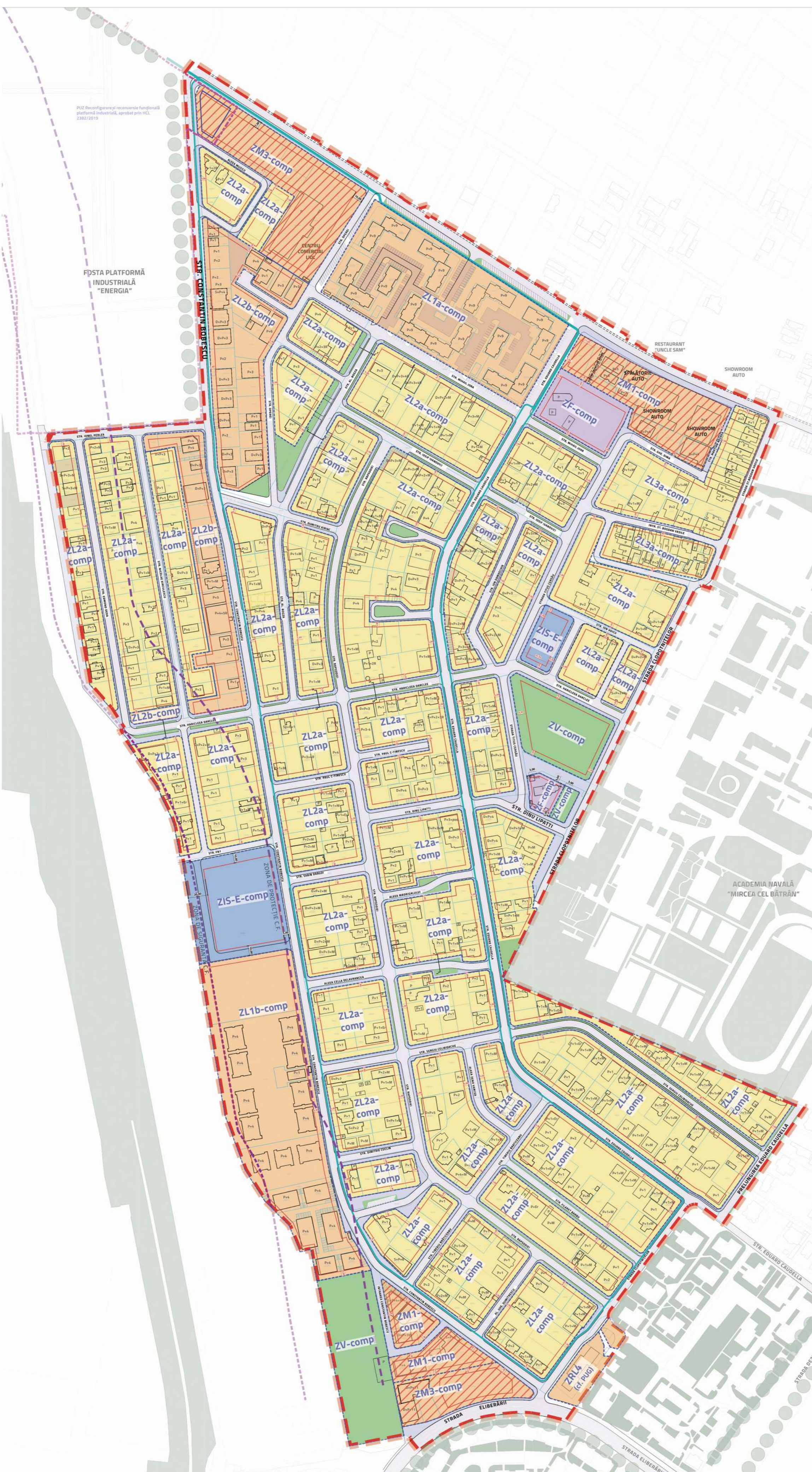


## ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI

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

INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: AGORAPOLIS SRL, șef proiect URBANIST MIHAELA PUȘNAVA



PERSEPECTIVĂ AERIANĂ  
SUBZONELE ZV-comp și ZIS-E-comp  
(strada Titus Cergău)



SUBZONA ZIS-E-comp  
(strada Titus Cergău)



SUBZONA ZV-comp  
(strada Titus Cergău)

### ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

**ZL1-comp** - zona locuințelor colective medii și înalte grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale  
**ZL1a-comp** - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate  
POT max=30%  
CUT max=2,75 mp ADC/mp teren  
Hmax = P+9etaje

**ZL1b1-comp** - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale  
POT max=30%  
CUT max=1,5 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+4etaje

**ZL2-comp** - zona locuințelor individuale și colective mici  
**ZL2a-comp** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente  
POT max=35%  
CUT max=1,3 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje

**ZL2b-comp** - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale  
POT max=35%  
CUT max=1,3 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje

**ZL3-comp** - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală  
POT max=35%  
CUT max=0,8 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+1etaje

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

**ZM2-comp** - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R  
POT max=45%  
CUT max=2,2 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+4+5R

**ZM3-comp** - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R  
POT max=45%  
CUT max=3 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+6+7R

**ZIS-E-comp** - zona instituțiilor și serviciilor publice educaționale  
POT max=cf. studii de specialitate  
CUT max=cf. studii de specialitate  
Hmax=D+P+2etaje

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

**ZF-comp** - zona clădirilor de cult  
POT max=30%  
CUT max=4 mc/mp teren  
Hmax=P înalt / 25 m

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIN E-MAIL: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C, ÎN PERIOADA: 5.10.2022 - 10.11.2022. ȘEDINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR 51, SALA REMUS OPREANU, ÎN DATA DE 11.11.2022, ÎNTRE ORELE 11:00-12:00.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: [office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE: 5.10.2022- 10.11.2022

-DEZBATERE PUBLICĂ: 11.11.2022, ÎNTRE ORELE 11:00-12:00.

-COMUNICAREA REZULTATELOR: 10.11.2022-25.11.2022

# PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - ZONA COMPOZITORI




Inițiator:




Primăria  
Municipiului  
Constanța

Elaborator:



  
Inițiatorul documentației de urbanism:  
**UAT Municipiul Constanța**

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

  
Șef de proiect:  
**master urb. Mihaela PUȘNAVA**

Manager de proiect:  
**master urb. Mihaela PUȘNAVA**

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

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

**A**

Chestionar cetățeni

**B**

Diagnoza, viziune de dezvoltare

**C**

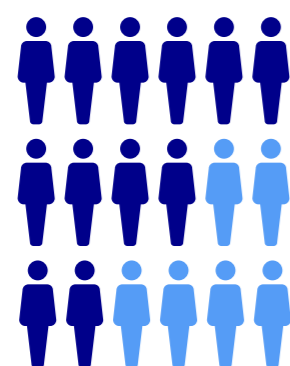
Elaborare PUZ preliminar

Chestionar cetățeni

A

## Chestionar cetățeni

### Date generale respondenți



vârstă:

49,7% 36-50 ani  
42,6% 18-35 ani  
7,7% altele

ocupație:

70,4% salariat  
11,6% antreprenor  
8,2% șomer/concediu de lungă durată  
9,8% altele

principalul mijloc de deplasare (în ordinea importanței)



autoturism personal  
mers pe jos  
transport public  
taxi

### Relația cu zona de studiu



90% locuiesc în zonă

din care:

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



15% dețin imobile în zonă



1,3% muncesc în zonă

### Gradul de satisfacție față de cartierul Compozitori



+

39,4% destul de mulțumit  
3,9% foarte mulțumit

-

36% destul de nemulțumit  
20,6% foarte nemulțumit

### Percepția asupra traficului rutier din cartierul Compozitori



39,2%  
21,7%  
20,1%  
19,7%

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

## Chestionar cetățeni

### Cele mai importante calități ale zonei Compozitori



cartier liniștit



poziție favorabilă în oraș



locuitori tineri



cartier "nou"



aproape de dotări (zone comerciale etc.)

### Principalele probleme ale zonei Compozitori



lipsă locuri de joacă



lipsă spații verzi



lipsă circulații pietonale (trotuare)



lipsă locuri de parcare



dezvoltare haotică a cartierului

### Dotări/activități necesare în zona Compozitori



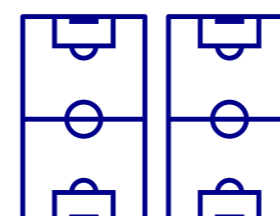
creșă  
grădiniță  
școală



parcuri  
zone verzi



farmacie  
dispensar  
clinică



terenuri de  
sport

## Chestionar cetățeni

### Cele mai puțin dezvoltate sectoare ale zonei Compozitori



- oferta de spații publice pentru recreere
- spațiile verzi
- locurile de joacă
- necesarul de dotări educaționale

- 
- siguranța în spațiul public
  - iluminatul stradal

foarte slab dezvoltate

foarte bine dezvoltate

### Priorități de dezvoltare pentru zona Compozitori



- amenajarea de noi spații verzi
- modernizarea străzilor
- amenajarea de locuri de joacă
- amenajarea de zone dedicate petrecerii timpului liber
- amenajarea de noi zone educaționale

- 
- amenajarea de noi zone de dotări și servicii
  - reabilitarea fondului construit

foarte importante

mai puțin importante



**Diagnoza. Viziune de dezvoltare**

**B**

## Diagnoza. Viziune de dezvoltare

### Diagnoza

**Arealul studiat prin PUZ a cunoscut mai multe perioade evolutive**, cel mai vechi țesut constituit înregistrându-se în partea de nord-est a sitului, fiind un parcelar de factură semi-rurală. Zona centrală a sitului rămâne needificată (cu mici excepții) până la începutul anului 2008, majoritatea construcțiilor edificate la momentul respectiv fiind locuințe individuale.

Intervalul 2010-2015 a cunoscut o dezvoltare accelerată a zonei centrale: **au fost construite atât locuințe individuale (P+M/P+1/P+1+M/P+2/P+2+M), cât și colective de dimensiuni medii (P+4/P+4+M).**

**Alăturarea celor două tipuri de locuire** pe parcele cu suprafețe relativ egale a dat naștere unor **probleme ce caracterizează majoritatea arealului studiat. Gabaritele diferite, la care se adaugă și un mod de ocupare al terenului deficitar (cvasi-izolat, cvasi-cuplat, cvasi-înșiruit) în care nu sunt respectate distanțele minime dintre clădiri alăturate conferă o lipsă de unitate sitului și generează probleme atât din punct de vedere estetic, cât și din punct de vedere al iluminatului.**

**Dispersat, la nivelul sitului apar și construcții ce au adoptat un stil arhitectural aparte (copiind și reinterpretând anumite elemente istorice), fiind integrate în categoria paștelor. Eterogenitatea sitului este susținută și de cromatica finisajelor și de natura detaliilor alese pentru balcoane sau împrejmuiri.**

**La nivelul zonei de studiu există o tendință de deteriorare ușoară a fondului construit.** Utilizarea materialelor de construcție de proastă calitate a dus la modificarea coloritului tencuielii/vopsitoriei de la nivelul fațadelor, la existența unor fisuri sau deteriorări la nivelul unor elemente majore ale construcției.

Din punctul de vedere al calității structurii carosabile, **străzile din zona de studiu sunt asfaltate în cea mai mare parte, dar printre acestea unele au rămas de pământ sau pietruite. Spațiile publice rămase libere sunt utilizate în prezent ca parcări, acestea sunt de pământ, iar unele din ele sunt pietruite.**

Zonele verzi din arealul studiat sunt dezvoltate pe suprafețe foarte restrânse, majoritatea fiind aferente locuințelor colective. Acestea pot reprezenta o resursă de spații plantate, însă, momentan, sunt neamenajate corespunzător. În zona de studiu PUZ nu există străzi cu vegetație de aliniament.

### Scenariul IF-NOT

În lipsa unor noi reglementări aferente zonei, arealul de studiu **PUZ va suferi o densificare excesivă**, locuințele colective edificându-se în continuare pe parcele subdimensionate pentru această funcțiune. **În urma acestei densificări, posibilitatea de a aloca spații pentru dotările conexe locuirii se reduce considerabil.**

La nivelul sitului, **absența unui regulament de estetică urbană**, ce tratează atât modul de raportare la vecinătăți, cât și caracteristici ale imobilelor în sine (finisaje, cromatică, tâmplărie etc.) **poate conduce la accentuarea imaginii haotice, de mahala, ce caracterizează în acest moment arealul studiat.**

În lipsa unor intervenții ce vizează **creșterea suprafeței de spațiu verde la nivelul sitului și totodată diversificarea zonelor de petrecere a timpului liber** (zone de loisir, pocket Parks, scuaruri etc.), **calitatea spațiului public va continua să scadă**

Absența intervențiilor ce vizează îmbunătățirea infrastructurii de transport va continua să se traducă printr-un **trafic îngreunat pe axa dispusă pe direcția nord-sud**: Str. Constantin Bobescu spre Strada Eliberării, dezvoltările viitoare contribuind la îngreunarea traficului și de-a lungul restul arterelor prezente la nivelul zonei de studiu PUZ.

**Propuneri PUZ preliminar**



## Subzone funcționale propuse

### Subzone funcționale propuse

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

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

POT max=30%  
CUT max=2,75 mp ADC/mp teren  
Hmax = P+9etaje  
Nr. niveluri supraterane: 10

##### ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale

POT max=30%  
CUT max=1,5 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+ P+4etaje  
Nr. niveluri supraterane: 6

##### ZRL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale (Cf. PUG Municipiul Constanța)

POT max=30%  
CUT max=1,5 mp ADC/mp teren  
Hmax= P+4etaje  
Nr. niveluri supraterane: 5

#### ZL2 - comp - zona locuințelor individuale și semi-colective

##### ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și semi-colective cu maxim 6 apartamente

POT max=35%  
CUT max=1,3 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje  
Nr. niveluri supraterane: 5

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

POT max=40%  
CUT max=1,4 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje  
Nr. Niveluri supraterane: 5

#### ZL3-comp - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcellar de factură semi-rurală

POT max=35%  
CUT max=0,8 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+1etaje  
Nr. Niveluri supraterane: 3

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

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

POT max=40%  
CUT max=1,75 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje  
Nr. Niveluri supraterane: 5

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

POT max=45%  
CUT max=2,2 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+4+5R  
Nr. Niveluri supraterane: 7

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

POT max=55%  
CUT max=2,75 mp ADC/mp teren  
Hmax=P+6+7R  
Nr. Niveluri supraterane: 9

#### ZIS -E-comp - zona instituțiilor și serviciilor publice

POT max=30%  
CUT max=1 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+2etaje  
Nr. Niveluri supraterane: 4

#### ZV-comp - zona spațiilor verzi

POT max=10%  
CUT max=0,1 mp ADC/mp teren  
Hmax=P  
Nr. Niveluri supraterane: 1

#### ZF-comp - zona clădirilor de cult

POT max=30%  
CUT max=4 mc/mp teren  
Hmax=P înalt / 25 m  
Nr. Niveluri supraterane: 1

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

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

indicatori urbanistici: POT, CUT



POT max=30%  
CUT max=2,75



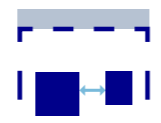
**înălțimea maximă admisă**

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **29 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+9** (măsurată de la CTA) dispuse ca **10 niveluri supratereane**.



**funcțiuni admise**

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



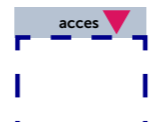
**amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanțele minime între două construcții ce prezintă fațade înspre care sunt orientate camere de locuit vor fi egale cu cel puțin **H/2 (la cornișă) a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 5m**.



**funcțiuni admise cu condiționări**

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



**circulații și accesuri**

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



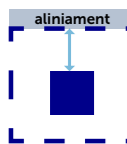
**caracteristici ale parcelelor**

Clădirile de locuit au fost edificate pe suprafețe de teren din domeniul public din care au fost dezmembrate ulterior loturi cu suprafața similară amprentei construcțiilor.



**staționarea autovehiculelor**

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



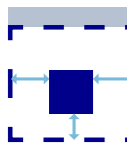
**amplasarea față de aliniament**

Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile.



**spații libere și spații plantate**

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



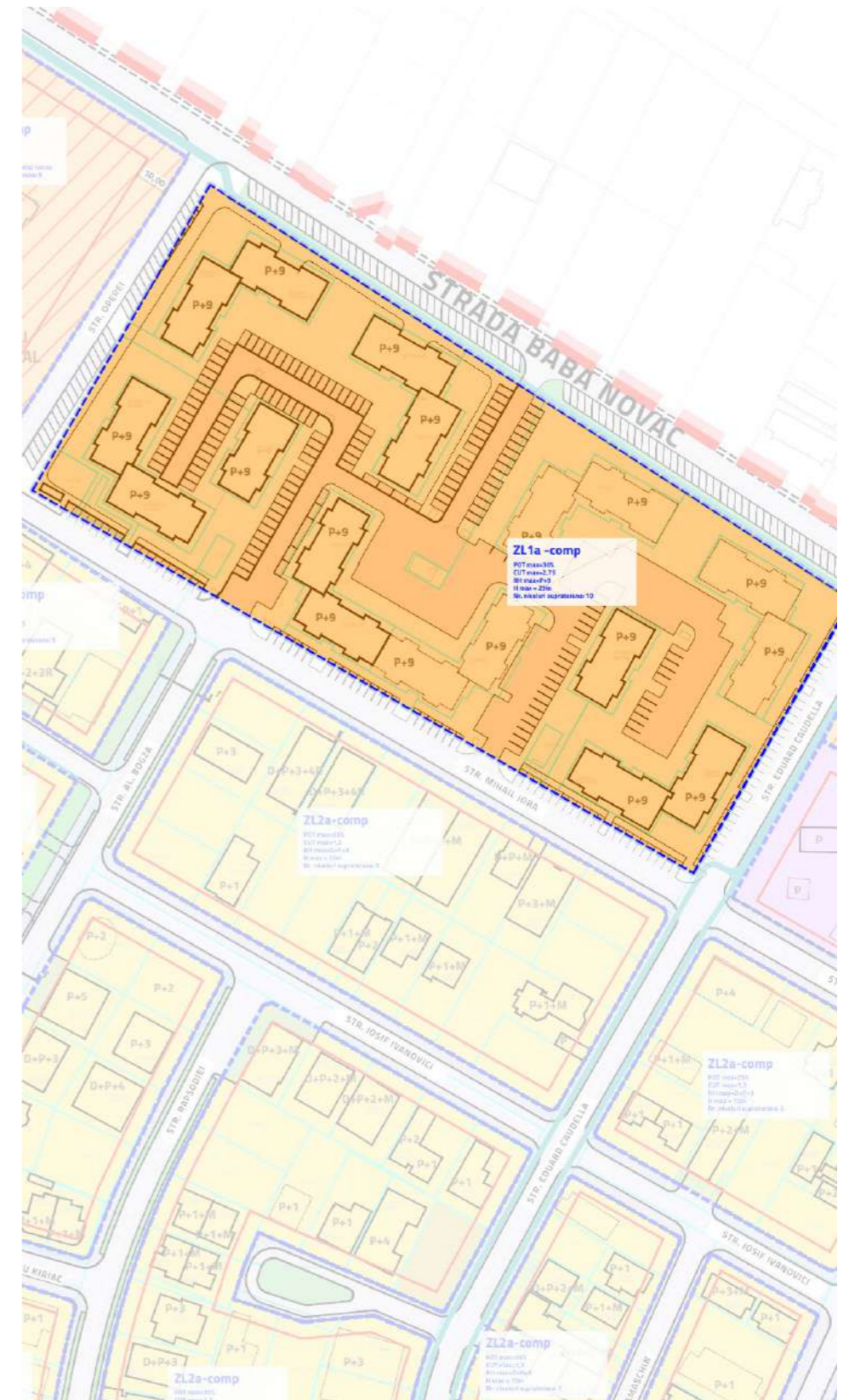
**amplasarea față de limitele laterale și posterioare**

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



**împrejmuiri**

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



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

## ZL1b -comp -subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=30%  
CUT max=1,5



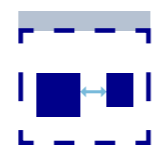
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **18 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+4**, dispuse ca **6 niveluri supratereane**, măsurate de la CTA.



funcțiuni admise

Locuire colectivă, parcaje la sol, subterane sau supratereane, spații verzi aferente locuințelor colective, amenajări pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie, căi de acces carosabile și pietonale; spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere.



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime între două construcții ce prezintă fațade înspre care sunt orientate camere de locuit vor fi egale cu cel puțin H/2 (la cornișă) a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 5m.



funcțiuni admise cu condiționări

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



circulații și accesuri

Se va asigura un **acces carosabil de minim 4m** în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



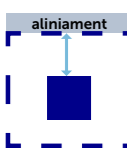
caracteristici ale parcelelor

Pentru construcțiilor nou edificate se va considera o **suprafață minimă de 3000 mp**. Modul de amplasare pe parcelă se va detalia printr-o documentație de tip PUD.



staționarea autovehiculelor

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



amplasarea față de aliniament

Subzona este delimitată de aliniamente pe toate laturile sale.

**Retrageri:**

aliniament strada Constantin Bobescu: 5m

aliniament ZIS-E: 5m

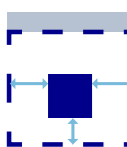
aliniament teren identificat prin nr. cad. 243899: 10m

aliniament ZV: 5m



spații libere și spații plantate

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



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

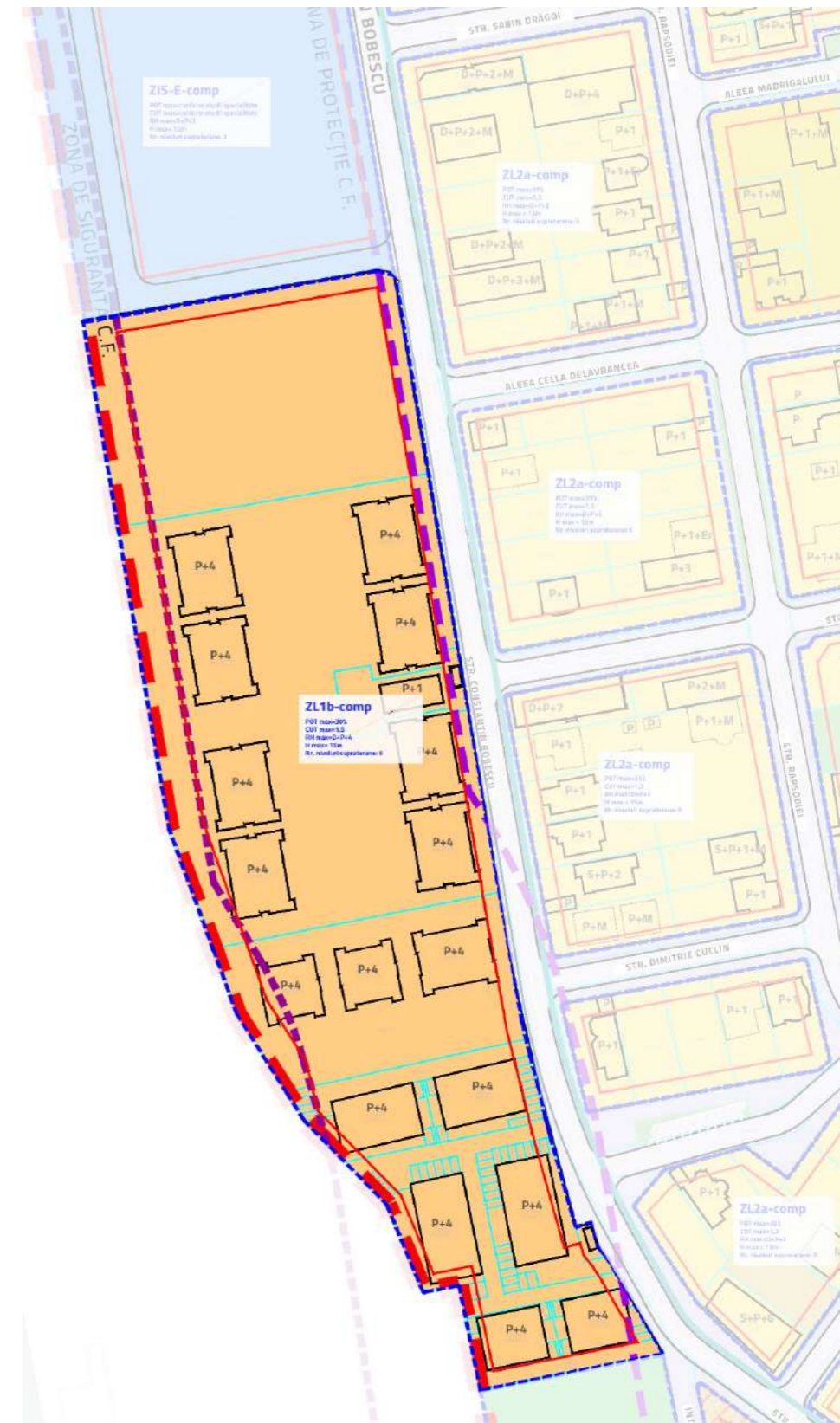
În cazul unei lotizări ce ar putea genera noi limite laterale se admite cuplarea pe un regim de înălțime P+2 sau construire în regim izolat.

**Retragere față de limitele laterale** (limita opusă cuplării pentru construcțiile edificate în regim cuplat): H/2 (măsurate la cornișă), dar nu mai puțin de 5m



împrejmuiri

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



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

## indicatori urbanistici: POT, CUT



POT max=30%  
CUT max=1,5



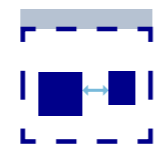
## înălțimea maximă admisă

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



## funcțiuni admise

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



## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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



## circulații și accesuri

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

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



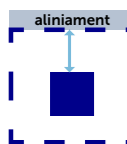
## funcțiuni admise cu condiționări

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



## staționarea autovehiculelor

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



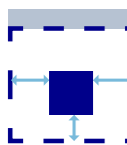
## amplasarea față de aliniament

Se respectă retragerile existente.



## spații libere și spații plantate

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



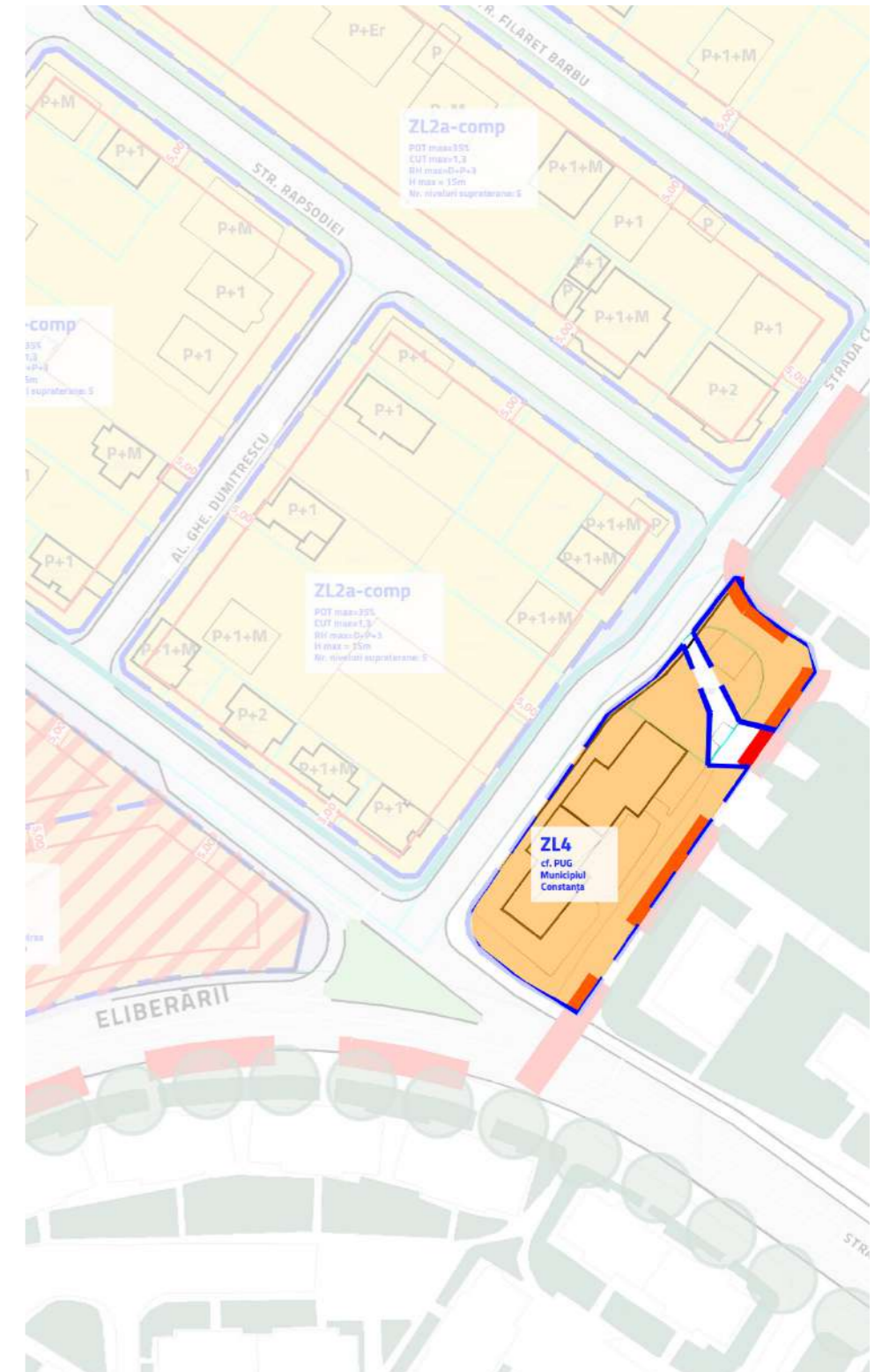
## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

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



## împrejmuiri

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



# ZL2- comp - zona locuințelor individuale și colective mici

## ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=35%  
CUT max=1,3



înălțimea maximă admisă

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



Dacă regimul de înălțime al vecinilor direcți depășește **P+3etaje/D+P+3etaje**, este posibilă construirea peste limita **D+P+2E**, cu următoarele condiții:

- (a) diferența de înălțime între clădirea nou propusă și vecinii săi direcți să nu fie mai mică de două niveluri (**P+6-P+4/P+5-P+3** etc.)
- (b) respectarea normele incluse în **OMS 119/2014**, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- (c) **Asigurarea necesarului de locuri de parcare** (pe parcelă) atât la nivelul solului, cât și în demisol sau subsol
- (d) **RH max construcție propusă: D+P+3etaje**, echivalentul unei înălțimi maxime de 15m, distribuite pe 5 niveluri supratereane.



funcțiuni admise

**Locuire individuală;** parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supratereane; spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere; spații verzi și plantate; alei de acces.



funcțiuni interzise

**Locuire colectivă;** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață mai mare de 500 mp, spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc. Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu **condiționări**;



funcțiuni admise cu condiționări

**Locuire semi-colectivă cu maxim 6 apartamente;**

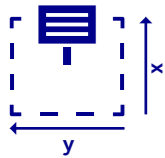
Spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii libere, funcțiuni administrative, funcțiuni medicale, unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, afterschool, centru de formare profesională etc.)





## ZL2- comp - zona locuințelor individuale și colective mici

### ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente



#### caracteristici ale parcelelor

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

	D+P/P+1			D+P+2		
	Regim de construire înșiruit	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat	Regim de construire înșiruit	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă	8m	12m	15 m	8m	15m	18 m
Suprafața minimă	200mp	250mp	300mp	200mp	300mp	375mp

	D+P/P+1			D+P+2		
	Regim de construire înșiruit (cuplat la ambele limite laterale)	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat	Regim de construire înșiruit (cuplat la ambele limite laterale)	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă	-	12m	15 m	-	15m	18 m
Suprafața minimă	-	250mp	325mp	-	325mp	400mp

Parcele de colț



Pentru parcelele cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, loturile sunt construibile cu condițiile:

#### pentru regim înșiruit/cuplat:

- front la stradă: min. 15m,
- suprafața minimă teren: 250 mp.

#### pentru regim izolat:

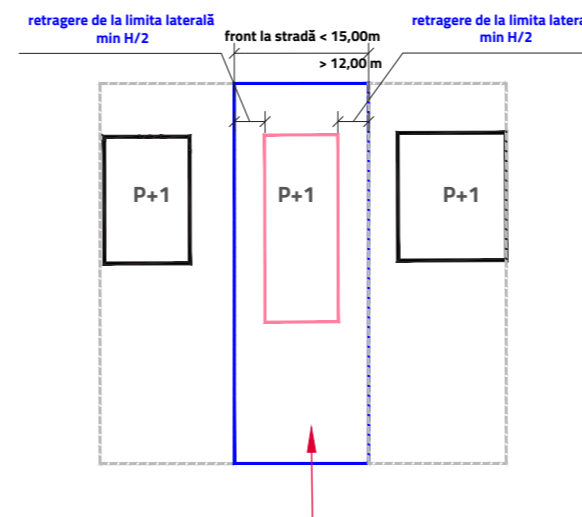
- front la stradă: min. 18m
- suprafața minimă teren: 250 mp.



Parcele sunt **neconstruibile** atunci când retragerile impuse de vecinii direcți împiedică asigurarea unui front construit minim de 7m și totodată împiedică asigurarea însoririi viitoarei construcții.



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



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



Se admite un regim de construire **maxim D+P+3, atunci când vecinii direcți au un regim de înălțime mai mare de P+4etaje**, cu condiția ca diferența de înălțime între clădirea nou propusă și vecinii săi direcți să nu fie mai mică de două niveluri (P+6-P+4/P+5-P+3 etc.).

#### pentru regim cuplat:

- front la stradă: min. 25m,
- suprafața minimă teren: 500 mp.

#### pentru regim izolat:

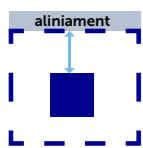
- front la stradă: min. 30m
- suprafața minimă teren: 600 mp.



Nu se admit operațiuni de alipire a parcelelor în scopul de a mări regimul de înălțime peste D+P+3.

## ZL2- comp - zona locuințelor individuale și colective mici

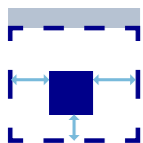
### ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente



#### amplasarea față de aliniament

În cazul în care nu există alinieri unitare, **retragerea față de aliniament se va stabili în funcție de retragerilor vecinilor direcți, dar nu mai puțin de 5m.**

**Excepție:** străzile Paul Constantinescu, Sabin Drăgoi, Cella Delavrancea (alee), Sergiu Celibidache, Dimitrie Cuclin, unde respectivele retrageri vor fi de minim 3 m.



#### amplasarea față de limitele laterale și posterioare

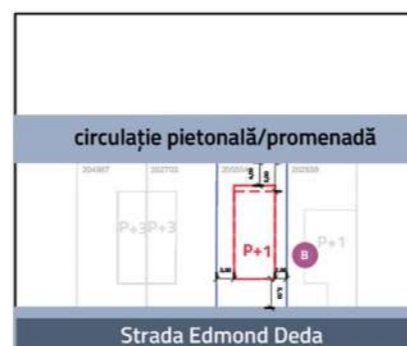
parcele cu front mai mic de 12m: construcțiile se vor alipi la ambele limite laterale (regim de construire înșiruit), dar nu pe o adâncime mai mare de 20 m

parcelele cu front la stradă >12m și < 15m: construcțiile se vor alipi la cel puțin o limită laterală. **Construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate opusă cu  $l \geq H/2$ , dar nu mai puțin de 3m.** Limita inferioară scade la 2m, atunci când, în urma retragerilor nu se poate asigura un front construit de minim 7m.

**Excepție:** În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat.

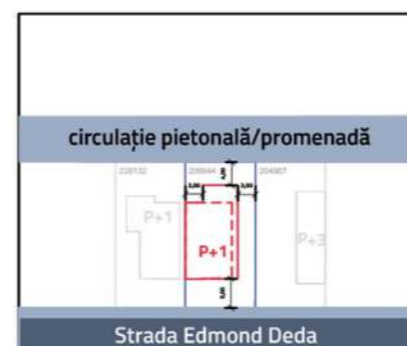
În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb) amplasat pe limita de proprietate, clădirile se vor alipi la acesta. Construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate opusă cu  $l \geq H/2$ , dar nu mai puțin de 3m

parcelele cu front la stradă > 15m, în lipsa existenței unui calcan format de unul dintre cei doi vecini direcți, construcțiile se pot amplasa izolat, retrăgându-se de la ambele limite laterale cu o lungime mai mare sau egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3m. Limita inferioară scade la 2m, atunci când, în urma retragerilor nu se poate asigura un front construit de minim 7m.



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

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

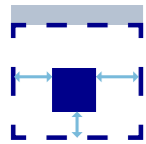


context: parcelă cu:  
suprafața: cca. 300 mp  
deschidere la stradă cca. 12m  
raport laturi:  $1/4 < l/L < 1/2$   
vecinătăți: locuință individuală P+1 retrasă cu mai puțin de 1m față de limita de proprietate, fără ferestre de lumină sau de vedere, balcoane etc., respectiv locuință colectivă P+3

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

# ZL2- comp - zona locuințelor individuale și colective mici

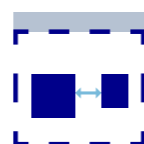
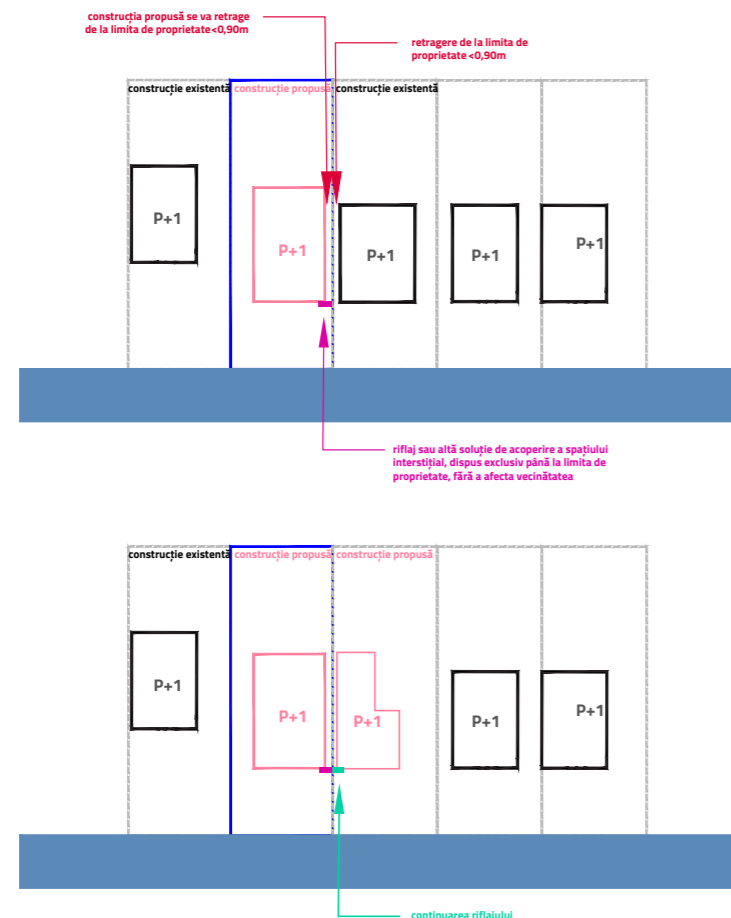
## ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente



### caracteristici ale parcelelor

În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 0,90 m și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate, clădirile nou propuse se pot alipi la calcanul respectiv sau se pot retrage față de limita de proprietate cu o lungime de maxim 0,90 m.

Spațiul interstițial va fi tratat într-o manieră arhitecturală, respectiv acoperire cu riflaj, acoperire cu vegetație. Această acoperire se va face exclusiv la nivelul parcelei ce urmează a fi edificată, fără a afecta vecinătatea (lotul vecin).



### amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.



### circulații și accesuri

În cazul loturilor cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de 2 accesuri auto.

În cazul locuințelor semi-colective, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.



### staționarea autovehiculelor

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

Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Totodată, se admite construirea de parcaje în sistem Klaus.



### spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 35% din totalul lotului, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.

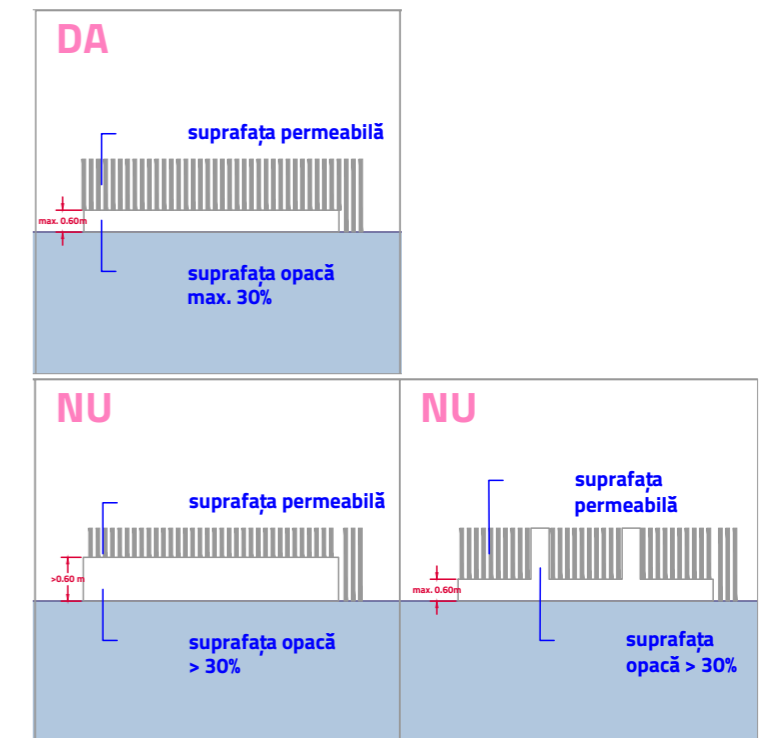


### împrejmuiri

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

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

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



**locuințe semi-colective:** se recomandă lipsa împrejmuirilor. În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile

**Excepție:** împrejmuirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație)

# ZL2- comp - zona locuințelor individuale și colective mici

## ZL2b-comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 8 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale

indicatori urbanistici: POT, CUT



POT max=40%  
CUT max=1,4



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **15metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+3E** (măsurați de la CTA în dreptul accesului pe lot) , dispuse ca **5 niveluri supraterrane**.



funcțiuni admise

parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterrane; spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere; spații verzi și plantate; alei de access.



funcțiuni interzise

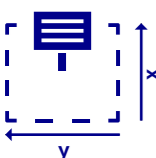
**LOcuire individuală, locuire colectivă;** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață mai mare de 500 mp, spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.  
Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;



funcțiuni admise cu condiționări

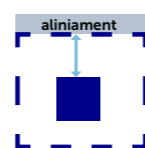
**Locuire semi-colectivă cu maxim 8 apartamente;**

Spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii libere, funcțiuni turistice, funcțiuni administrative, funcțiuni medicale, unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, afterschool, centru de formare profesională etc.)



caracteristici ale parcelelor

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



amplasarea față de aliniament

În cazul în care nu există alinieri unitare, **retragerea față de aliniament se va stabili în funcție de retragerilor vecinilor direcți, dar nu mai puțin de 5m.**

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

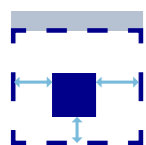
	Regim de construire înșiruit	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă	15 m	17 m	15 m
Suprafața minimă	400 mp	450 mp	500mp

**Parcele sunt neconstruibile** atunci când retragerile impuse de vecinii direcți (respectiv de modul de ocupare al parcelei/ modul de construire și regimul de înălțime al vecinilor direcți) împiedică asigurarea unui front construit minim de 7m și totodată împiedică asigurarea însoirii viitoarei construcții



## ZL2- comp - zona locuințelor individuale și colective mici

### ZL2b-comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 8 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale



#### amplasarea față de limitele laterale și posterioare

pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică de 20 m, în funcție de vecinii direcți, construcțiile se vor alipi:

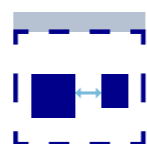
(a) în cazul în care ambii vecini direcți sunt dispuși de-a lungul limitelor de proprietate, fără să prezinte ferestre la limita respectivă, se admite un regim de construire înșiruit, **construcția nou propusă se va alipi la ambele limite de proprietate, dar nu pe o adâncime mai mare de 20m**

(b) în cazul în care ambii vecini direcți sunt dispuși de-a lungul limitelor de proprietate, unul dintre ei având ferestre la limita respectivă, se admite un regim de construire cuplat, construcția nou propusă alipindu-se pe limita de proprietate ce nu prezintă ferestre dar nu pe o adâncime mai mare de 20m și retrăgându-se cu o distanță egală cu minim H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Retragerea față de limita de proprietate poate scădea la 3m, în cazul în care ferestrele orientate spre limita de proprietate sunt ale dependințelor și ale casei scării (condiție valabilă atât pentru construcția propusă, cât și pentru vecinul său direct)

(c) în cazul în care un vecin este alipit la limita de proprietate, fără să prezinte ferestre spre această limită, iar celălalt este retras de la limita de proprietate, **se admite un regim de construire cuplat, construcția nou propusă alipindu-se pe limita de proprietate dar nu pe o adâncime mai mare de 20m și retrăgându-se pe latura opusă cu o distanță egală cu minim H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.**

(d) în cazul în care un vecin este alipit la limita de proprietate, având ferestre de vedere sau ferestre de lumină dispuse pe respectiva limită, iar celălalt vecin este retras de la limita de proprietate, **se admite un regim de construire izolat, construcția nou propusă retrăgându-se față de ambele laturi cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.**

(e) în cazul în care ambii vecini sunt retrași de la limitele laterale de proprietate, **se admite un regim de construire izolat, construcția nou propusă retrăgându-se față de ambele laturi cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.**



#### amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu **1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.**



#### circulații și accesuri

În cazul loturilor **cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m**, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de **2 accesuri auto.**

În cazul locuințelor semi-colective, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.



#### staționarea autovehiculelor

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

Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Totodată, se admite construirea de parcaje în sistem Klaus.



#### spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **35% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.

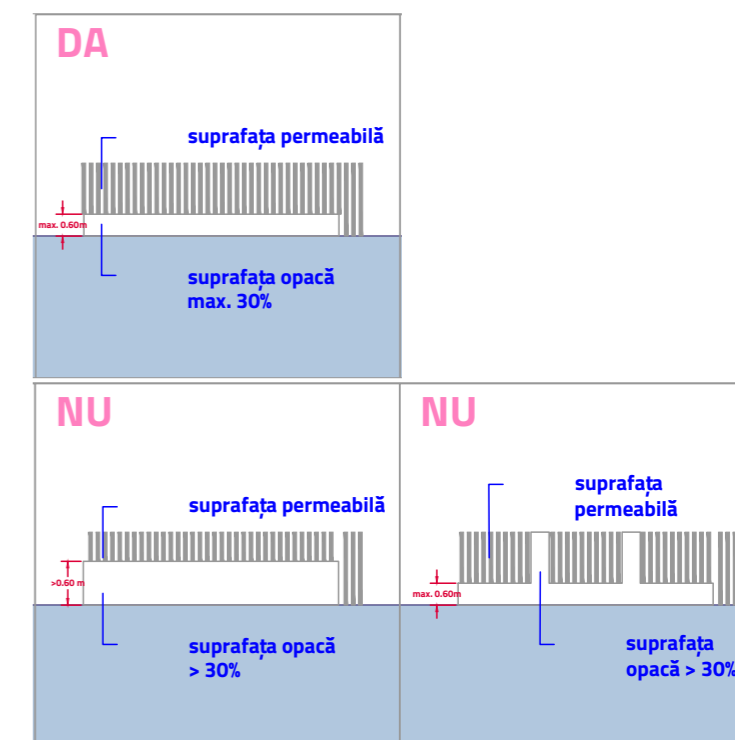


#### împrejmuiri

locuințe semi-colective: la nivelul aliniamentului se recomandă lipsa împrejmuirilor (excepție fac împrejmuirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație).

În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.)

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



# ZL3- comp - zona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală



## indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=35%  
CUT max=0,8



## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **8metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+1E** (măsurată de la CTA în dreptul accesului pe lot) , dispuse ca **2 niveluri supraterane**.



## funcțiuni admise

**Locuire individuală**; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare.



## funcțiuni interzise

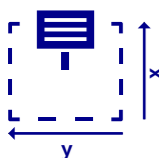
Funcțiuni complementare locuirii care generează un trafic mai mare de 5 autovehicule pe oră, transport greu sau care produc poluare cu noxe sau fonică, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață mai mare de 500 mp, spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.



## funcțiuni admise cu condiționări

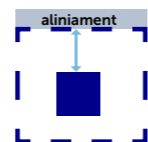
Funcțiuni complementare locuirii (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)

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



## caracteristici ale parcelor

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



## amplasarea față de aliniament

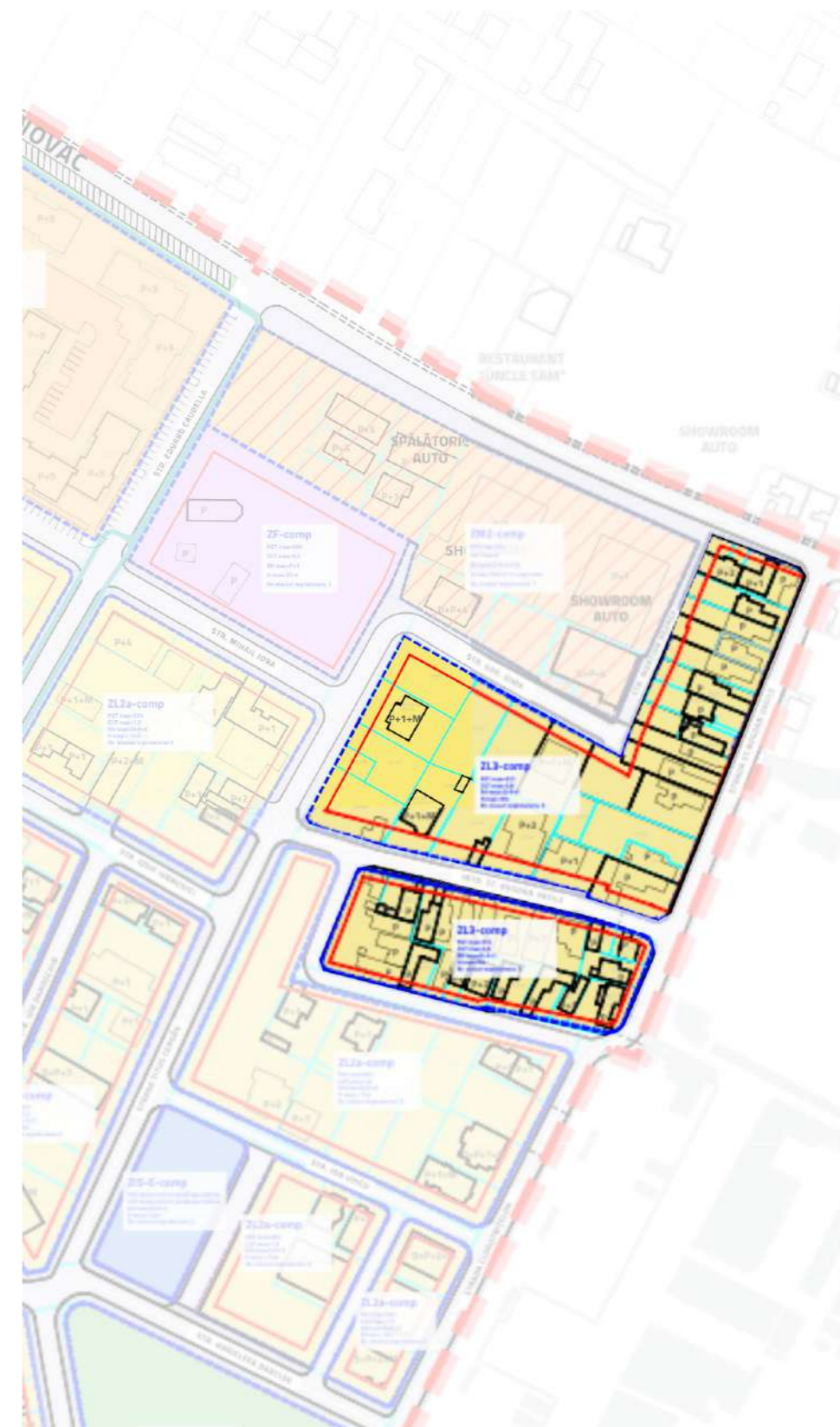
**strada Bogdan Vasile:** este permisă amplasarea construcțiilor pe aliniament sau retras față de acesta în funcție de vecinătăți, soluția de arhitectură și de amplasarea în parcelă.

**aliniament intrarea Bogdan Vasile:** retragere minimă de 5m.

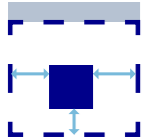
**aliniament strada Titus Cergău:** retragere minimă de 5m

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

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



# ZL3- comp - zona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală



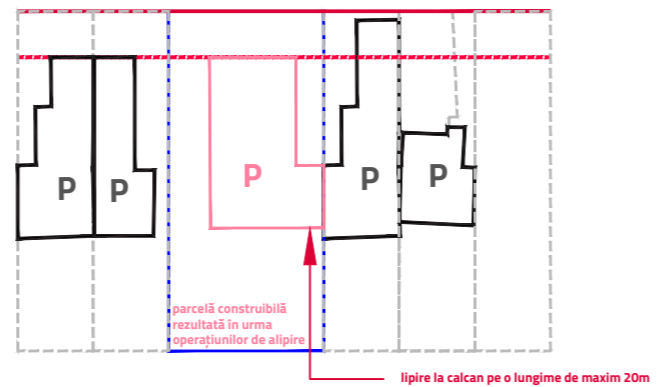
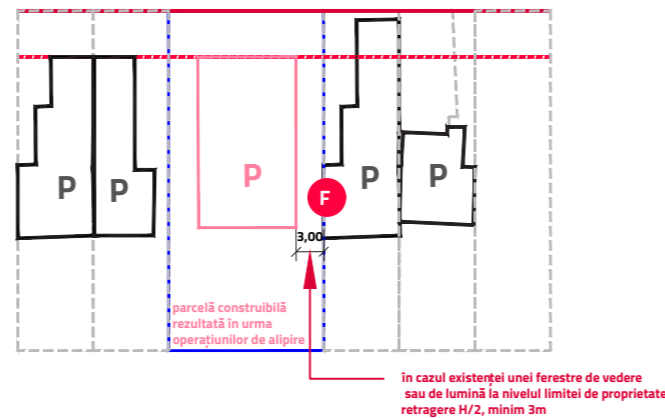
**amplasarea față de limitele laterale și posterioare parcele cu front la stradă < 12 m:** construcțiile se vor alipi la ambele limite laterale (regim de construire înșiruit), dar nu pe o adâncime mai mare de 20 m

**parcele cu front la stradă >12m și <15m,** construcțiile se vor alipi la cel puțin o limită laterală. Pe latura opusă, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate minim H/2, dar nu mai puțin de 3m. Limita inferioară scade la 2m, atunci când, în urma retragerilor nu se poate asigura un front construit de minim 7m.

**parcele cu front la stradă >15m,** în lipsa existenței unui calcan format de unul dintre cei doi vecini direcți, construcțiile se pot amplasa izolat. Construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu o lungime mai mare sau egală cu H/2, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), indiferent de lungimea frontului la stradă, clădirile se vor alipi la acesta, fără ca lungimea calcanului nou format să depășească 20m.

În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate, dar prezintă ferestre pe calcan, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu minim H/2, dar nu mai puțin de 3m. Limita inferioară scade la 2m, atunci când, în urma retragerilor nu se poate asigura un front construit de minim 7m.



## circulații și accesuri

În cazul loturilor cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de 2 accesuri auto.

În cazul locuințelor semi-colective, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.



## staționarea autovehiculelor

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



## spații libere și spații plantate

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

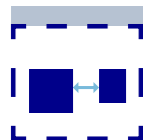


## împrejmuiri

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

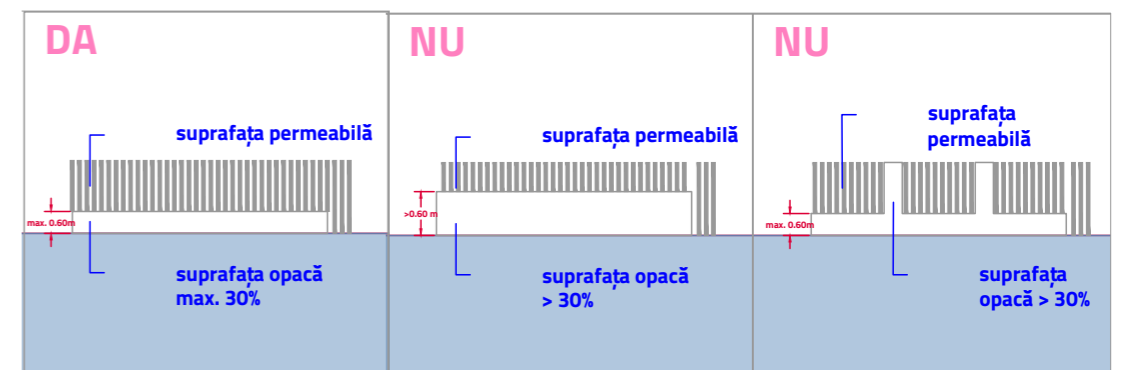
Se admit împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.)

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



## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.



# ZM-comp - Zonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

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

indicatori urbanistici: POT, CUT



POT max=40%  
CUT max=1,8



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **15metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+3E** (măsurați de la CTA în dreptul accesului pe lot), dispuse ca **5 niveluri suprateerane**.



**funcțiuni admise**

Spații verzi aferente locuințelor colective;  
Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde sau subterane



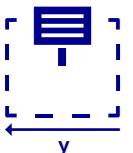
**funcțiuni interzise**

**Locuire individuală**; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață mai mare de 500 mp, spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc. Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;



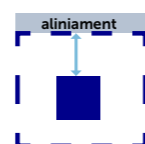
**funcțiuni admise cu condiționări**

**Locuire colectivă, dispusă de la nivelul etajului 1 (parterul fiind destinat exclusiv activităților ce implică publicul);**  
Parterul imobilelor: spații comerciale mici, spații pentru profesii libere sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe etc.  
Funcțiuni administrative; funcțiuni medicale; funcțiuni din sfera activităților culturale; funcțiuni educaționale: creșă, after-school etc.; funcțiuni sociale: centru de zi, centru de formare profesională etc.; funcțiuni din sfera turistică.



**caracteristici ale parcelelor**

Parcelile edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.  
Se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

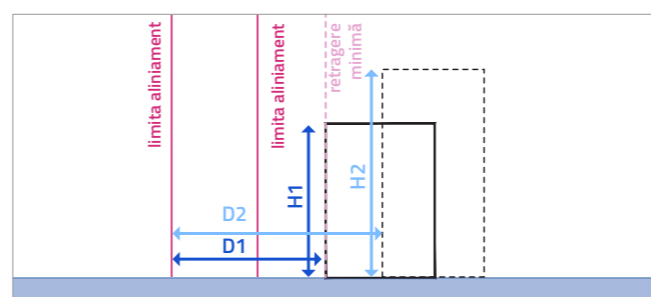


**amplasarea față de aliniament**

**strada Constantin Bobescu:** Se admite o retragere minimă de 5m față de aliniament, cu condiția ca H max a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

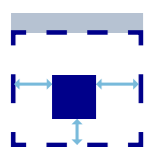
În situația în care un lot nu îndeplinește condițiile enunțate mai sus atunci ele pot deveni construibile doar prin operațiuni cadastrale de alipire.





# ZM-comp - Zonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

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



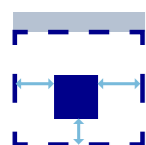
### amplasarea față de aliniament

Se admite o retragere minimă de 5 m față de aliniamentul de la intrarea Constantin Bobescu.

Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente (strada Constantin Bobescu și intrarea Constantin Bobescu).

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada Constantin Bobescu sunt permise:

- circulații pietonale
- piste ciclabile
- spații verzi
- terase ale spațiilor de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.)
- amenajări peisagistice etc.

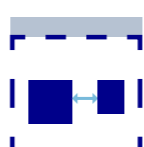


### amplasarea față de limitele laterale și posterioare

**construire în regim cuplat:** construcțiile propuse se alipesc la calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor. Pe latura opusă, construcțiile se vor retrage cu o distanță echivalentă cu H/2 măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

**construire în regim izolat:** construcțiile se retrag față de ambele limite laterale cu o distanță echivalentă cu H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

**Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu minim H/2 măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.**



### amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

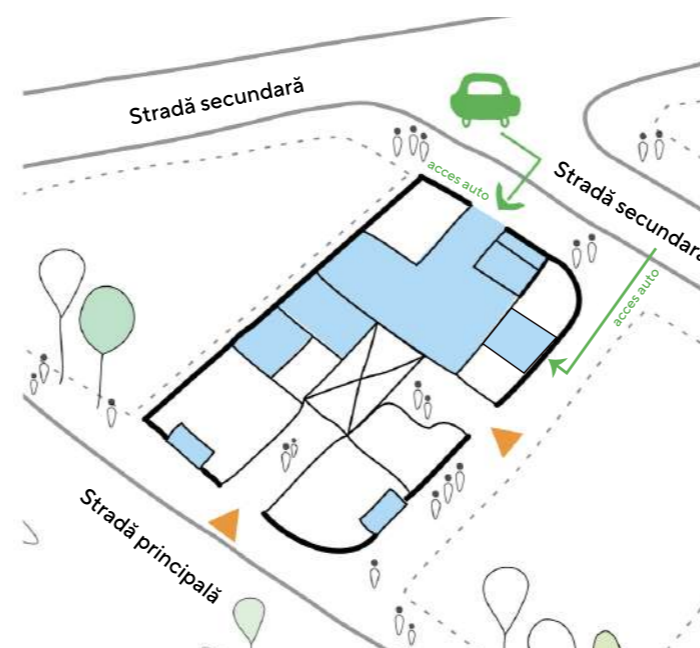
Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu H/2 (la cornișă) a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.



### circulații și accesuri

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

În cazul loturilor **cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m**, parcelele vor putea fi construite doar în **condițiile în care beneficiază de 2 accesuri auto.**



### staționarea autovehiculelor

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

Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri.

**Intrarea Constantin Bobescu va fi tratată sub forma unui shared-space. De-a lungul străzii** este permisă numai circulația motorizată a riveranilor, sau a automobilelor necesare aprovizionării.

La intrarea în spațiul de circulație partajat (shared-space) se vor monta bolarzi retractabili automați sau alte soluții tehnice asemănătoare.



### spații libere și spații plantate

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



### împrejmuiri

**Nu sunt permise împrejmuiri de-a lungul parterelor deschise către public.** Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

La intrarea Constantin Bobescu sunt admise împrejmuirile, cu condiția ca acestea să fie permeabile sau semi-permeabile

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

În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.

# ZM-comp - Zonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

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

indicatori urbanistici: POT, CUT



POT max=50%  
CUT max=2



înălțimea maximă admisă

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim/ Înălțime maximă	nr. Niveluri supraterană
15m	500 mp	D+P+2/12 m	4 niveluri
30 m	500 mp < S < 1000 mp, unde S - suprafața minimă a parcelei	D+P+2+3R/12m, 15m etaj retras	5 niveluri
40 m	1000 mp	D+P+3+4R/15m, 18 m etaj retras	6 niveluri
50 m	1300 mp	D+P+4+5R/18 m, 21m etaj retras	7 niveluri



**funcțiuni admise**

Funcțiuni administrative; funcțiuni medicale; spații expoziționale de tip showroom; comerț, alimentație publică, servicii conexe locuirii; spații pentru profesii libere etc.; parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane; spații verzi aferente locuințelor colective.



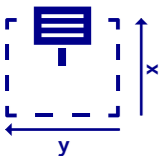
**funcțiuni interzise**

Locuire individuală; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;



**funcțiuni admise cu condiționări**

**Locuire colectivă, dispusă exclusiv de la nivelul etajului 1**  
**La nivelul construcțiilor rezidențiale:** spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii libere  
Funcțiuni turistice, unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit

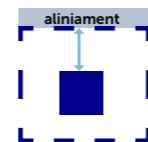


**caracteristici ale parcelelor**

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

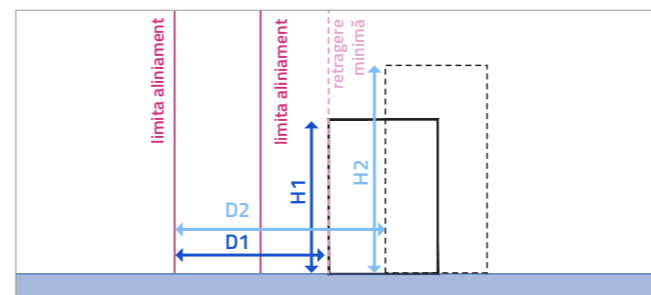
Se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim
15m	500 mp	D+P+2
30 m	500 mp < S < 1000 mp, unde S - suprafața minimă a parcelei	D+P+2+3R
40 m	1000 mp	D+P+3+4R
50 m	1300 mp	D+P+4+5R



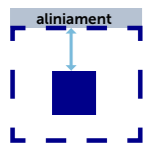
**amplasarea față de aliniament**

Construcțiile ce prezintă un front comercial sau alte funcțiuni destinate publicului vor fi amplasate la nivelul aliniamentului aferent străzii Baba Novac, cu următoarea condiție:



# ZM-comp - Zonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

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



### amplasarea față de aliniament

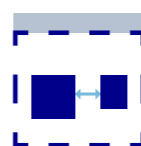
**Strada Gheorghe Dima: retragere minimă 3m**  
**Strada Eduard Caudella: retragere minimă 5m**

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada Baba Novac sunt permise:

- circulații pietonale
- piste ciclabile
- spații verzi

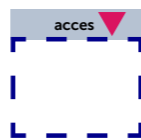
-terase ale spațiilor de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.)

- amenajări peisagistice etc.



### amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu  $H/2$  (la cornișă) a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.



### circulații și accesuri

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

În cazul loturilor **cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m**, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de **2 accesuri auto**.



### staționarea autovehiculelor

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

Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri.

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.



### spații libere și spații plantate

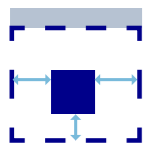
Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **30% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.



### împrejmuiri

Sunt **interzise împrejmuirile către strada Baba Novac**. Sunt permise **aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă**, cu scopul de a realiza **delimitări vizuale**, însă se va asigura **accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public**.

În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.



### amplasarea față de limitele laterale și posterioare

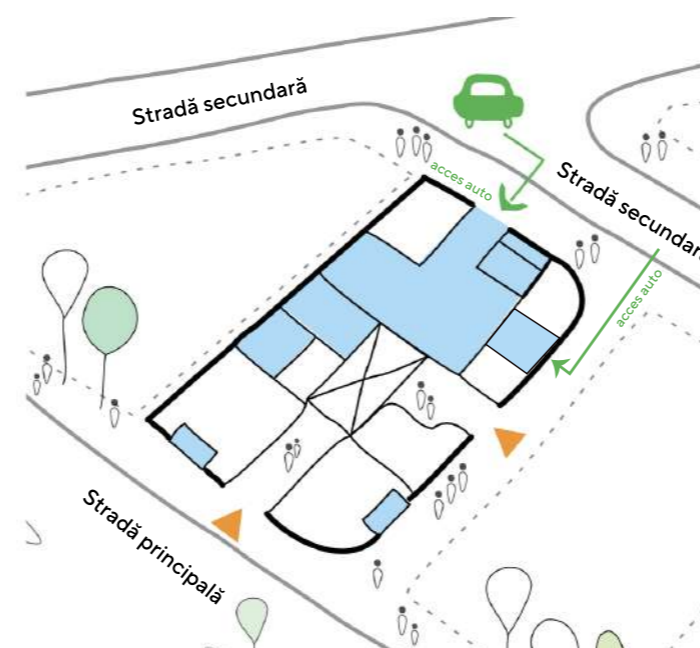
**Parcele sub 1000mp: se recomandă construirea în regim cuplat**

**construire în regim cuplat:** construcțiile propuse se alipesc la calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor. Pe latura opusă, construcțiile se vor retrage cu o distanță echivalentă cu  $H/2$  măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

**construire în regim izolat:** construcțiile se retrag față de ambele limite laterale cu o distanță echivalentă cu  $H/2$  la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

**Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu minim  $H/2$  măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.**

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult.



# ZM-comp - Zonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

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



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=45%  
CUT max=3



suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supraterane
1500 mp	D+P+4	6 niveluri
2500 mp	D+P+6+7R	9 niveluri



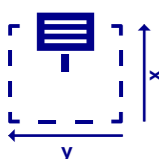
### funcțiuni admise

Funcțiuni administrative; funcțiuni medicale; spații expoziționale de tip showroom; comerț, alimentație publică, servicii conexe locuirii; spații pentru profesii liberale etc.; parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane; spații verzi aferente locuințelor colective.



### funcțiuni admise cu condiționări

**Locuire colectivă, dispusă exclusiv de la nivelul etajului 1**  
**La nivelul construcțiilor rezidențiale:** spații comerciale mici (comerț en-detail), spații pentru profesii liberale  
Funcțiuni turistice, unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit



### caracteristici ale parcelelor

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

Se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

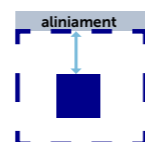
front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supraterane
35m	1500 mp	D+P+4	6 niveluri
55 m	2500 mp	D+P+6+7R	9 niveluri

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



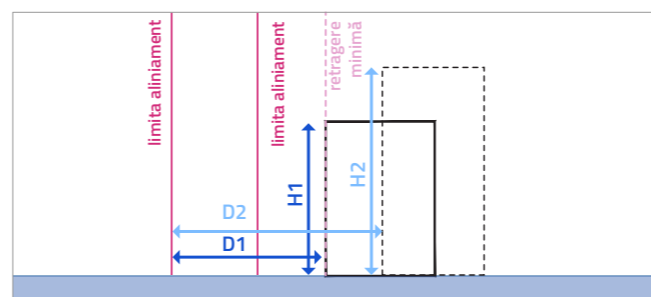
### funcțiuni interzise

**Locuire individuală;** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic; Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;



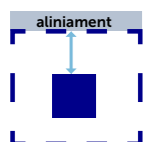
**amplasarea față de aliniament**  
**strada Baba Novac: retragere minimă 7m**  
**strada Operei: retragere minimă 10m**  
**aleea Muzicii: reatrageră minimă 7m,**

cu condiția:



## ZM-comp - Zonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu

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



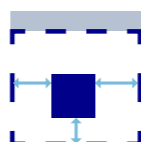
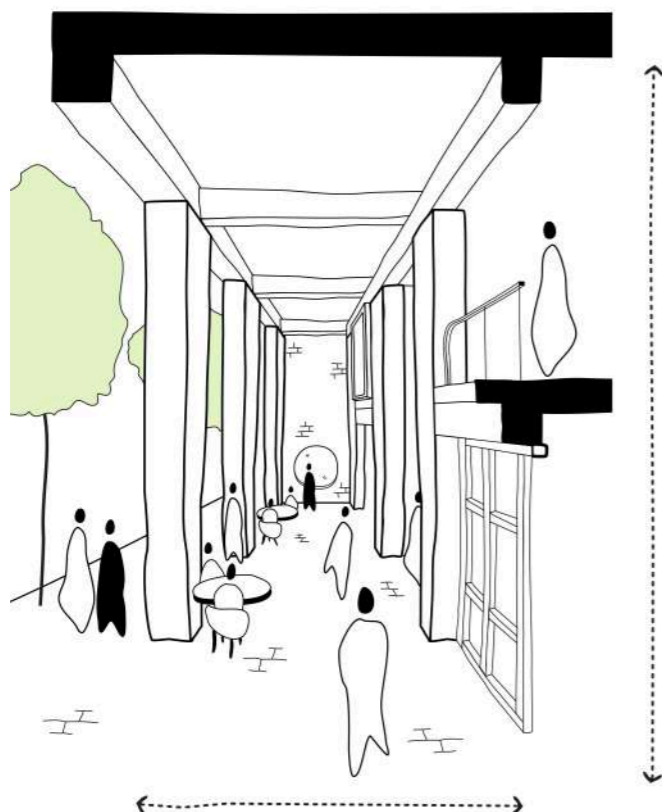
#### amplasarea față de aliniament

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada Baba Novac sunt permise:

- circulații pietonale
- piste ciclabile
- spații verzi

-terase ale spațiilor de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.)

- amenajări peisagistice etc.



#### amplasarea față de limitele laterale și posterioare

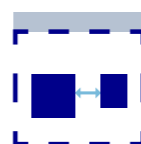
**Parcele sub 2000mp: se recomandă construirea în regim cuplat**

**construire în regim cuplat:** construcțiile propuse se alinesc la calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, **pe un regim de înălțime de max D+P+3**. Pe latura opusă, construcțiile se vor retrage cu o distanță echivalentă cu H/2 măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

**construire în regim izolat:** construcțiile se retrag față de ambele limite laterale cu o distanță echivalentă cu H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

**Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu minim H/2 măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 7 metri.**

**Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult.**



#### amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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



#### circulații și accesuri

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

În cazul loturilor **cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m**, parcelele vor putea fi constructibile doar în condițiile în care beneficiază de **2 accesuri auto**.



#### staționarea autovehiculelor

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

Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri.

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.



#### spații libere și spații plantate

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



#### împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile către strada Baba Novac. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.

# ZIS- E-comp - Zona instituțiilor și serviciilor publice educaționale



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=conform studii specialitate  
CUT max=conform studii specialitate



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+2E** (măsuțați de la CTA în dreptul accesului pe lot) , dispuse ca **4 niveluri supratereane**.



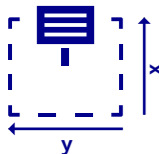
funcțiuni admise

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



funcțiuni admise cu condiționări

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



caracteristici ale parcelelor

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

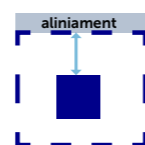
În condițiile în care parcelele nu respectă condițiile de suprafață, se vor opera comasări de parcele astfel încât suprafața minimă să fie atinsă.



funcțiuni interzise

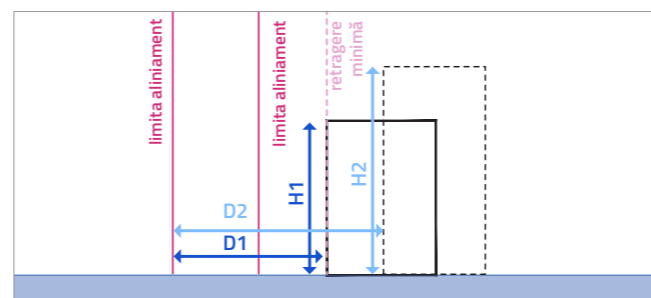
Locuire de orice tip; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic etc.

Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.



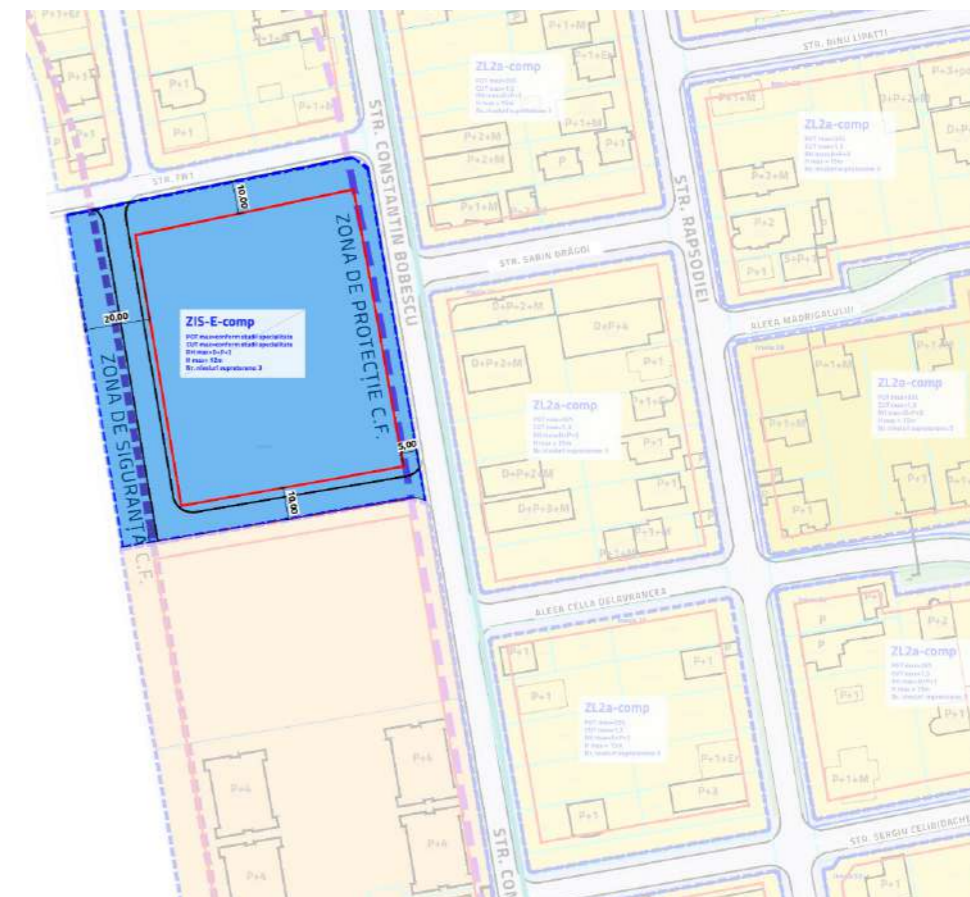
amplasarea față de aliniament

strada Constantin Bobescu: retragere minimă 5m  
strada FN1 : retragere minimă 10m  
cu condiția:

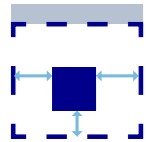


amplasarea față de aliniament

terenul aflat în proprietate CFR: retragere minimă 20m



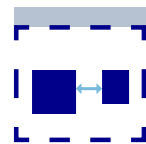
## ZIS- E-comp - Zona instituțiilor și serviciilor publice educaționale



### amplasarea față de limitele laterale și posterioare

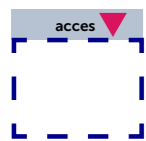
Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale (acolo unde există) vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

În toate cazurile, retragerile față de limitele posterioare (acolo unde ele există) vor fi de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri.



### amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu  $H/2$  (la cornișă) a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.



### circulații și accesuri

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

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

La ieșirea din incinta grădinițelor de copii se vor monta balustrade de protecție la limita trotuarului, care să limiteze ieșirea bruscă în carosabil.



### staționarea autovehiculelor

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

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



### spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **40% din totalul lotului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.

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



### împrejmuiri

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

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

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

# ZV-comp - Zona spațiilor verzi



## indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=10%  
CUT max=0,1



## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P** (măsurat de la CTS în dreptul accesului pe lot) , dispus ca **1 nivel suprateeran**.



## funcțiuni admise

Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber; Spații verzi plantate de folosință generală; lucrări de modelare a terenului; spații de joacă; Alei pietonale și velo; Alei pentru alergare; Mobilier urban; Skatepark; Amenajări de pergole, umbrare, instalații de artă; Cabine de pază.



## funcțiuni interzise

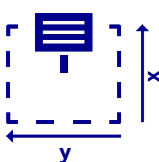
**Locuire de orice tip**; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare en-gros; funcțiuni mari generatoare de trafic etc.

Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.



## funcțiuni admise cu condiționări

Pentru spațiile verzi cu o suprafață de peste 3000 mp sunt permise pavilioane temporare de maxim 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil



## caracteristici ale parcelelor

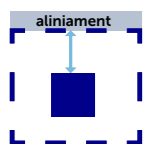
Se recomandă ca loturile să aibă acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4m



## staționarea autovehiculelor

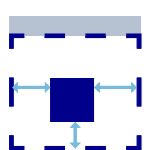
Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

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



## amplasarea față de aliniament

strada Titus Cergău: retragere minimă 10m  
strada Hariclea Darclee retragere minimă 5m  
strada Ion Voicu: retragere minimă 5m  
strada Clopotnițelor: retragere minimă 5m



## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

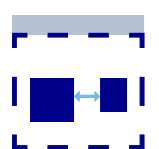
Nu e cazul.



## spații libere și spații plantate

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

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



## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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



## circulații și accesuri

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



## împrejmuiri

**Este opțională realizarea împrejmuirilor.** În cazul în care se optează pentru realizarea acestora, se recomandă folosirea împrejmuirilor transparente cuprinse între 1,80 și 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu. Se interzice împrejmuirea zonelor verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp), cu condiția ca acestea să nu găzduiască activități destinate copiilor (locuri de joacă) orientate către circulațiile publice. Zonele verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp) vor fi separate de trotuare printr-un parapet de 0,60m, sau prin plantații de arbuști care să nu depășească 0.60 m.





# ZF-comp - Zona clădirilor de cult



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=30%  
CUT max=4 mc/mp teren



## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **25 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P înalt, dispus ca 1 nivel suprateran, măsurăți de la CTA.**

**Pentru cloponițe înălțimea maximă admisă va fi de 20m**

**Pentru alte construcții, înălțimea maximă va fi de 8m, echivalentul unui regim de înălțime P+1.**



## funcțiuni admise

Lăcașuri de cult; construcții adiacente lăcașurilor de cult pentru activități sociale ale asociațiilor religioase; case parohiale; parcaje publice la sol.



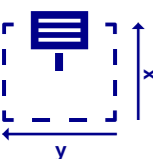
## funcțiuni interzise

Cavouri sau camere funerare; Cimitire; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.



## funcțiuni admise cu condiționări

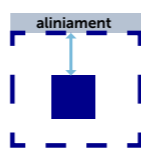
Clopotniță, cu condiția ca înălțimea totală a acesteia să fie mai mică de 20m; Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.



## caracteristici ale parcelelor

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcția existentă sau până la demolarea construcției. **Pe o parcelă se poate edifica o construcție nouă** dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

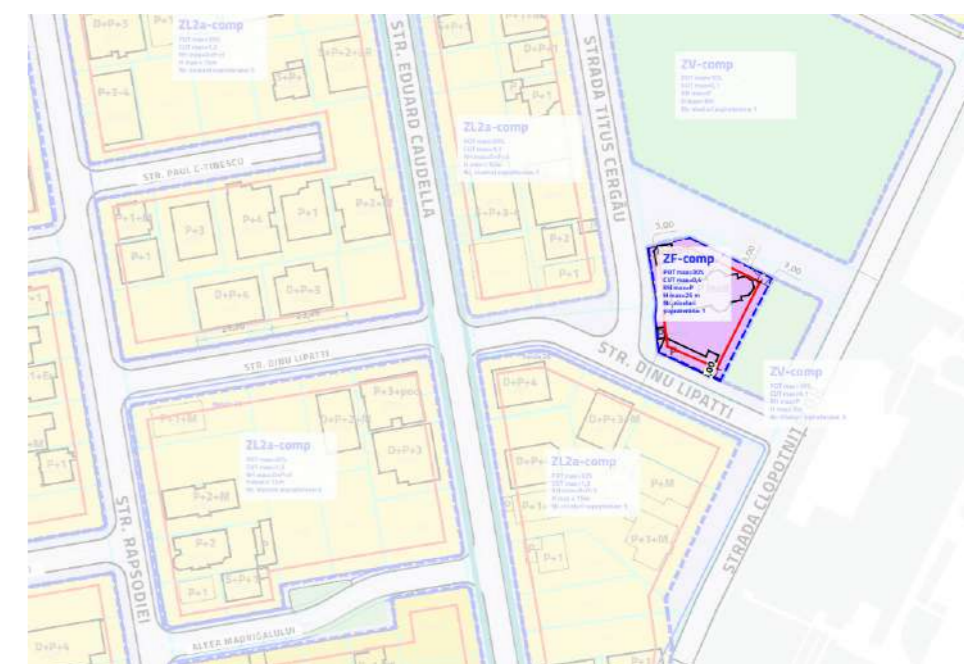
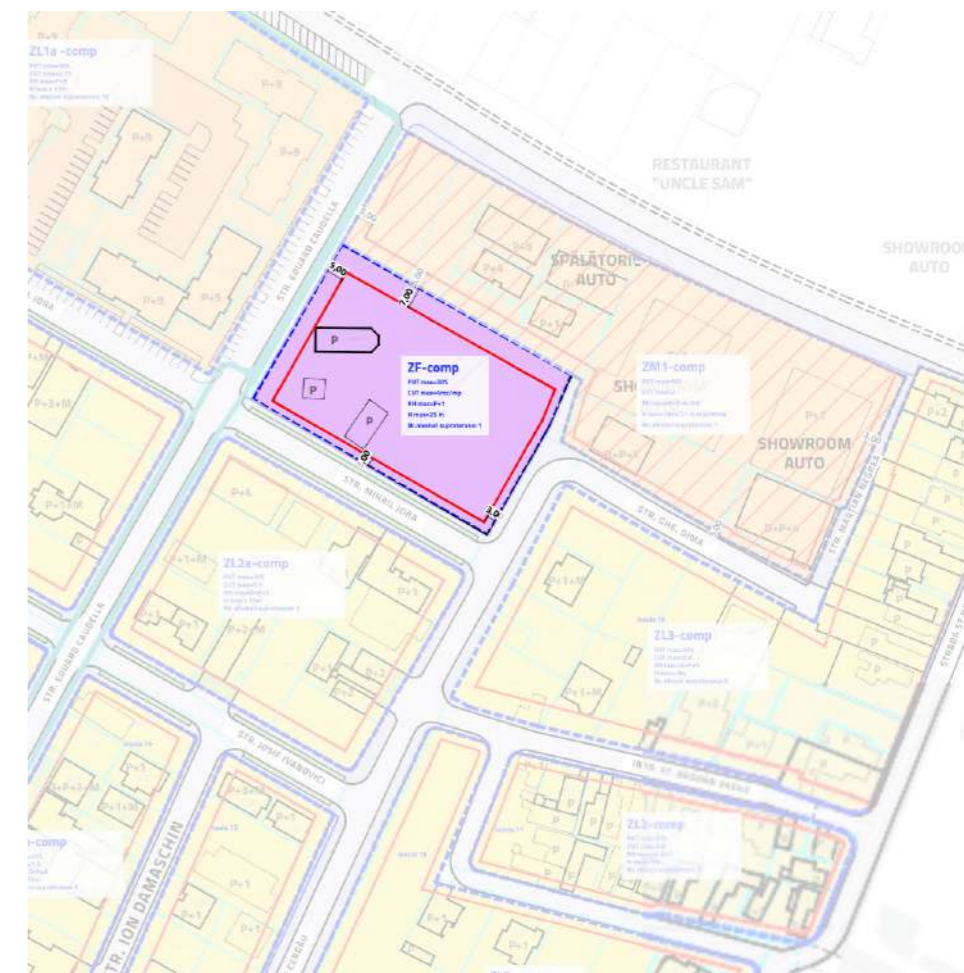
- are o suprafață minimă de 2000 mp;
- dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m.



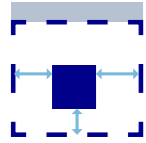
## amplasarea față de aliniament

strada Eduard Caudella: retragere minimă 5m  
strada Mihail Jora: retragere minimă 3m  
strada Gheorghe Dima: retragere minimă 3m  
strada Titus Cergău: retragere minimă 3m  
strada Dinu Lipatti: retragere minimă 3m

**Este permisă amplasarea clopotnițelor la nivelul aliniamentului, cu condiția ca acestea să fie integrate în împrejurime.**

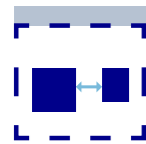


## ZF-comp - Zona clădirilor de cult



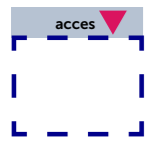
### amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Față de limitele laterale și/sau posterioare se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțime (măsurată de la CTA) sau 7 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare



### amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim 6 metri.



### circulații și accesuri

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



### staționarea autovehiculelor

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

Pentru construcțiile de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare pentru fiecare obiectiv, numărul acestora fiind suplimentat în cazul în care pe parcelă există și alte funcțiuni completate lăcașelor de cult (case parohiale, spații pentru învățământ-seminarii religioase etc.)



### spații libere și spații plantate

Se impune respectarea unor suprafețe minime **de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața fiecărei parcele.**

**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.**



### împrejmuiri

Sunt permise împrejmuirile perimetrice, cu condiția ca acestea să fie semi-opace cu înălțimea cuprinsă între minim 1,5 metri și maxim 1,80 metri. Se permite ca aceasta să se dubleze către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

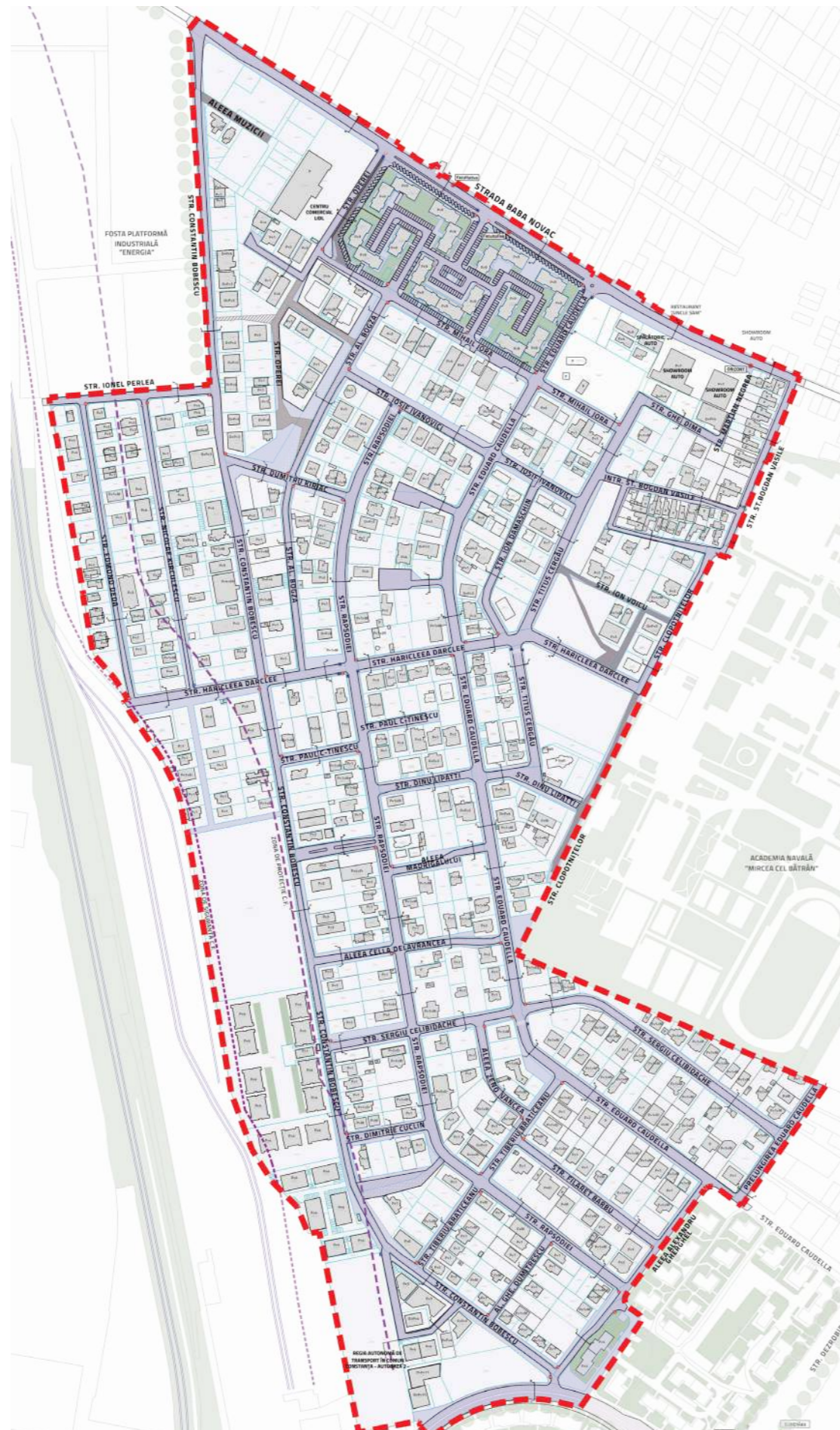
Sunt admise împrejmuirile către aliniament cu condiția ca acestea să fie realizate dintr-un soclu opacu cu înălțimea maximă de 0,60 metri și o parte superioară soclului până la înălțimea maximă de 1,80 metri. Se admite dublarea împrejmuirii cu elemente de vegetație înspre interiorul lotului.

# Circulații

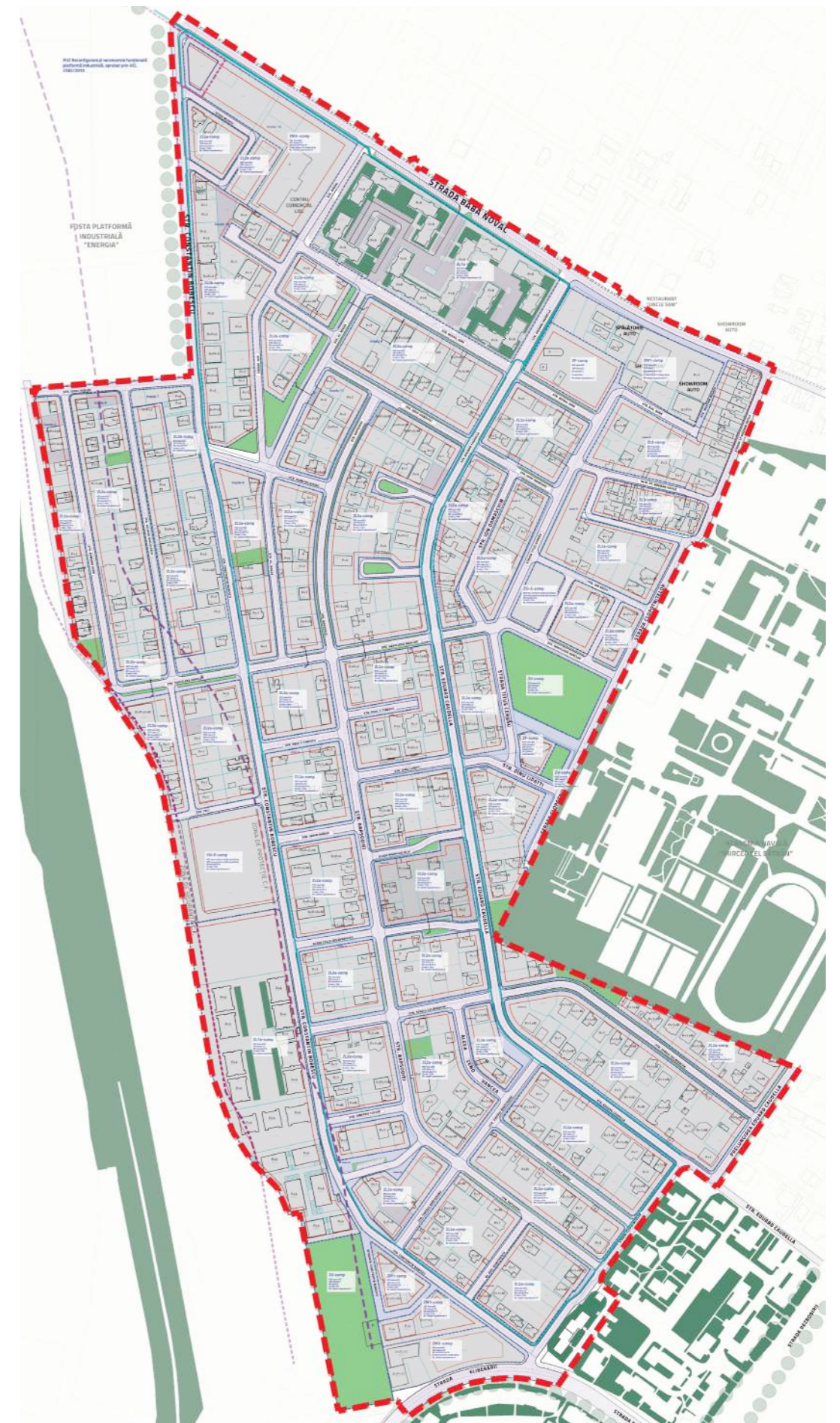
Propunerea de dezvoltare privind căile de comunicații și traficul la nivelul zonei de studiu se constituie din două direcții:

**(1) sistematizarea căilor de circulații existente pentru îmbunătățirea traficului în zonă, dar și**

**(2) îmbunătățirea imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, spațiile libere fiind reorganizate și amenajate, unele dintre ele servind ca parcări (vezi planșă anexă), în vederea eliberării trotuarelor de către automobilele staționate.**



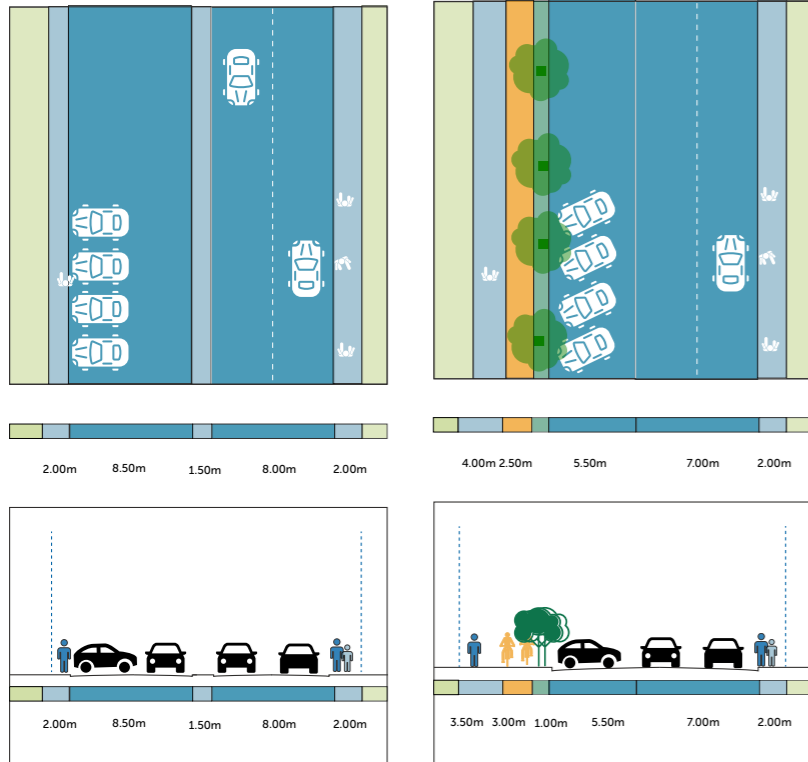
Circulații existente



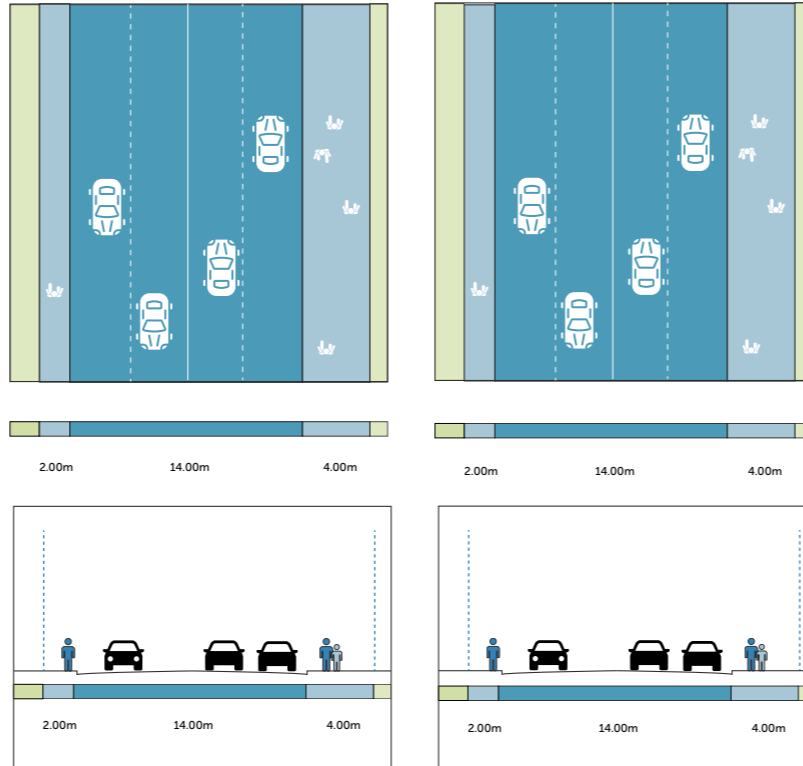
Circulații propuse

# Circulații

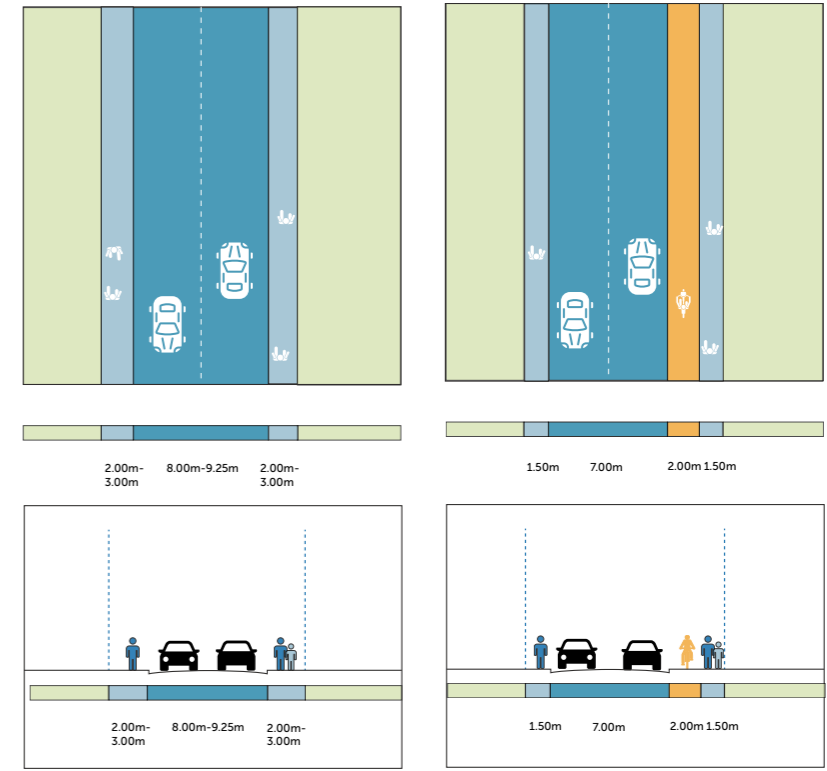
**Strada Baba Novac**



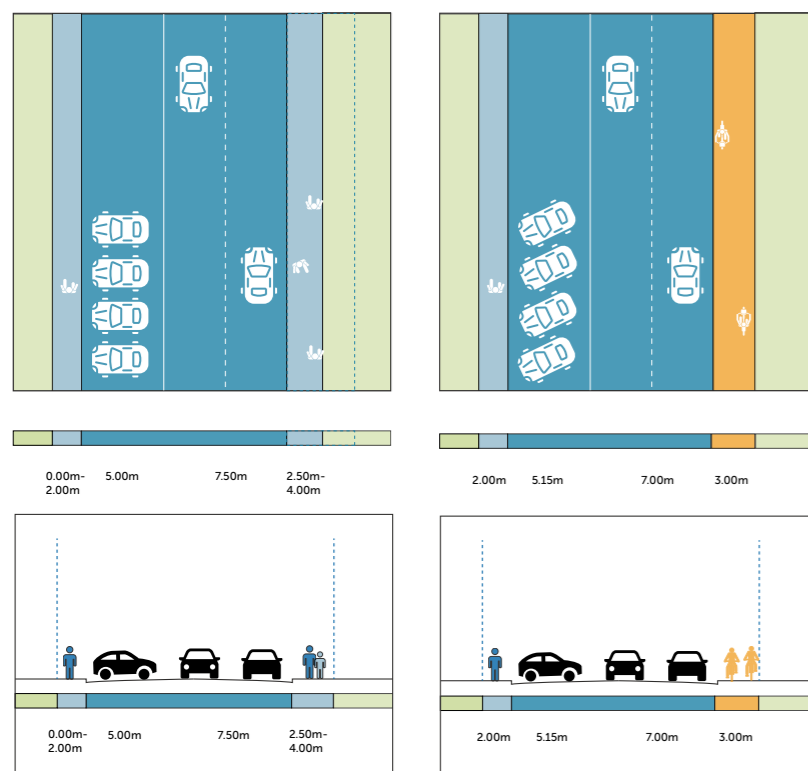
**Strada Eliberării**



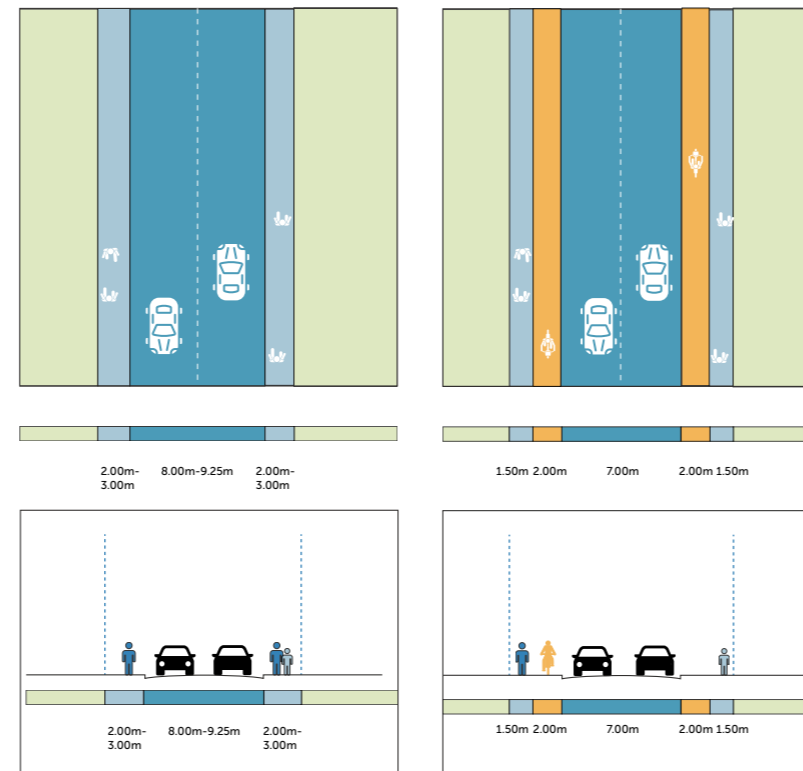
**Strada Constantin Bobescu**



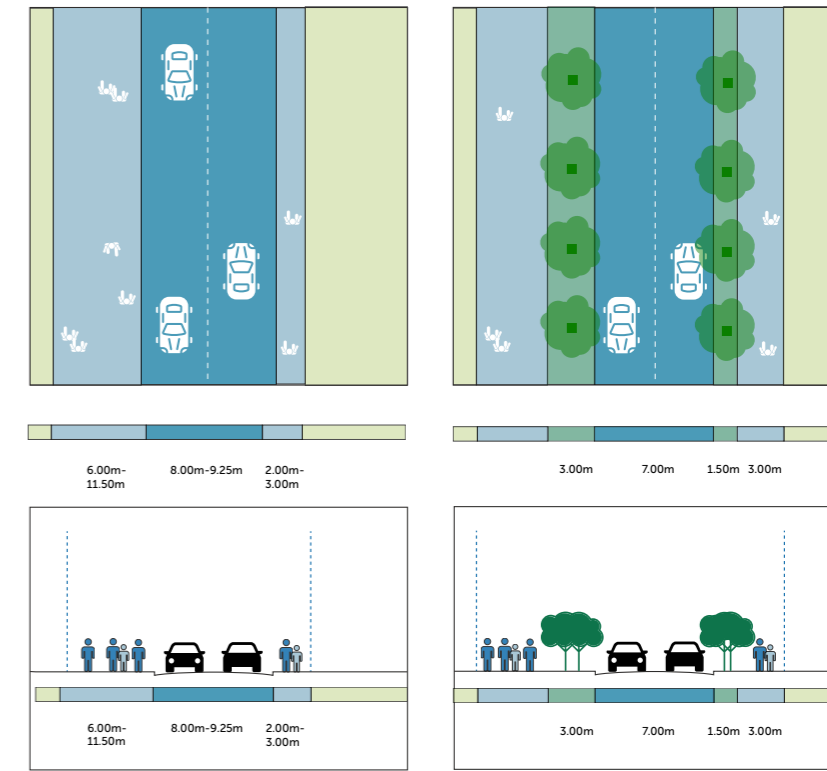
**Strada Eduard Caudella (I)**



**Strada Eduard Caudella (II)**

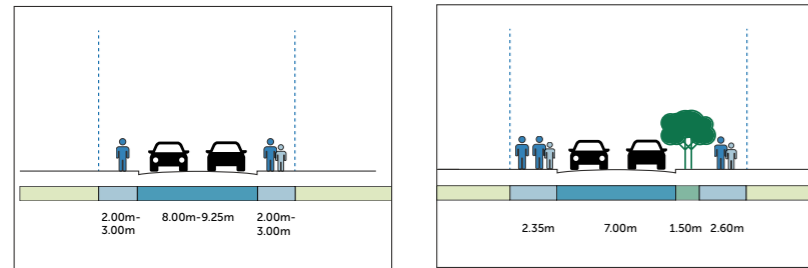
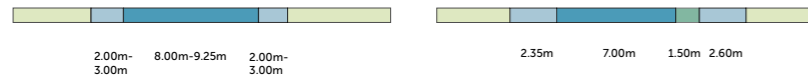
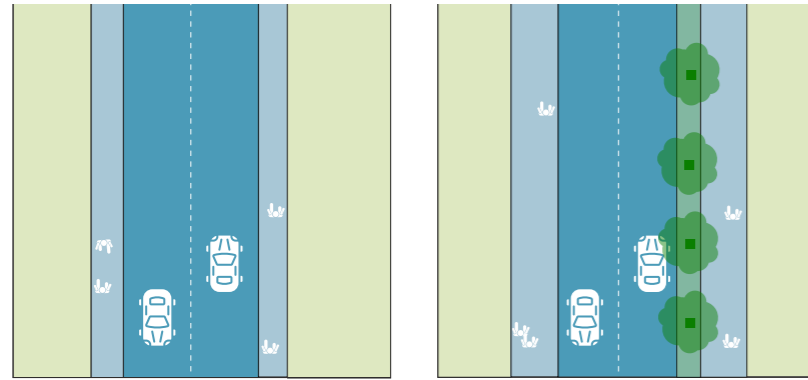


**Strada Hariclea Darclee (I)**

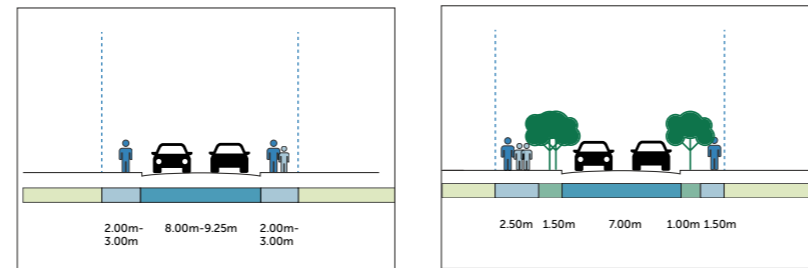
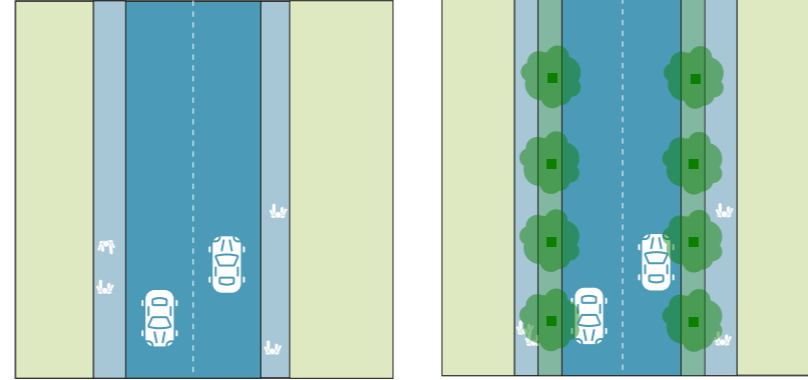


# Circulații

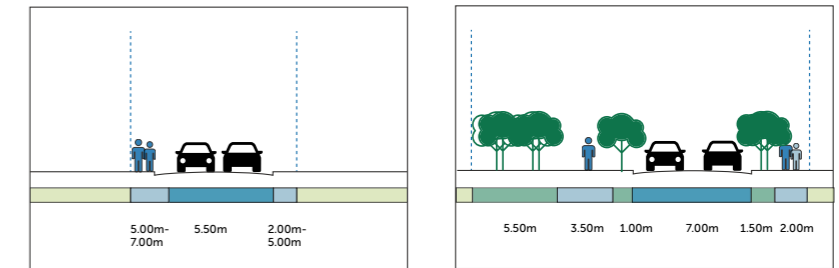
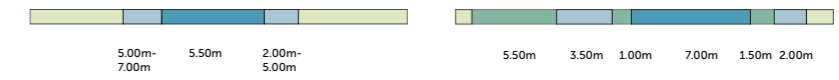
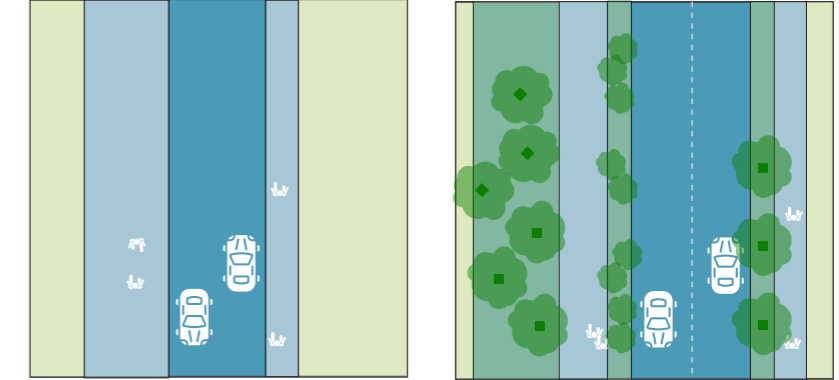
**Strada Haricleea Darclee (II)**



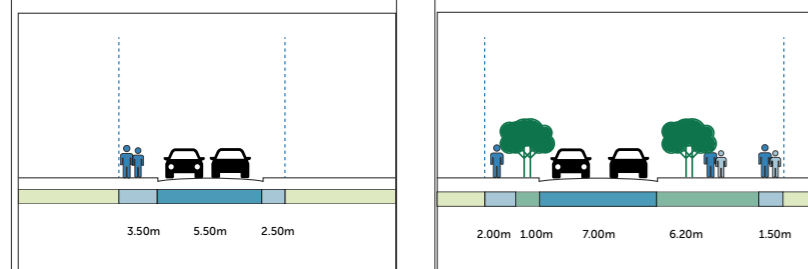
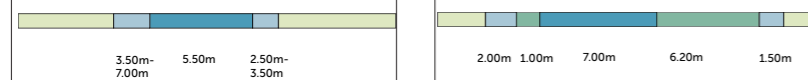
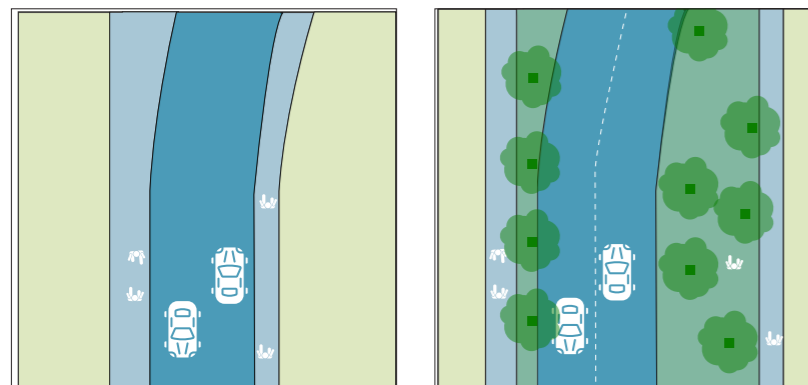
**Strada Rapsodieii**



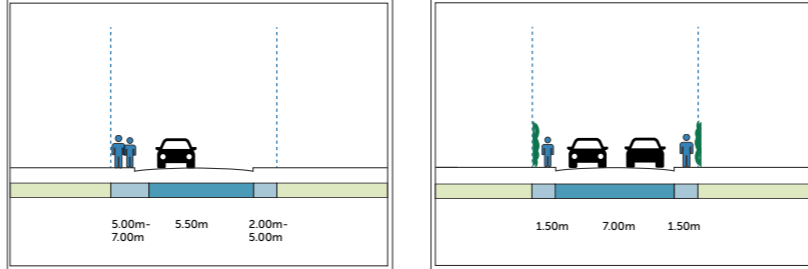
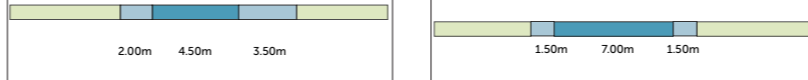
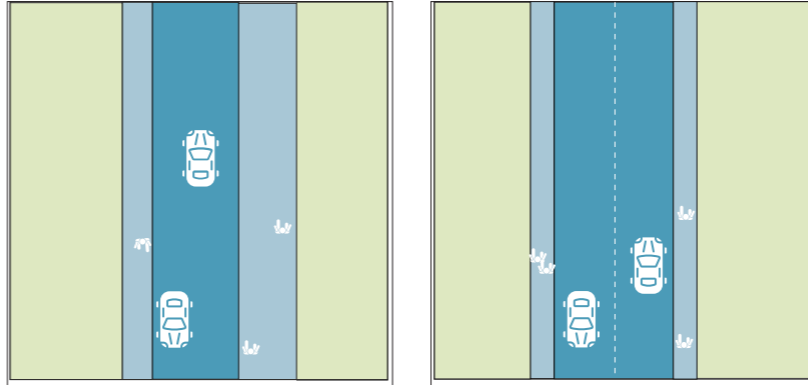
**Strada Al. Bogza**



**Alea Cella Delavrancea**



**Strada Edmond Deda**



## Aspectul exterior al clădirilor

### Aspectul general al clădirilor

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

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

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

### Finisaje

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

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

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

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

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

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

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

locuință individuală - pastișă arhitecturală - NU



locuință individuală cu finisaje de culoare naturală - DA



sursa: AW Studio

# Aspectul exterior al clădirilor

## Cromatică

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

- (1) dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
- (2) vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
- (3) lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire.
- (4) forma:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

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

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

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

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



sursa: Google Maps, locuință identificată pe sit

folosirea accentelor de culoare (ce depășesc 15% din suprafața totală a fațadei) - NU



sursa: Google Maps, locuință identificată pe sit

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



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

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



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

# Aspectul exterior al clădirilor

## Cromatică

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

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

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

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

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

Delimitarea culorilor în același plan al fațadei - NU



sursa: Google Maps, locuință identificată pe sit

Delimitarea culorilor realizată la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade - DA



sursa: Google Maps, locuință identificată pe sit

## Paletar culoare

Culori fond (*conform NCS)			
	ALB	NCS S 0300-N	
	S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N
Culori accent (*conform NCS) notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața totală a fațadei			
	S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B
	S 2005-R80B	S 3005-R80B	S 4005-R80B
	S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B

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

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



## Aspectul exterior al clădirilor

### Tâmplărie. Modul de tratare al golurilor

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

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

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

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

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

Se vor evita fațadele complet vitrate.

### Alte elemente integrate construcției

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

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

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

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



Feronerie neintegrată în imaginea de ansamblu a zonei - NU

sursa: autori, locuință identificată pe sit



Balcon realizat din sticlă securizată - DA

sursa: AW Studio

## Aspectul exterior al clădirilor

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

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

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

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

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

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



sursa: Marmalade Lane, Cambridge



## Spații verzi

EXISTENT:

**0 mp**

spațiu verde  
amenajat

PROPUS:

**peste  
23000 mp** spațiu verde  
amenajat

### PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

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

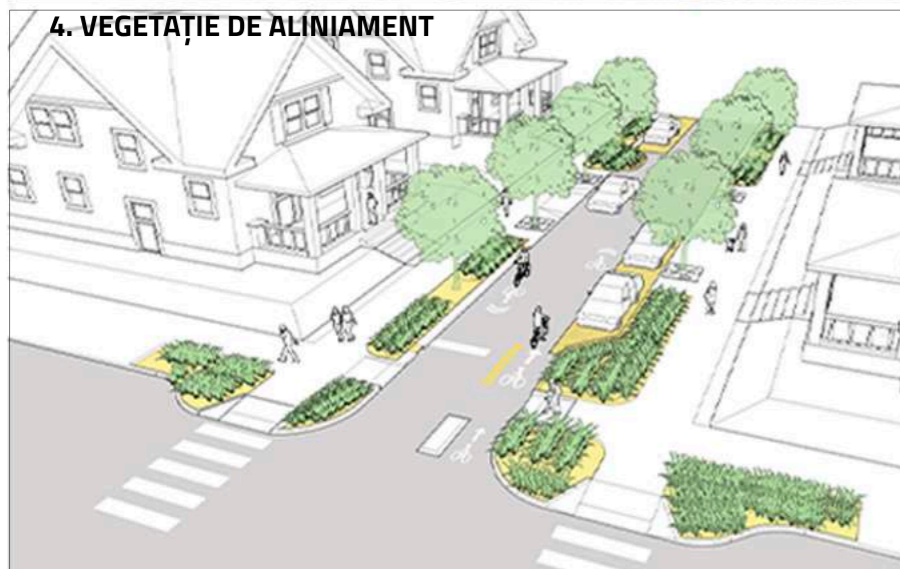
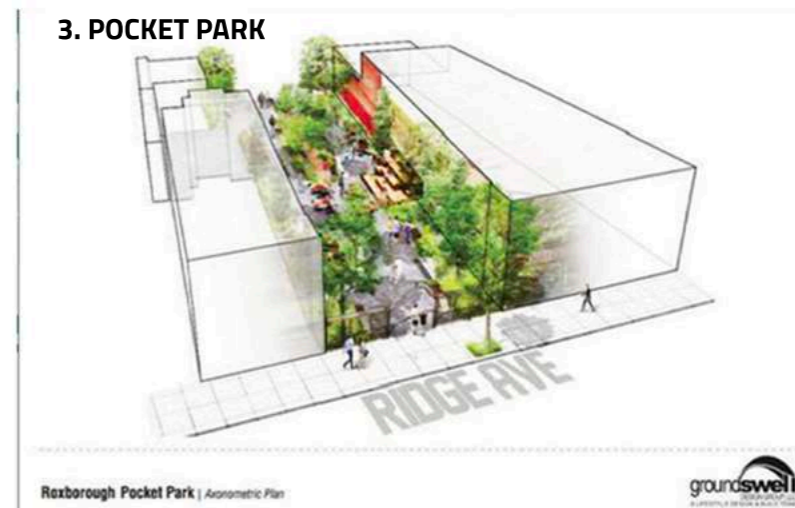
Asigurarea vegetației de aliniament la nivelul majorității străzilor existente în cadrul arealului studiat, în vederea asigurării zonelor umbrite la nivelul zonelor pietonalelor;

Suplimentarea spațiilor verzi din zonă prin realizarea zonelor de tip:

- (1) Grădini urbane**
- (2) Spații de promenadă**
- (3) Pocket parks**
- etc.**



# Spații verzi



## Dotări publice

EXISTENT:

**0 mp**

dotări  
existente

PROPUS:

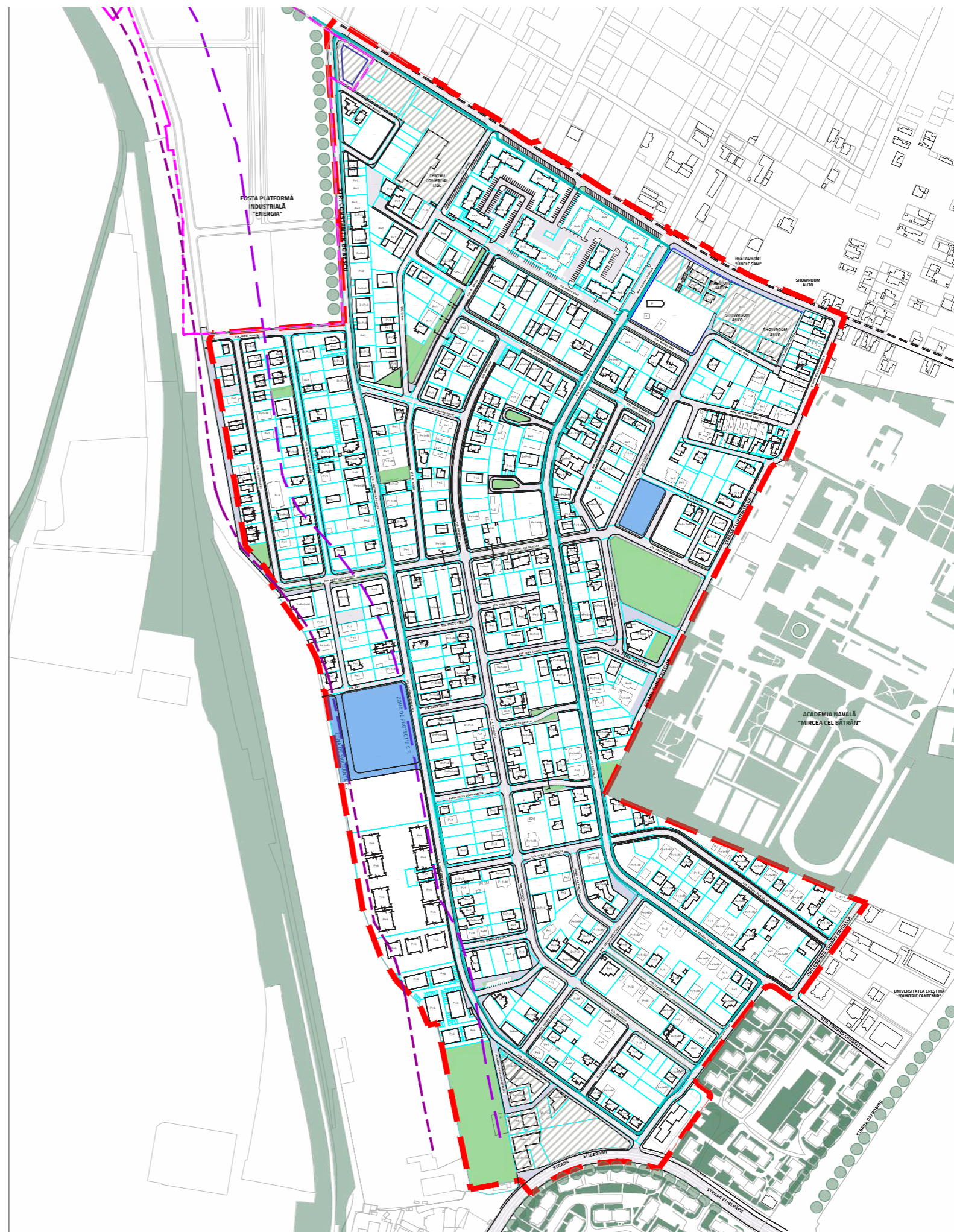
peste  
**11820 mp**

teren  
dotări  
educaționale

## PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Din punctul de vedere al gradului de deservire a dotărilor, au fost identificate disfuncționalități în cazul dotărilor de sănătate și a celor de învățământ, acestea fiind caracterizate de o distribuție neuniformă și insuficientă.

Astfel, în cadrul zonei de studiu se propune realizarea a două zone destinate unităților educaționale, prima adiacentă străzii Constantin Bobescu și a doua adiacentă străzii Titus Cergău.



# Ilustrare

## Vedere din strada Baba Novac

BEFORE



AFTER



# Ilustrare Vedere din strada Eliberării

BEFORE



AFTER



# Ilustrare Vedere din strada Constantin Bobescu

BEFORE



AFTER





# Ilustrare

## Vedere din strada Eduard Caudella

BEFORE



AFTER



# Ilustrare

## Vedere din strada Eduard Caudella

BEFORE

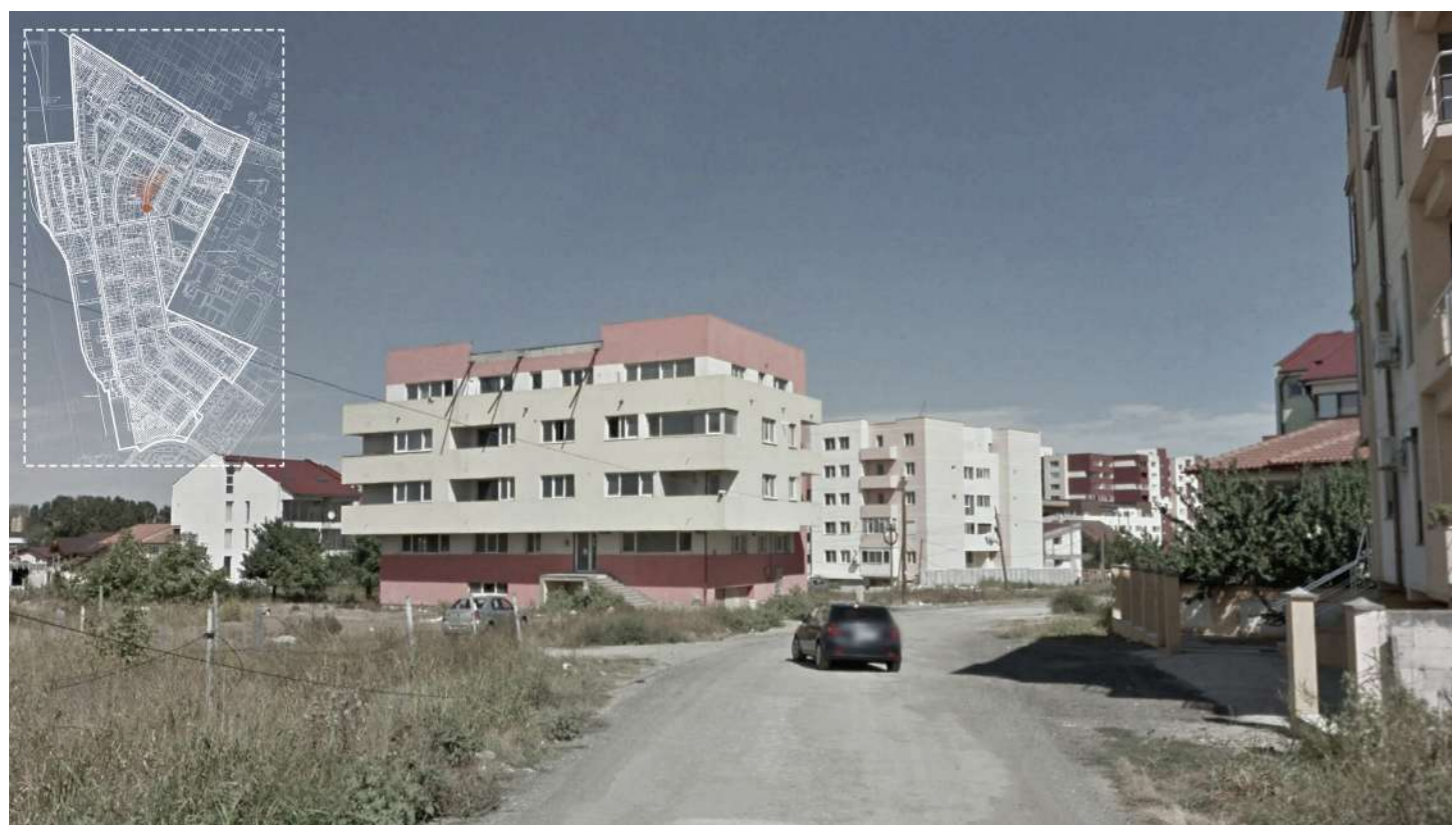


AFTER



# Ilustrare Vedere din strada Eduard Caudella

BEFORE



AFTER



Ilustrare  
Vedere aeriană zona Compozitori



Ilustrare  
Vedere aeriană zona Compozitori



Ilustrare  
Vedere aeriană zona Compozitori



Ilustrare  
Vedere aeriană zona Compozitori



Ilustrare  
Vedere aeriană zona Compozitori





Ilustrare  
Vedere aeriană zona Compozitori



Ilustrare  
Vedere strada Titus Cergău



Ilustrare  
Vedere parc propus strada Titus  
Cergău



Ilustrare  
Vedere strada



**Ilustrare**  
**Vedere strada Titus Cergău**  
**(zona creșă)**



Illustrare  
Vedere strada Eduard Caudella



agora  
polis

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

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

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

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

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

Nr contract: **80811/22.05.2020**

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

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

Management proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



## Cuprins

<b>0. Context</b>	<b>3</b>
0.1. Date beneficiar	3
0.2. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	3
0.3. Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte	4
<b>1. DATE GENERALE</b>	<b>6</b>
1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:	6
1.2. Amplasamentul:	6
1.3. Beneficiarul investiției:	6
1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:	6
1.5. Suprafața estimată a terenului:	6
1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:	6
<b>2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	<b>7</b>
2.1. Încadrare în localitate	7
2.2. Evoluția zonei	8
2.3. Elemente ale cadrului natural	9
2.4. Circulația	10
2.5. Ocuparea terenurilor	23
2.6. Echipare edilitară	25
2.7. Probleme de mediu	25
2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	26
<b>3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ</b>	<b>29</b>
3.0. Descrierea intervențiilor propuse	29
3.1. Studii de fundamentare	32
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și ale documentațiilor P.U.Z., respectiv P.U.D. aprobate anterior	32
3.3. Valorificarea cadrului natural	43
3.4. Modernizarea circulației	43
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	46
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	52
3.7. Protecția mediului	53
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	54
3.9. Dotări propuse pentru zona de studiu - unități de învățământ	54
3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	55
3.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța	58
3.12. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	58

## 0. Context

### 0.1. Date beneficiar

**Nume:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

**Adresă:** b-dul Tomis nr. 51, județul Constanța, Municipiul Constanța

### 0.2. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal este determinată de contractul de prestări servicii de proiectare de urbanism nr. **80811/22.05.2020**

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Constanța, în partea vestică a teritoriului. Edificat în proporție de aproximativ 70-75% până la finalul anului 2015, întregul areal este caracterizat printr-un mod deficitar de ocupare a terenurilor. Permisivitatea ridicată a documentațiilor ce au reglementat zona în trecut a dat naștere alăturărilor dintre construcții cu gabarite diferite, care par ieșite din scară, cele mai mari discrepanțe pornind de la alăturările dintre locuințe individuale și cele colective. Astfel, scopul principal al PUZ - Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori este de a stabili diferite modele de construire într-o manieră ce ține cont de cont de vecinătățile existente și totodată corectează silueta urbană actuală.

### 0.3. Obiective Plan Urbanistic Zonal

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

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

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

Principalele obiective specifice ale prezentului PUZ sunt:

- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă;**
- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **medierea relației între fronturile construite existente;**
- asigurarea condițiilor de echipare cu utilități urbane a teritoriului studiat și stabilirea zonelor de protecție pentru infrastructura edilitară.

#### 0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

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

Documentații aprobate în zona studiată prin PUZ:

- **PUG-ul Municipiului Constanța**, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018;
- **Planul Urbanistic de Detaliu - "Zona Compozitorilor - Baba Novac - Constanța"**, aprobat prin HCLM 588/2005;
- **Planul Urbanistic Zonal - "construire bloc locuințe colective S+P+6E, str. Constantin Bobescu, careu XXI, lot 95, teren în suprafață de 500 mp"**, aprobat prin HCLM nr. 114 din 27.02.2008;
- **Planul Urbanistic de Detaliu - "lotizări zona str. Eliberării, str. Baba Novac, teren în suprafață de 2,4 ha, domeniu privat al municipiului Constanța"**, aprobat prin HCLM nr. 339/2002, modificat prin HCLM nr. 188 din 01.04.2008;
- **Planul Urbanistic Zonal - "Str. Baba Novac, Zona Compozitori, teren în suprafață de 17130,25 mp, în sensul reorganizării incintei și schimbării funcțiunii din locuințe colective cu regim de înălțime P+4-10E, în locuințe individuale P+1E, complexe comerciale și de servicii, stație de alimentare cu carburanți"**, aprobat prin HCLM nr. 569/2007, modificat prin HCLM nr. 77 din 29.04.2010;
- **Planul Urbanistic Zonal "pentru teritoriul situat în Municipiul Constanța, delimitat de Str. Baba Novac, Str. Mihail Jura, Str. Gheorghe Dima, Str. Eduard Caudella și limita de proprietate**

**SHOWROOM, teren în suprafață de 15159,8 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice**, aprobat prin HCLM nr. 40 din 10.02.2011;

- **Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, Str. Nicolae Kirculescu nr 19"**, aprobat prin HCLM nr. 169 din 25.04.2018;
- **Planul Urbanistic de Detaliu - "Construire imobil locuire P+1E", Str. Ioan Damaschin nr. 13**, aprobat prin HCLM nr. 29 din 31.01.2019;
- **Planul Urbanistic Zonal - "reconfigurare și reconversie funcțională platformă industrială, str. Baba Novac, nr. 165"**, aprobat prin 238 din 25.06.2019;
- **Planul Urbanistic de Detaliu - "construire locuință individuală, Str. Dimitrie Cuclin nr. 5"**, aprobat prin HCLM nr. 155 din 29.05.2020;
- **Plan Urbanistic de Detaliu - Imobil apartamente 2S+P+10E+Etaj Tehnic Retras, împrejmuire și racord utilități**, aprobat prin HCL 293 din 18.05.2007.

## 1. DATE GENERALE

### 1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

**Plan urbanistic zonal - Actualizare documentație de urbanism Zona Compozitori**

### 1.2. Amplasamentul:

**Zona delimitată străzile Baba Novac, Bogdan Vasile, Clopotnițelor, Prelungirea Eduard Caudella, Alexandru Gherghel (Aleea), Eliberării, Calea Ferată și Platforma "Energia"**

### 1.3. Beneficiarul investiției:

**UAT Municipiul Constanța**

### 1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

**AGORAPOLIS SRL**

**doctor urbanist MOȚCANU DUMITRESCU MIHAI-ALEXANDRU**

**master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

### 1.5. Suprafața estimată a terenului:

Suprafața zonei de studiu, conform Certificatului de Urbanism nr 3198/13.10.2020 este de aproximativ 56 ha.

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

Din punct de vedere juridic (proprietatea asupra terenurilor) terenurile ce fac parte din zona de studiu PUZ se împart în:

- proprietăți particulare (proprietăți private ale persoanelor fizice și/sau juridice);
- domeniul public al Municipiului Constanța (drumuri carosabile, alei pietonale, Baza RATC Constanța ș.a.);
- domeniul public al Municipiului Constanța atribuit în folosință lăcașului de cult (conform HCL 592/13.12.2006, anexa 4);
- domeniul privat al Municipiului Constanța;
- domeniul privat al Municipiului Constanța atribuit în folosință lăcașului de cult (conform HCL 409/26.11.2001);

## 2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Încadrare în localitate

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Constanța, în partea vestică a teritoriului. Este delimitată la Nord de artera de circulație de categoria III str. Baba Novac, la est de Academia Navală Mircea cel Bătrân, la sud de artera de circulație de categoria II str. Eliberării și la vest de liniile de cale ferată.



*Figura 1. Încadrarea în localitate a obiectivului studiat. sursă: Google Maps, prelucrare: autor*

## 2.2. Evoluția zonei

Arealul studiat prin PUZ a cunoscut mai multe perioade evolutive, cel mai vechi țesut constituit înregistrându-se în partea de nord-est a sitului, fiind un parcelar de factură semi-rurală, cu loturi alungite și locuințe P (parter), de tip vagon și o dispunere de tip "covor" (alipite atât la limitele laterale, cât și la limita posterioară). În anul 2006, putem observa o dezvoltare a parcelarului din extremitatea sud-estică în proporție de 70%, ocupată de locuințe individuale dispuse în insule ortogonale, separate de o tramă regulată. Zona centrală a sitului rămâne needificată (cu mici excepții) până la începutul anului 2008, majoritatea construcțiilor edificate la momentul respectiv fiind locuințe individuale. În anul 2009 apar primele locuințe colective medii (dispersate de-a lungul întregului areal) și începe construcția ansamblului de locuințe colective mari - P+9 în extremitatea nordică a sitului, de-a lungul străzii Baba Novac.

Intervalul 2010-2015 a cunoscut o dezvoltare accelerată a zonei centrale din arealul studiat prin PUZ. Simultan, au fost construite atât locuințe individuale (P+M/P+1/P+1+M/P+2/P+2+M), cât și colective de dimensiuni medii (P+4/P+4+M), întreaga zonă fiind edificată în proporție de 70-75% la finalul anului 2015. Totodată, în anul 2012 apare ansamblul de locuințe colective P+4 din extremitatea sud-vestică a sitului (LIRA).

Perioada 2015-2019 a implicat edificarea unui procent din loturile rămase, construindu-se cu precădere locuințe colective medii.

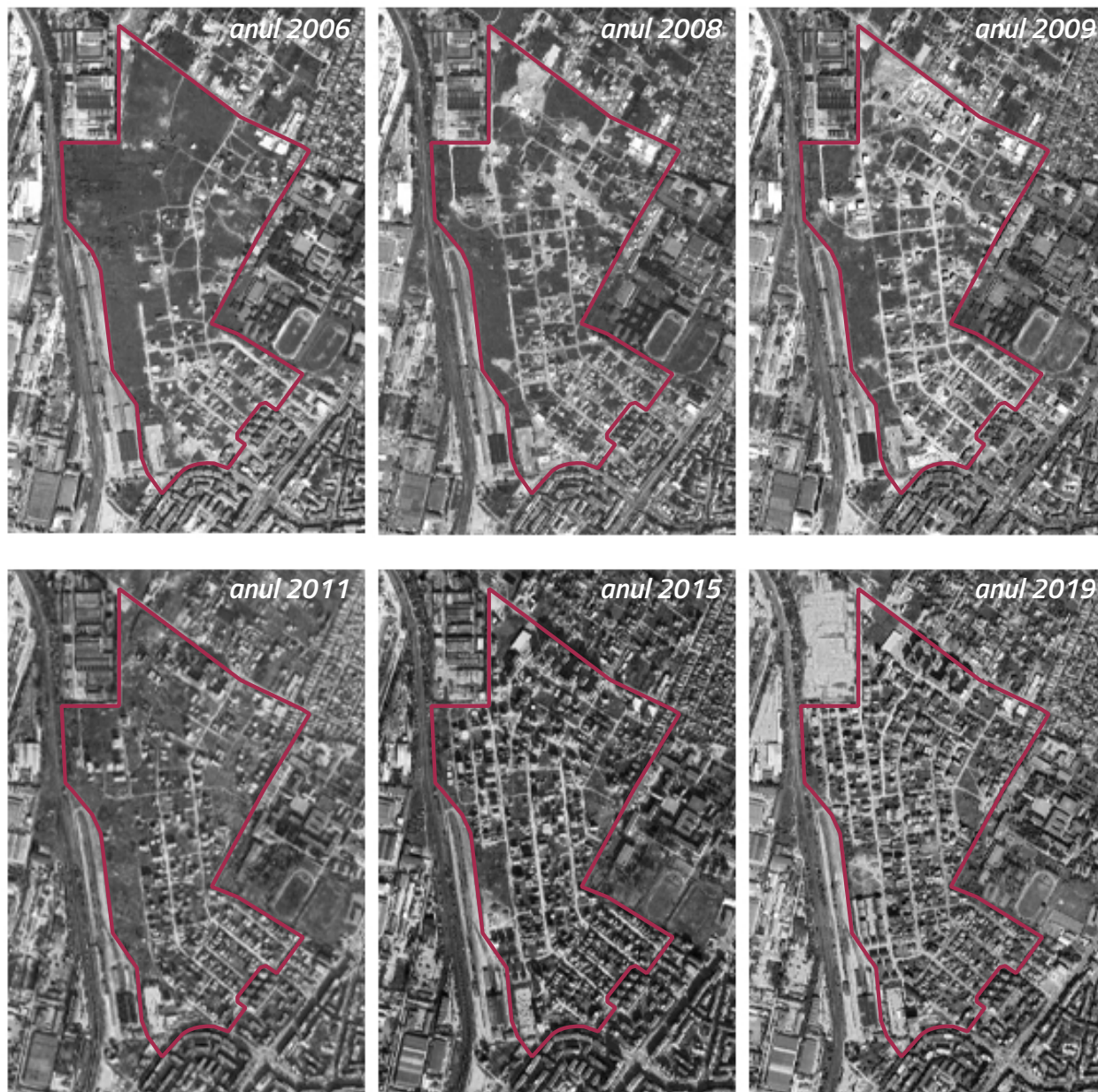


Figura 2. Evoluția parcelarului din zona de studiu PUZ în intervalul 2006-2019. sursă: Google Earth Pro

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este localizat într-o zonă de câmpie. Zona Compozitorilor s-a dezvoltat între calea ferată ce delimitează la sud zona industrială și locuințele colective din Inel II, fiind folosit inițial ca teren agricol, iar ulterior ca zonă destinată grădinilor de legume. În prezent zona are caracter rezidențial, cunoscând diferite perioade evolutive.



În cadrul zonei de studiu nu există corpuri forestiere, trupuri de apă sau alte formațiuni naturale și nici zone naturale protejate. La momentul de față, elementele cadrului natural de la nivelul zonei sunt reprezentă de zonele verzi aferente locuințelor colective și vegetația existentă în cadrul terenurilor aflate în proprietate privată (respectiv grădinile individuale dezvoltate în cadrul parcelor).

În vecinătatea limitei analizate sunt localizate 2 arii naturale protejate:

- La aproximativ 2,5 km nord-est, se află Lacul Tăbăcăriei, iar la aproximativ 2,8 km nord se află Lacul Siutghiol, ansamblu identificat prin codul ROSPA0057
- La aproximativ 3,2 km est se regăsește Marea Neagră, cod ROSPA0076

Din punct de vedere geologic, întreg Municipiul Constanța face parte din unitatea geologică numită Platforma Dobrogei de Sud alcătuită dintr-un fundament constituit dintr-un complex inferior de gnaise granitice și magmatice străbătute de filoane pegmatitice și un complex superior de șisturi cristaline mezometamorfice descrise drept cristalinul de Palazu. Peste fundamentul cristalino-magmatic se dispune o stivă groasă de roci sedimentare care formează cuvertura platformei, aparținând silurianului (șisturi argiloase negre cu graptoliți și intercalații de calcare, gresii cuarțitice), devonianului (gresii cuarțoase, argilite marnocalcare, depozite carbonatice), carboniferului (depozite argiloase), triasicului (gresii feldspatice, argile, argile nisipoase și calcare, totul cu o tentă feruginoasă), jurasicului (calcare), cretacului (depozite calcaroase și cretoase), eocenului (calcare, nisipuri glauconitice), oligocenului (șisturi bituminoase, disodilice), badenianului (depozite argiloase și grezoase, nisipuri și marnocalcare), sarmațianului, deschis în lungul văilor și în falezele Mării Negre (marne, argile nisipoase, bentonite, calcare lumaselice) și pliocenului (marne, nisipuri, calcare lacustre). Cea mai răspândită formațiune geologică este cea a sarmațianului superior (Kersonian), ale cărei depozite sunt formate din calcare fosilifere, cu *Maetra variabilis*, *Maetra bulgarica*, *Maetra caspica*, *Tapes gregaria*, *Turbo barbota*, calcare oolitice, uneori gresiere și argile.

În ceea ce privește amplasamentul analizat, acesta este situat în zona de vest a municipiului Constanța, este relativ plan, cu o panta lină, ce descrește ușor de la vest către est, de la altitudini de aproximativ 45 m în zona Străzii Venus până la altitudini de 28 m în zona Străzii Soveja. În zonă nu se evidențiază alunecări de teren, zone cu risc de inundabilitate sau alte riscuri geotehnice.

În general structura litologică în zonă este formată din sol vegetal cu grosimi variate (25-50 cm) sub care găsim o alternanță de straturi de pământ argilos, argilă prăfoasă, loess. De asemenea, în zonă apa subterană se găsește la adâncimi în jur de 5-6 m.

## 2.4. Circulația

Accesul către zona de studiu care a generat PUZ se face prin Str. Baba Novac la nord, Str. Eliberării - arteră principală - la sud, Str. Bogdan Vasile și Str. Clopotnițelor la est și Str. Constantin Bobescu la vest. Tipurile de străzi care tranzitează zona sunt de categoria II, III și IV (Figura 3).

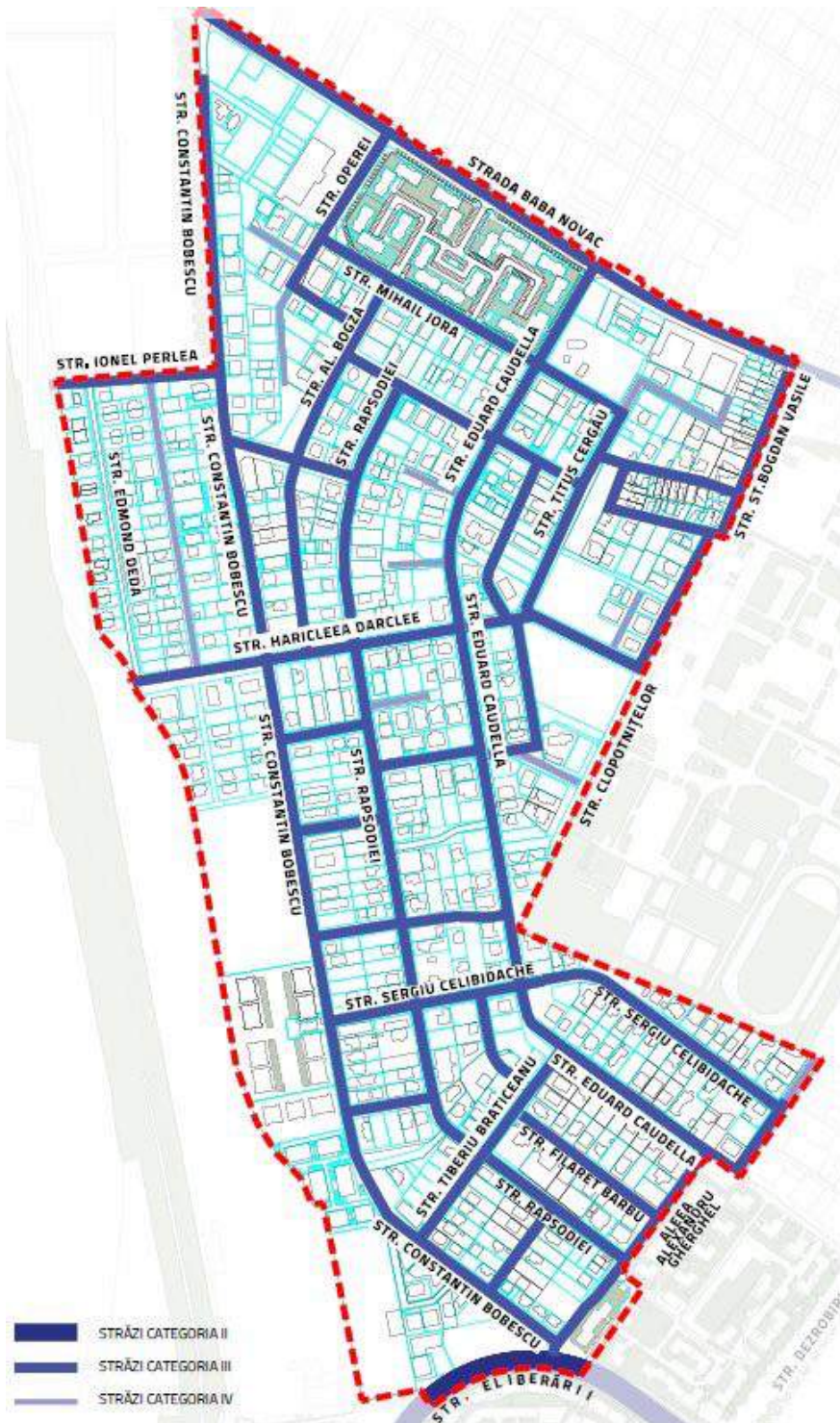


Figura 3. Tipologie străzi zona de studiu PUZ. Sursă: autori

Principala arteră de circulație la nivelul zonei este **Strada Eliberării** (stradă de categoria a II-a), care are rolul de a prelua circulația majoră dinspre Strada Dezrobirii, continuată de Str. Soveja la nord, artere ce asigură o legătură directă între Bd. I.C. Brătianu (DN3) la sud și Bulevardul Mamaia în nord. De asemenea, Strada Baba Novac face parte din rețeaua principală de drumuri a municipiului, reprezentând una din arterele majore ce asigură o capacitate ridicată de circulație și o viteză de deplasare optimă, facilitând astfel legături importante la nivelul teritoriului.

**Strada Baba Novac** străbate zona de studiu de la est la vest pe o lungime de aproximativ 0,7 km. Aceasta are un gabarit ce diferă de la un minimum de 12,50 m până la 19,00 metri - cu trotuare variabile pe ambele părți, cu două benzi și dublu sens de deplasare și este asfaltată în întregime. Tronsonul cuprins între Str. Operei și Str. Constantin Bobescu nu are trotuare amenajate. În zona locuințelor colective, există o stradă colectoare paralelă cu aceasta care are amenajate spații destinate parcării de autovehicule.

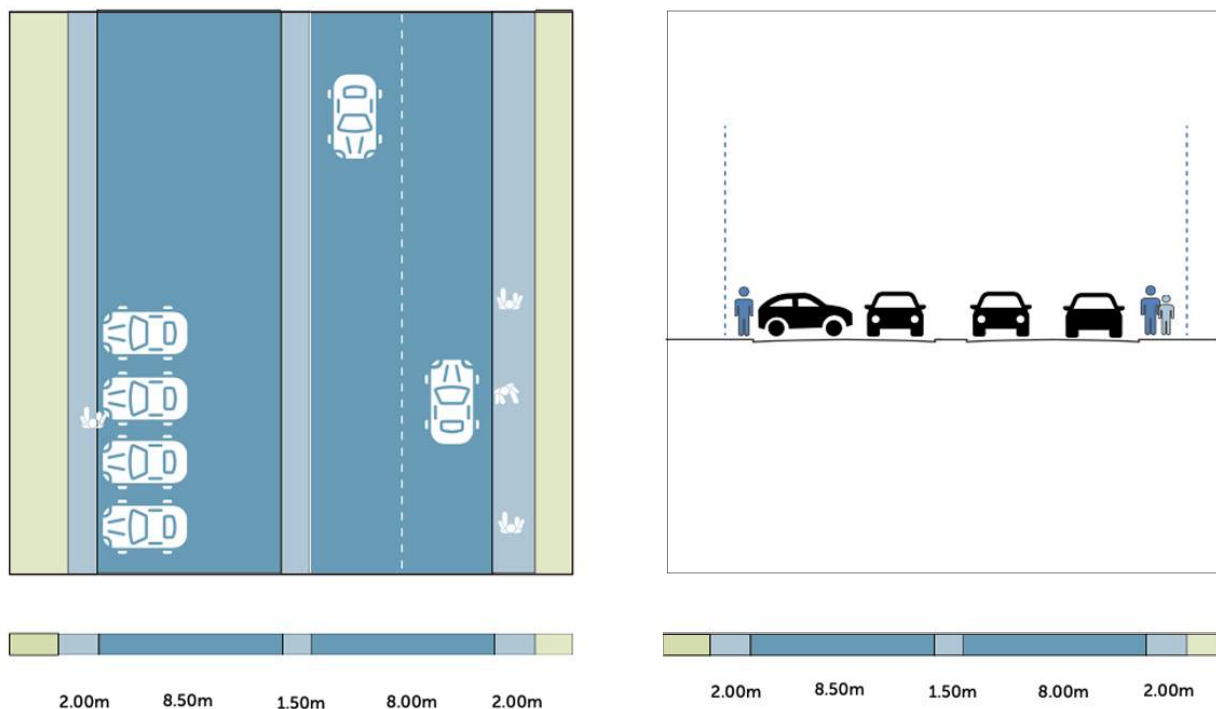


Figura 4a Str. Baba Novac: reprezentare în plan și secțiune transversală. sursă: autor



Figura 4b: Str. Baba Novac, sursă: autor

**Strada Constantin Bobescu** delimitează parțial la vest zona studiată și asigură conexiunea între două artere importante la nivelul zonei – Str. Baba Novac la nord și Str. Eliberării la sud. Strada Constantin Bobescu este o stradă de categoria a III-a, un profil de dimensiuni variabile, cu o bandă pe sens și dublu sens de circulație, fără trotuare amenajate de o parte și de alta, dar cu spații libere cu lățimi de cca. 2,0 – 3,0 m până la limitele de proprietate.

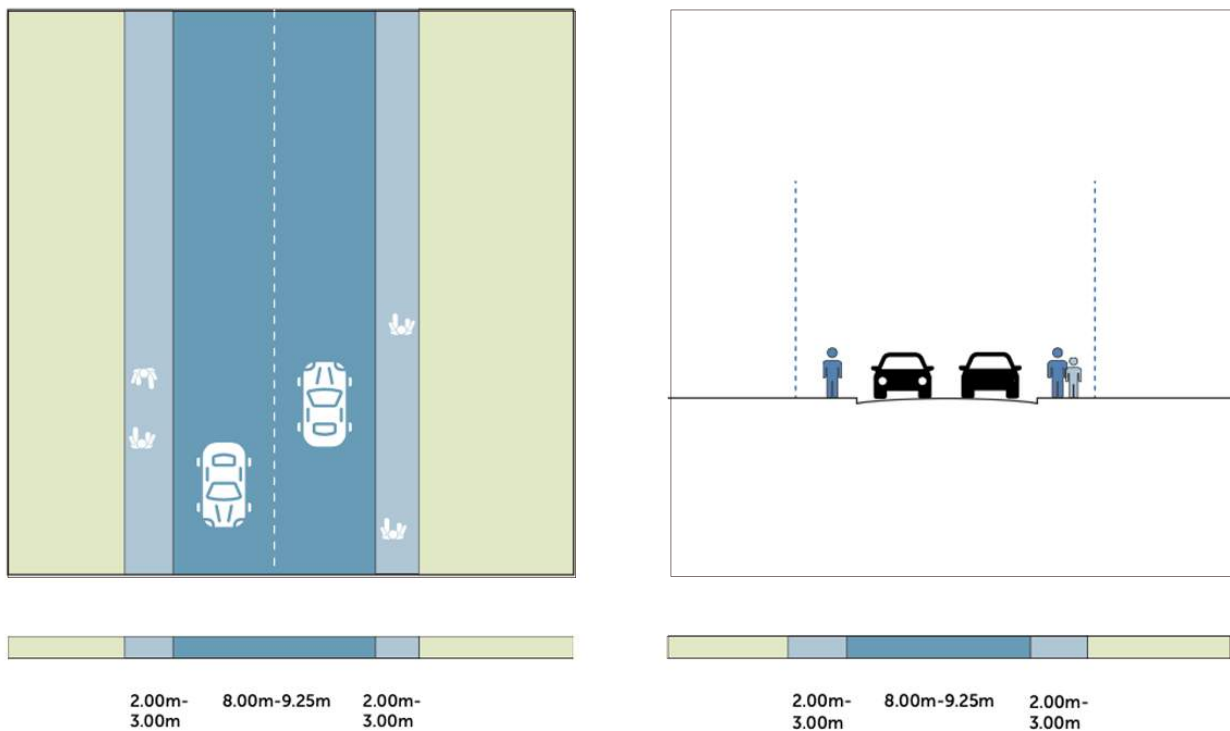


Figura 5a: Str. Constantin Bobescu: reprezentare în plan și secțiune transversală. sursă: autor



Figura 5b: Str. Constantin Bobescu, sursă: autor

**Strada Eliberării** delimitează zona în partea de sud și este o arteră de categoria a II-a cu două benzi și dublu sens de circulație - carosabil 14,00 m, cu trotuare de cca. 2,0 - 4,0 m. La intersecția cu Str. Eliberării se intersectează Strada Constantin Bobescu și Aleea Alexandru Gherghel, alee care reprezintă limita sud-estică a sitului. Aceasta are un profil specific străzilor de categoria a III-a, de asemenea fără trotuare amenajate.

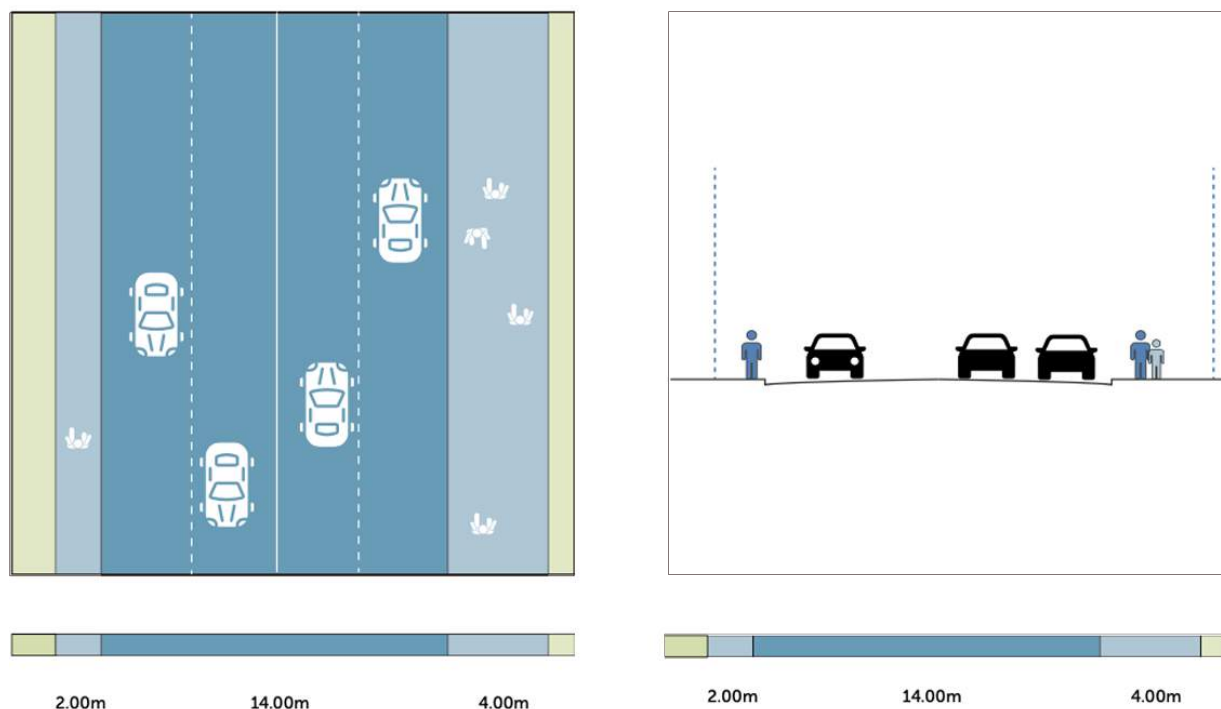


Figura 6a: Strada Eliberării: reprezentare în plan și secțiune transversală, sursă: autor

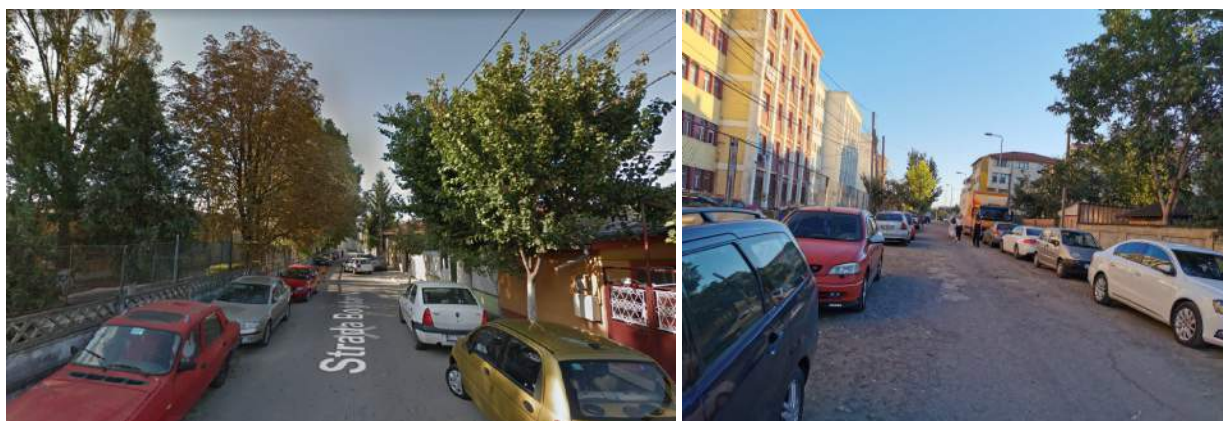


Figura 6b: De la stânga la dreapta: Str. Eliberării, idem, Aleea Alexandru Gherghel, sursă: autor

**Strada Aleea Alexandru Gherghel** este continuată de Prelungirea Eduard Caudella până la limita cu Academia Navală Mircea cel Bătrân. Aceasta este o stradă cu un profil lat de aprox. 12.00 m, iar carosabil lat de min. 8,00 m.

Strada care se află pe limita de est a zonei este **Str. St. Bogdan Vasile**, o arteră de categoria a III-a, cu un profil variabil între 9,00 – 12,00 m, cu trotuare amenajate. În prezent, trotuarele sunt ocupate de mașini care parchează lateral, de-a lungul străzii. Str. Bogdan Vasile se continuă la sud cu Strada Clopotnițelor, o

stradă de asemenea de categoria a III-a, fără trotuare amenajate, având un profil de aprox. 10,00 metri. Structura părții carosabile este uzată și necesită modernizare.



*Figura 7: De la stânga la dreapta: Str. St. Bogdan Vasile, Str. Clopotnițelor, sursă: Google Maps, autor*

**Strada Clopotnițelor** se continuă în prezent cu un drum de pământ. În această zonă, un alt tronson de stradă, și anume Str. Ion Voicu, care se intersectează cu Str. Clopotnițelor este de asemenea neasfaltat, acesta fiind în prezent pietruit.





Figura 8. Drum de pământ – la sud de Str. Clopotnițelor și la vest – Str. Ion Voicu, sursă: Google Maps, autor

În interiorul zonei P.U.Z, regăsim o tramă stradală nouă, rectangulară, organizată într-un sistem de străzi perpendiculare și paralele între ele. În prezent, majoritatea străzilor din interior sunt de categoria a III-a și de categoria a IV-a.

Str. Constantin Bobescu, amintită anterior, împreună cu **Str. Rapsodiei** și **Str. Eduard Caudella** sunt străzile ce traversează de la nord la sud teritoriul de studiu pe aproape toată lungimea lui. Printre sistemul de străzi ce traversează situl pe direcția amintită (N-S), sunt: Str. Edmond Deda (stradă pietruită în prezent), Str. Nicolae Kirculescu (stradă de categoria a IV-a), Str. Alexandru Bogza, Str. Titus Cergău, Str. Ion Damaschin, Str. Sergiu Celibidache, Str. Operei (parțial asfaltată, parțial de pământ).







*Figura 9: De la stânga la dreapta și de sus în jos: Str. Al. Bogza, idem, Str. Operei, Str. Nicolae Kirculescu, Str. Edmond Deda, Str. Eduard Caudella, sursă: autor*

Străzile care sunt perpendiculare pe străzile de mai sus, adică traversează situl de la est la vest în sistem paralel, sunt: Str. Mihail Jora, Str. Iosif Ivanovici, Str. Dumitru Kiriac, Str. Ghe. Dima și Str. Marțian Negrea (Categorie a IV-a), Str. Haricleea Darclee, Str. Paul Constantinescu (parțial categoria a III-a, parțial de categoria a IV-a), Str. Dinu Lipatti, Aleea Madrigalului, Aleea Cella Delavrancea, Str. Sergiu Celibidache, Str. Tiberiu Brediceanu. Dintre ultimele amintite, străzile ce traversează zona în direcția est-vest pe cea mai mare lungime sunt; Str. Mihail Jora, Str. Haricleea Darclee și Str. Sergiu Celibidache.



*Figura 10: De la stânga la dreapta și de sus în jos: Str. Mihail Jora, Str. Dumitru Kiriac, Str. Ionel Perlea, Str. Haricleea Darcee, Str. Dimitrie Cuclin, Str. Tiberiu Brediceanu, sursă: autor*

Toate aceste străzi au un profil carosabil ce diferă în funcție de lățimea părții carosabile sau/și a trotuarelor sau a spațiilor rămase libere până la proprietăți ce ar fi trebuit să fie amenajate drept trotuare și/sau spații verzi în funcție de rezerva de teren liberă.

Din punctul de vedere al calității structurii carosabile, străzile din zona de studiu sunt asfaltate în cea mai mare parte, dar printre acestea unele au rămas de pământ sau pietruite – acestea sunt localizate/marcate pe partea desenată (a se vedea partea desenată aferentă studiului). Dintre străzile neasfaltate amintite, acestea se pot observa în imaginile de mai jos, realizate în timpul vizitelor pe teren.



*Figura 11: Tronson de stradă pietruită cuprins între Str. Operei și Str. Alexandru Bogza. Sursa: autor*



*Figura 12: Tronson Str. Operei între Str. Operei și Str. Alexandru Bogza. Sursa: autor*



*Figura 13: Tronson drum F.N de la sud de Str. Haricleea Darclee și Str Constantin Bobescu, Sursa: autor*

Străzile de categoria a IV-a care sunt străzi de acces la loturi - de tip fundătură - au un profil de cca. 4,00 carosabil, cu sau fără trotuare amenajate, în mare parte de pământ sau pietruite, puține dintre acestea fiind asfaltate.

Spațiile libere aferente circulațiilor în zonele de locuit sunt în mare parte neamenajate corespunzător, unele chiar deloc și sunt într-o stare degradată. Spațiile publice rămase libere sunt utilizate în prezent ca parcuri, acestea sunt de pământ, iar unele din ele sunt pietruite.





*Figura 14: Imagini reprezentative din zona de studiu – străzi neasfaltate, spații publice neamenajate, sursă: autor*

Staționarea autovehiculelor se realizează preponderent în parcurile amenajate în interiorul zonei aferente locuințelor colective.

În zona studiată s-au identificat un număr de aproximativ **431 locuri de parcare amenajate** cuprinzând zona locuințelor colective de la strada Baba Novac, dar și parcări adiacente străzilor publice realizate în cadrul parcelelor unde au fost edificate locuințelor colective mici. Au fost identificate **zone în care locatarii parchează autoturismele** pe trotuare sau pe spațiul public neamenajat, **în locuri nemarcate, acest lucru putându-se vedea în fotografiile alăturate** (corelare cu Planșa SFU-CC-01).





Figura 15: Situația parcărilor din zona de studiu, sursă: autor

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona de studiu PUZ se suprapune peste următoarele zone funcționale, conform PUD, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONE FUNCȚIONALE						
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Suprafață (procent)	POT max reglementat	CUT max reglementat	POT existent*	CUT existent*
<b>ZIS - zona instituții, servicii, comerț și echipamente publice</b>	5240,18	0,9%	80%	4	48,62%	5,83
<b>ZM - subzonă mixtă - comerț, servicii și locuire/ subzonă mixtă cu D+P+4E, cf. PUZ aprobat prin HCL 40/2011</b>	5196	0,9%	80%	4	45,76%	1,98
<b>ZIS1 - subzonă culte și învățământ, cf. PUZ aprobat prin HCL 40/2011</b>	4685	0,8%	26%	0,4	5,82%	0,06
<b>ZM1 - subzonă servicii, distribuție carburanți, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010</b>	2694,82	0,5%	15,90%	0,35	0%	0
<b>ZM2 - subzonă servicii, comerț, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010</b>	1646	0,3%	82%	1,65	0%	0
<b>ZM3A - subzonă locuințe cuplate, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010</b>	3858	0,7%	37%	1,10	32,92%	0,90
<b>ZM3b - subzonă locuințe cuplate, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010</b>	2260	0,4%	50%	1,5	0%	0
<b>ZM4 - subzonă servicii, comerț, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010</b>	6660	1,1%	35%	0,7	27,85%	0,27
<b>ZM - zona mixtă - servicii, comerț, echipamente publice și locuințe</b>	45276	7,7%	35-50%	1,7-2,5	40,43%	2

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL  
CONSTANȚA

M1- zonă mixtă, cf. PUZ aprobat prin HCL 238/2019	1535	0,3%	50,0%	3,6	0%	0
ZL - zona de locuințe, din care						
ZL1 - subzona locuințelor individuale/colective cu regim de înălțime max. P+2E+M	315409	53,8%	35-50%	1,4-2,0	35,28%	1,11
ZL2 - subzona locuințelor individuale/colective medii cu regim de înălțime max. P+3E+M	24000	4,1%	30% (cf. PUD, aprobat prin HCLM 588/2005)	2,75 (cf. PUD, aprobat prin HCLM 588/2005)	25,86%	2,59
ZV - zona verde	581	0,1%	-	-	-	-
ZC - zona culte	1096	0,2%	cf. PUD aprobat prin HCLM 339/2002	cf. PUD aprobat prin HCLM 339/2003	31,11%	0,31
ZRL4, conform PUG Municipiul Constanța	4038	0,7%	30%	1,5		
Circulații	161568	27,6%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>585743</b>	<b>99,3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Raportat la tipurile de funcțiuni, bilanțul teritorial aferent zonei de studiu PUZ este detaliat în tabelul de mai jos:

**BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIA EXISTENTĂ - FUNCȚIUNI**

Funcțiune	Suprafață (mp)	Procent
Locuire individuală	135959,7	23,2%
Locuire colectivă	95537,11	16,3%
Comerț, servicii, birouri	21522,47	3,7%
Culte	5788,33	1,0%
Echipamente edilitare	73,00	0,01%
Spații verzi	7087,12	1,2%
Circulații	158427	27,0%
Terenuri needificate	161348,39	27,5%
<b>TOTAL</b>	<b>585743,12</b>	<b>100,0%</b>

## 2.6. Echipare edilitară

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

- **Avizul nr. 103/106509 din 20/01/2021**, emis de SC RAJA SA. Pe amplasamentul studiat există conducte magistrale de apă, conducte de distribuție apă, colectoare menajere, colectoare pluviale, conducte de refulare ape uzate, branșamente de apă, racorduri de canalizare. Traseul acestora este reprezentat în planul anexat respectivului aviz.
- **Avizul nr. B 21774/09.11.2020**, emis de RADET Constanța. Operatorul nu deține rețele termice pe amplasamentul studiat.
- **Avizul nr. 316.426.452/07.06/2021**, emis de Distrigaz Sud Rețele. Operatorul **deține rețele** (conducte, instalații și/sau echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) **în zona de studiu., deservind întregul areal.** Traseul acestora este trasat orientativ în planșa aferentă respectivului studiu.
- **Avizul nr. 08181092 din 07/09/2021**, emis de către operatorul E-Distribuție Dobrogea SA. Pe amplasamentul studiat există rețele LES 20KV , respectiv LES 0,4 KV, traseul acestora fiind reprezentat în planșa aferentă studiului.
- **Avizul nr. 1052 din 10/11/2020**, emis de Telekom. Operatorul are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații. Conform planului anexă prezent la aviz, trasul rețelei este figurat informativ de-a lungul străzii Baba Novac.

## 2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al provocărilor de mediu, nu se înregistrează disfuncționalități majore în cadrul zonei de studiu PUZ.

Principalele aspecte cu impact asupra factorilor de mediu identificate la nivelul sitului sunt următoarele:

- existența la nord de zona studiată prin PUZ a căii ferate industriale și a zonei industriale dezvoltate de-a lungul b-dului Aurel Vlaicu;
- zona nu este în totalitate sistematizată, nu sunt trasate drumuri;
- lipsa spațiilor verzi și a reglementărilor cu privire la spațiile verzi din domeniul public;
- lipsa unor amenajări adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor generate.



## 2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

### FUNCȚIUNI ȘI DOTĂRI EXISTENTE:

- deservirea inegală, raportată la dotări conexe locuirii, a zonei de studiu PUZ: principalele dotări sunt concentrate în zone de nord a sitului, orientate către strada Baba Novac
- Este necesară suplimentarea locurilor în unitățile de tip creșă, zona nefiind deservită de nicio unitate de acest tip

### FOND CONSTRUIT ȘI SILUETA URBANĂ:

- Permisivitatea ce caracterizează documentațiile de urbanism anterioare elaborate în zonă a dat naștere unor gabarite ce sunt complet rupte de contextul locului (locuințe colective P+3+M/P+4/P+4+M/P+5 etc) dezvoltate într-un parcelar specific locuințelor individuale, cu loturi de cca. 500mp
- alăturările de gabarite diferite (locuințele colective P+3 sau P+4 aflate în apropierea locuințelor individuale P sau P+1) ridică probleme în ceea ce privește iluminatul celor din urmă
- Existența unui mod deficitar de ocupare al terenului (cvasi-izolat, cvasi-cuplat, cvasi-înșiruit) în care nu sunt respectate distanțele minime dintre clădiri alăturate **conferă o lipsă de unitate sitului și generează probleme atât din punct de vedere estetic, cât și din punct de vedere al iluminatului**
- Existența paștizelor arhitecturale (copierea stilurilor istorice) la nivelul sitului;
- Eterogenitatea sitului este susținută și de cromatică finisajelor și de natura detaliilor alese pentru balcoane sau împrejmuiri;
- Utilizarea materialelor de calitate slabă pentru finisajele clădirilor, ce a favorizat o tendință de deteriorare ușoară a fondului construit întâlnită atât la nivelul locuințelor colective, cât și la nivelul celor individuale (modificarea coloritului tencuiei/vopsitoriei de la nivelul fațadelor, formarea unor fisuri sau deteriorări la nivelul unor elemente majore ale construcției - balcoanelor sau învelitorilor, cât și la existența unor deteriorări sau modificări rezultate la nivelul unor detalii de tip glafuri, atice, ferestre, balustrade, jgheaburi sau burlane, în urma infiltrațiilor apelor meteorice);
- La nivelul locuințelor colective, intervențiile individuale ale proprietarilor (închiderile improvizate la nivelul balcoanelor, tratarea diferită a fațadelor (finisaje diferite pe anumite porțiuni din fațadă), degradări la nivelul soclurilor și la nivelul balcoanelor, crearea de găuri de ventilație la nivelul fațadelor, cât și degradări ale soclurilor/balustradelor/parapetelor) conferă ansamblurilor de locuit un caracter neunitar;

### CIRCULAȚII:

- Modernizarea străzilor s-a realizat doar la nivelul carosabilului, spațiile adiacente – pietonale și verzi nefiind incluse, acestea rămânând nerealizate.
- Străzile modernizate nu respectă normativele de proiectare și reglementările în vigoare privind circulațiile publice;

- Lipsa semnalizării rutiere pe anumite tronsoane de străzi;
- Parcarea haotică pe trotuarele existente, blocând astfel posibilitatea circulației pietonale, ceea ce conduce o circulație pietonală pe partea carosabilă, deci un "shared space" forțat, nesigur pentru pietoni, punându-le viața în pericol, în special copiilor și vârstnicilor;
- Suprasolicitarea infrastructurii rutiere la ore de vârf din cauza traficului rutier din afara zonei cauzat în special de participanții la trafic ce aleg ca traseu de tranzit pe direcția nord – sud dinspre Str. Baba Novac prin intermediul arterei de categoria a III-a – de importanță locală - Str. Constantin Bobescu spre Strada Eliberării;
- Infrastructura de circulații pietonale este de slabă calitate, neconectată, porțiuni unde nu se respectă lățimea minimă;
- Lipsa parcajelor amenajate, deși există zone disponibile, de pământ, utilizate în prezent drept parcare, deci de aici reiese nevoia de locuri de parcare;
- Lipsa infrastructurii velo.

#### **SPAȚII VERZI:**

- Spațiile verzi existente în municipiul Constanța sunt numeroase, însă distribuția lor nu este uniformă. În zona de studiu și în proximitatea sa, respectiv în zona de nord-vest a municipiului, se remarcă lipsa spațiilor verzi de tip scuar urban, grădină urbană sau parc urban.
- Singurele spații verzi publice la sol- existente în zona de studiu sunt cele aferente locuințelor colective, însă acestea sunt neîntreținute corespunzător și în unele cazuri insalubre.
- Din punctul de vedere al înălțimii vegetației existente în spațiul public din zona care a generat PUZ, vegetația înaltă (de tip arbori) este prezentă într-o măsură foarte restrânsă. Vegetația din spațiile verzi aferente locuințelor colective este de înălțime joasă și medie (arbuști). Lipsa vegetației înalte (de tip arbori) reprezintă o disfuncție din punctul de vedere al confortului în spațiul urban, în special în sezonul cald, din cauza suprafețelor mari neumbrite.
- În zona de studiu nu există străzi cu vegetație de aliniament. Singurele porțiuni în care s-a remarcat prezența vegetației de aliniament (într-o măsură insignifiantă) sunt la nord-vest și la sud de zona de studiu (în zona locuințelor individuale, unde anumite împrejmuiri sunt tratate cu elemente vegetale).

#### **INFRASTRUCTURA EDILITARĂ:**

- conductele de distribuție apă existente încep să fie subdimensionate ca urmare a dezvoltării rapide a zonei;
- debitele de precipitații necesar să fie preluate de sistemul de canalizare au crescut considerabil prin creșterea coeficientului de scurgere și scăderea coeficientului de infiltrație în sol, generate de incidența gradului de urbanizare a zonei;
- lipsa parțială a rigolelor și șanțurilor de scurgere sau întreținerea necorespunzătoare a celor existente;
- De-a lungul străzii Baba Novac există conductă de distribuție a agentului termic, însă zona de studiu analizată prin PUZ nu este deservită. Având în vedere faptul că zona este una relativ nou edificată

(ulterior anilor 2000), și practica de a utiliza construcțiile cu echipamente de a furniza agent termic în regim individual, este puțin probabil ca în zonă să fie extinsă această rețea;

- Cablurile electrice subterane , în anumite zone au o vechime destul de mare, prezentând izolație slăbită sau defecte de izolație;
- Aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat creează disfuncționalități în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică.

## 3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

### 3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Intervențiile propuse se conturează sub forma unei **strategii de "infill"** menită să corecteze silueta urbană existentă și totodată să mărească calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului (pocket-parks, grădini urbane, scuaruri) și conturarea unor noi zone destinate dotărilor complementare locuirii (unități educaționale, zone mixte: comerț-servicii etc.).

Pornind de la disfuncționalitățile identificate la nivelul zonei de studiu, **strategia de "infill"** se bazează pe următoarele direcții majore de acțiune:

#### FOND CONSTRUIT ȘI SILUETĂ URBANĂ:

- A. Stabilirea unor moduri de construire echitabile pentru parcelele needificate în prezent**
- B. Închiderea fronturilor** la nivelul străzilor Constantin Bobescu, cu posibilitatea dezvoltării unor partere comerciale
- C. Corectarea siluetei urbane existente**, prin trecerea graduală de la un regim de înălțime ridicat (specific locuințelor colective), spre un regim scăzut (specific locuințelor individuale), prin retrageri succesive
- D. Corectarea ritmului existent** la nivelul străzilor Constantin Bobescu, Mihai Jora etc., prin asigurarea unor spații verzi/de loisir adiacente locuințelor colective
- E. Stabilirea unui set de reguli** ce tratează construcțiile din punct de vedere al cromaticii și al finisajelor folosite, în vederea asigurării unei imagini unitare a sitului - dezvoltarea unui regulament de estetică urbană menit să reglementeze menit să reglementeze:
  - (1) modul de finisare al fațadelor construcțiilor existente în cadrul lucrărilor de reabilitare, amenajare;
  - (2) Modul de finisare al fațadelor construcțiilor ce urmează a fi edificate;
  - (3) Materialele și culorile permise în finisarea fațadelor;
  - (4) Tipul de goluri permise (formă, organizare și materiale utilizate etc.);
  - (5) Alte de detalii existente la nivelul fațadelor, văzute din spațiul public;
  - (6) Tipul de tratare al împrejmirilor;
  - (7) Alte detalii ce țin de signalistica publicitară (panouri, reclame etc.)

#### CIRCULAȚII :

- H. Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire**, prin organizarea spațiilor din zona rezidențială: amenajarea parcurilor, amenajarea spațiilor publice libere, amenajarea circulațiilor pietonale acolo unde nu există;
- I. Stabilirea unor soluții de lărgire și sistematizare a străzilor sub-gabaritate și propunerea unui traseu velo** conectat la rețeaua velo a Municipiului Constanța;

**SPAȚII VERZI:**

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

**K. Suplimentarea spațiilor verzi din zonă prin realizarea zonelor de tip:**

- (1) pocket parks
- (2) Scuar-uri urbane
- (3) Grădini urbane
- (4) etc.

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

**M. Propunerea unui mod de construire ce încurajează amenajarea grădinilor individuale în cadrul parcelelor** (de cele mai multe ori amenajate pe fundurile de lot).

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

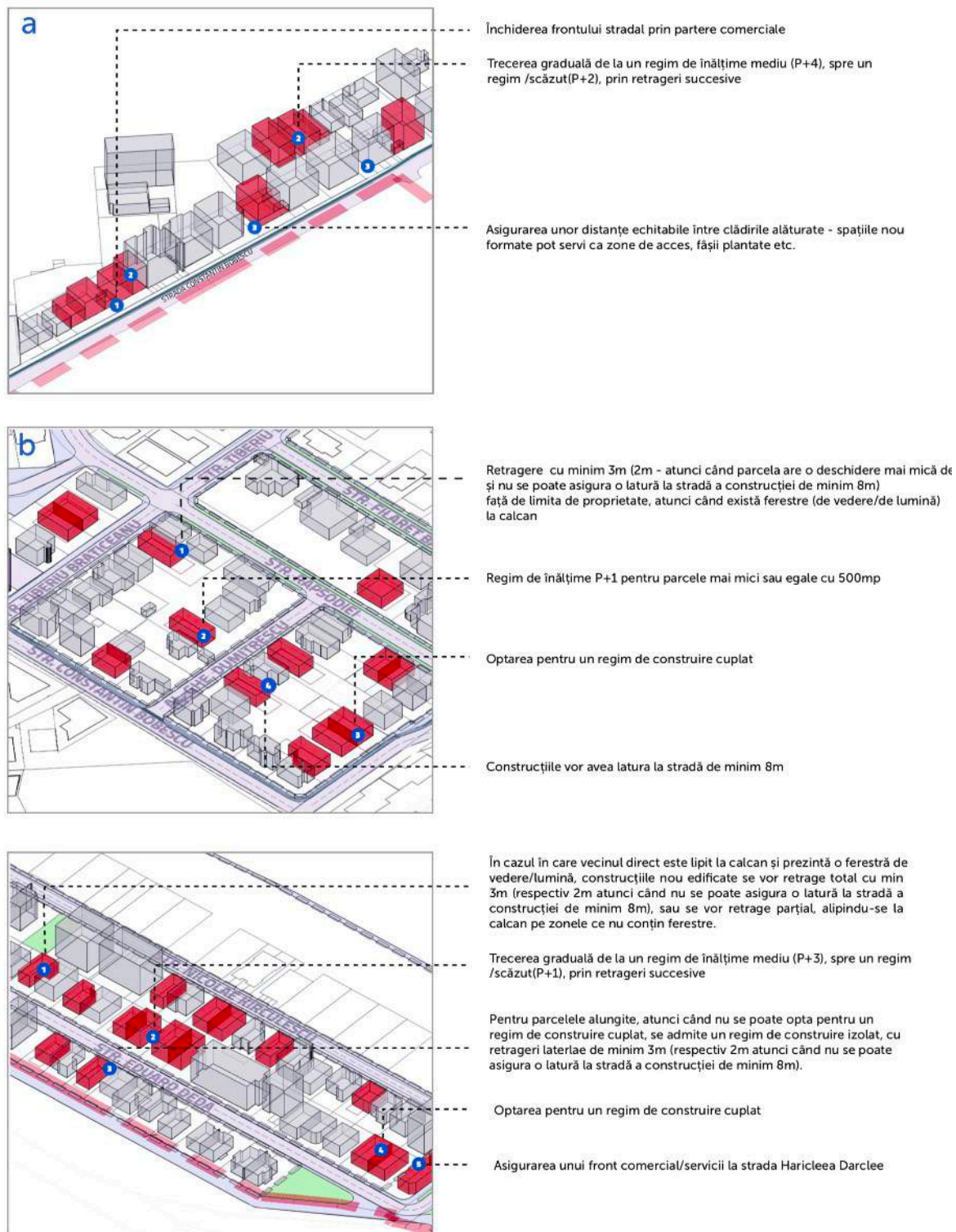


Fig. 16. Tipuri de abordări recomandate- privind reconfigurarea zonei de studiu PUZ

### 3.1. Studii de fundamentare

În vederea determinării deficiențelor principale ale zonei, necesităților de dezvoltare și pentru a stabili posibilitățile de intervenție pentru noi investiții au fost realizate următoarele studii de fundamentare, conform contractului **80811/22.05.2020** :

- A. Studiu topografic;
- B. Studiu de fundamentare privind fondul construit;
- C. Studiu geotehnic;
- D. Corelare între PUG, documentații de urbanism aprobate ulterior și situația existentă;
- E. Analiză sectorială privind structura morfologică urbană și tipurile de utilizări ale terenului;
- F. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și a căile de comunicație;
- G. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
- H. Studiu de fundamentare privind rețeaua de spații verzi și dotările de agrement;
- I. Studiu de fundamentare privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară;
- J. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică;
- K. Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile existente în zona de studiu;
- L. Studiu de fundamentare privind silueta urbană;

### 3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și ale documentațiilor P.U.Z., respectiv P.U.D. aprobate anterior

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

#### **ZRA2c - subzona activități mixte, producție și servicii**

POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 50%

CUT volumetric maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 10 mc/mp teren

#### **ZRA3 - zona unităților de depozitare**

POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 50%

CUT volumetric maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 10 mc/mp teren

#### **ZRCC2 - subzona centrelor de cartier din extinderile propuse**

POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 80%

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

- P+3-4 (H=15 metri) - maxim 2.4
- P+5-7 (H=24 metri) - maxim 3.0

**ZRE2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cariter și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**

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

CUT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0

**ZRZL2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție**

POT maxim = conform P.U.Z., dar nu peste 35%

CUT maxim = 1.0

**ZRL3 - subzona locuințelor individuale mici și colective mici existente și propuse**

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0.9 (pentru H=P+2)

1.2 (pentru H=P+3)

**ZRL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale**

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1.5

**Unități teritoriale existente aferente zonei de studiu PUZ conform PUG:**





sursă: prelucrare date autor

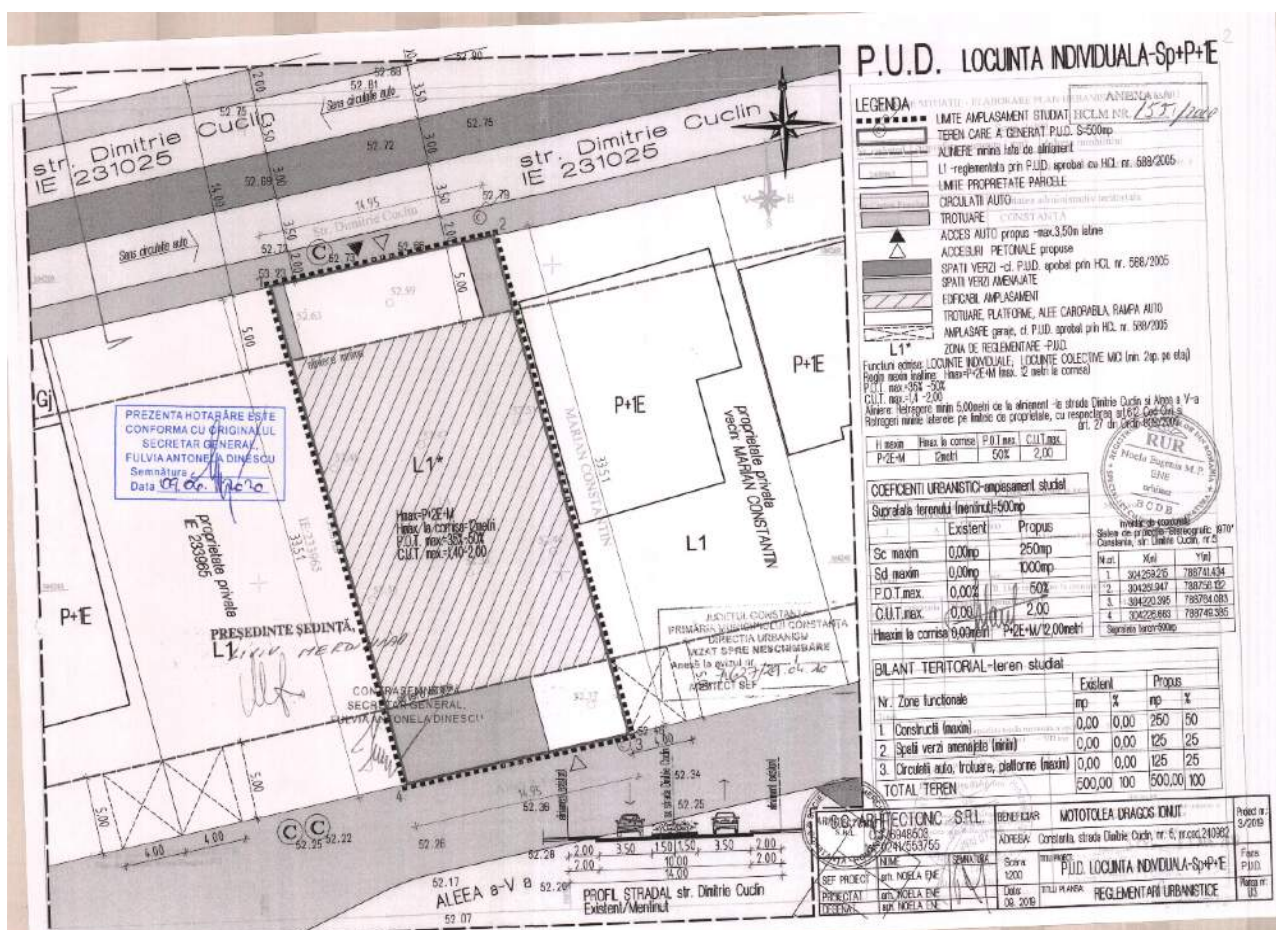
Ulterior aprobării P.U.G. Municipiul Constanța, au fost aprobate 9 documentații de urbanism (8 în interiorul zonei de studiu și una adiacentă) care au generat noi regulamente de urbanism pentru teritoriile pe care le-au reglementat (exemplificate prin planșele aferente studiului). Dintre cele 9 documentații de urbanism, 5 sunt de tip P.U.Z. iar 4 de tip P.U.D.

**Conform PUD LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, Sp+P+1E, aprobat prin H.C.L.M. 155/2020, indicatorii aprobați sunt:**

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.0

Funcțiunea și indicatorii propuși se încadrează în reglementările prevăzute în P.U.D. ZONA COMPOZITORILOR – BABA NOVAC – CONSTANȚA, aprobat prin H.C.L.M. nr. 588 din 2005. Acesta nu și-a produs efecte până în acest moment.



Sursa: Municipiul Constanța

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

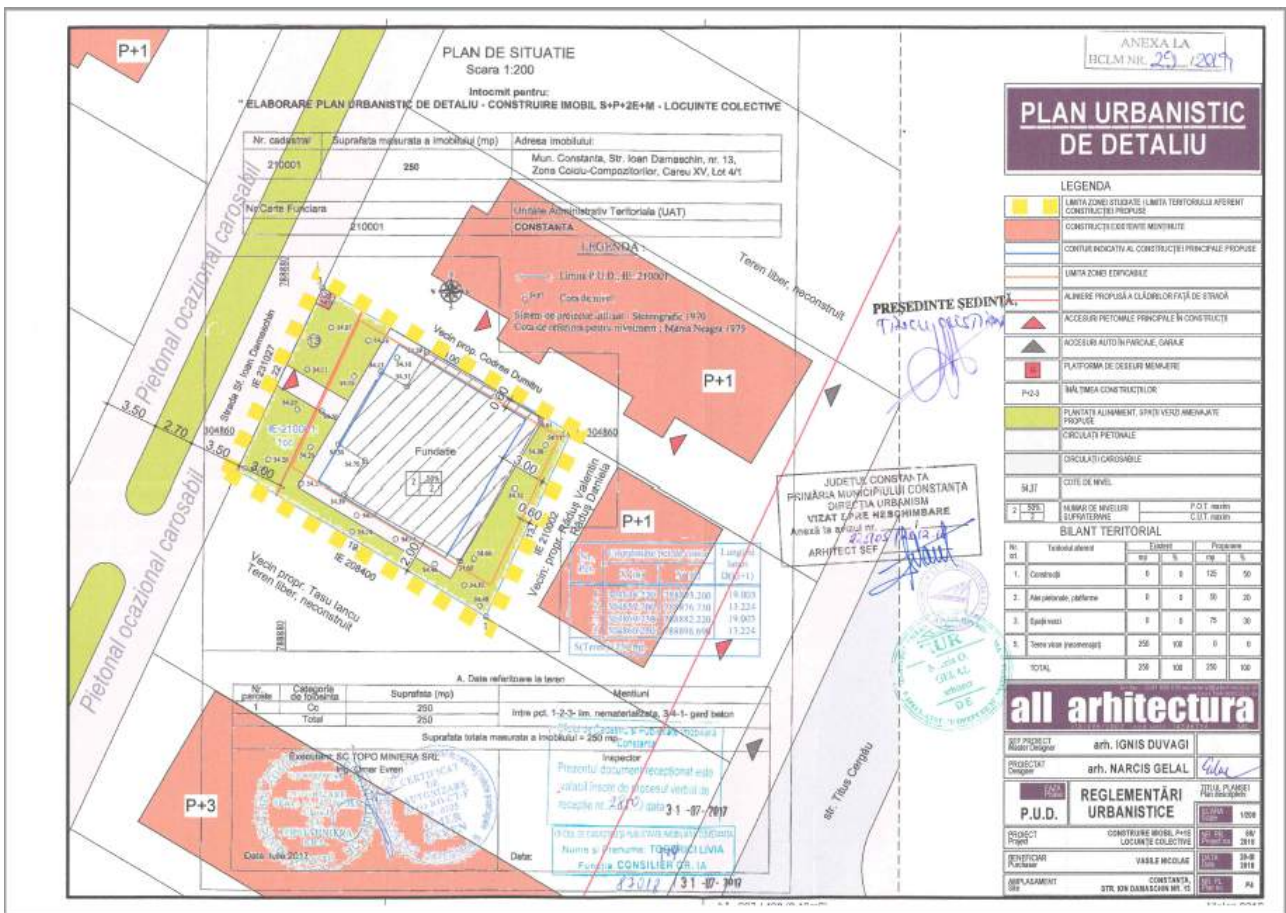
Conform PUD CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E+M – LOCUINȚE COLECTIVE, aprobat prin H.C.L.M. 29/2019, indicatorii aprobați sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.0

Funcțiunea și indicatorii propuși se încadrează în reglementările prevăzute în P.U.D. ZONA COMPOZITORILOR – BABA NOVAC – CONSTANȚA, aprobat prin H.C.L.M. nr. 588 din 2005.

Acesta și-a produs efecte, construcția propusă fiind în curs de edificare.



Sursa: Municipiul Constanța

Conform PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, aprobat prin H.C.L.M. 169/2018, indicatorii aprobați sunt:

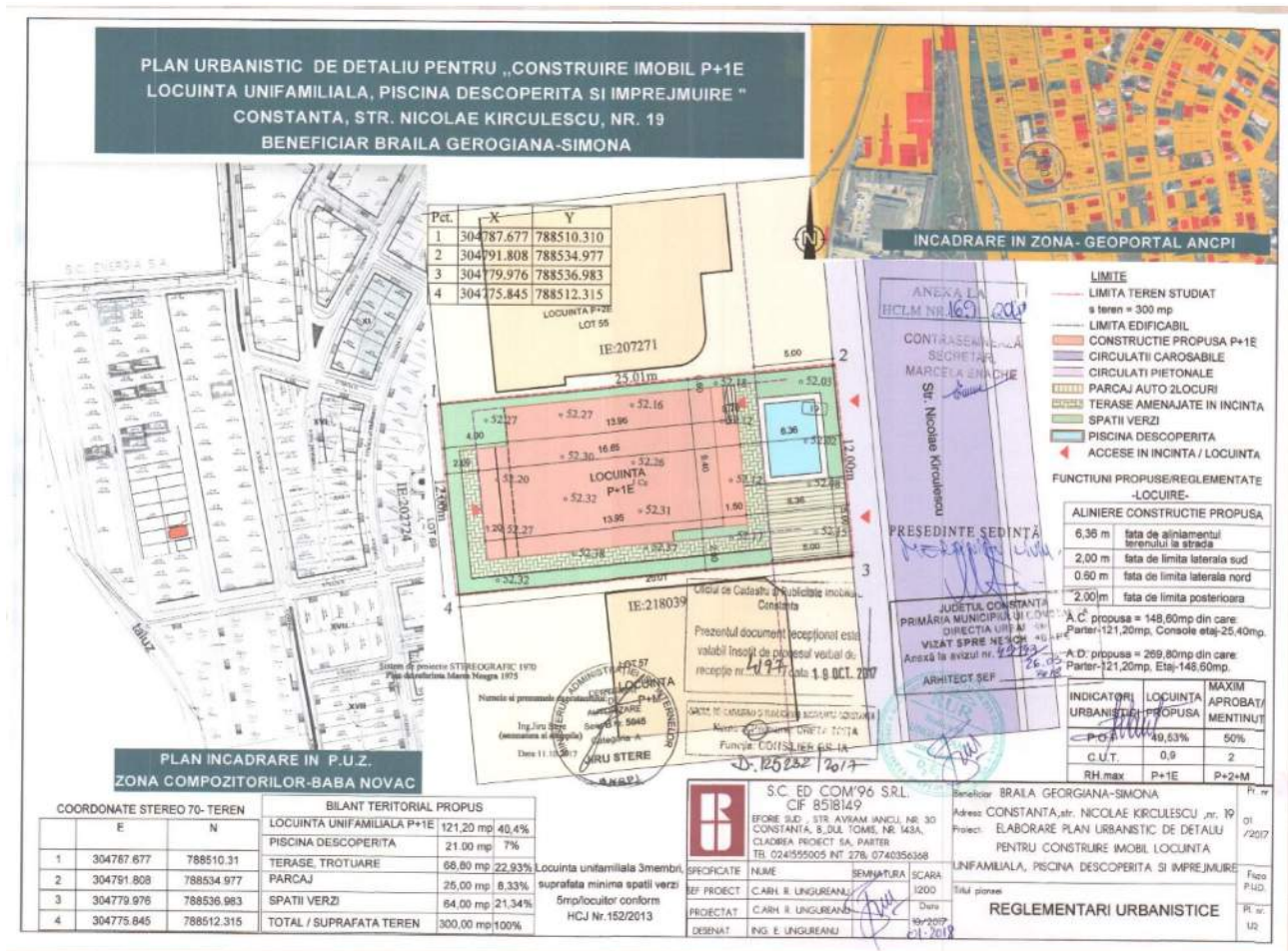
PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.0

Funcțiunea și indicatorii propuși se încadrează în reglementările prevăzute în P.U.D. ZONA COMPOZITORILOR – BABA NOVAC – CONSTANȚA, aprobat prin H.C.L.M. nr. 588 din 2005.

Acesta și-a produs efecte, construcția propusă fiind deja finalizată.



Sursa: Municipiul Constanța

Conform PUZ ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE BABA NOVAC, MIHAIL JORA, GHEORGHE DIMA, EDUARD CAUDELLA ȘI LIMITA DE PROPRIETATE SHOWROOM, aprobat prin H.C.L.M. 40/2011, regulamentul local de urbanism include următoarele UTR:

ZM - subzona mixta - comerț, servicii și locuire

POT maxim = 80%

CUT maxim = 4.0

ZIS1 - subzona culte și învățământ

POT maxim = 26%

**PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

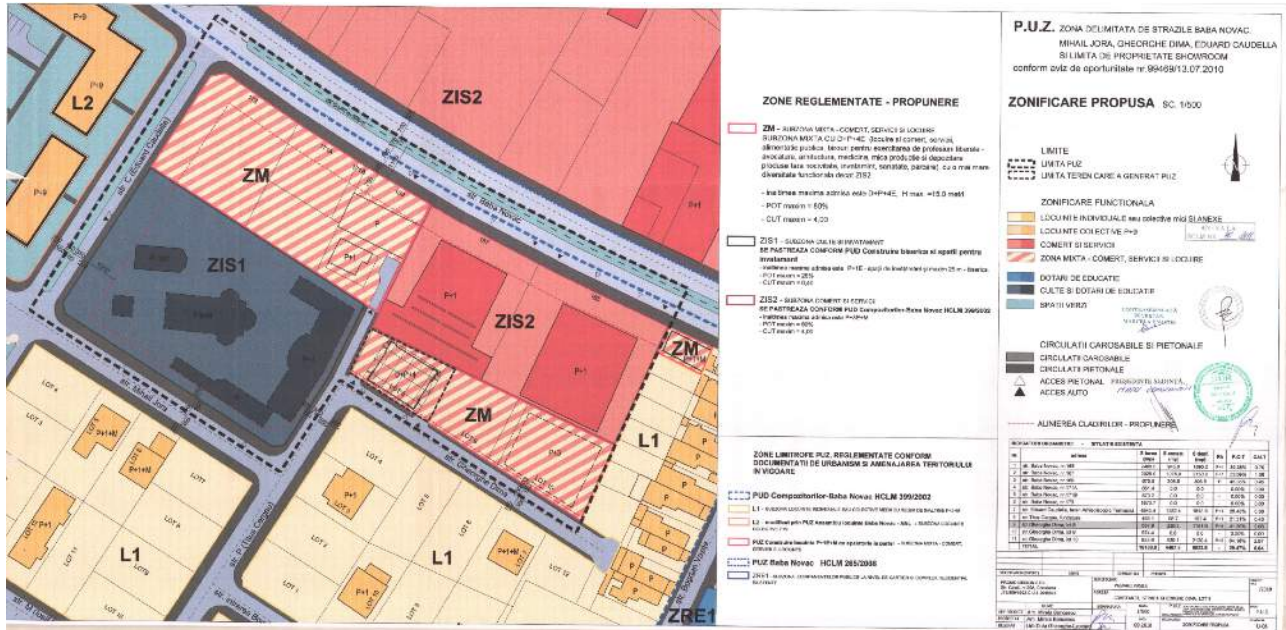
CUT maxim = 0.4

ZIS2 - subzona comerț și servicii

POT maxim = 80%

CUT maxim = 4.0

Acesta și-a produs efecte, construcțiile propuse fiind finalizate.



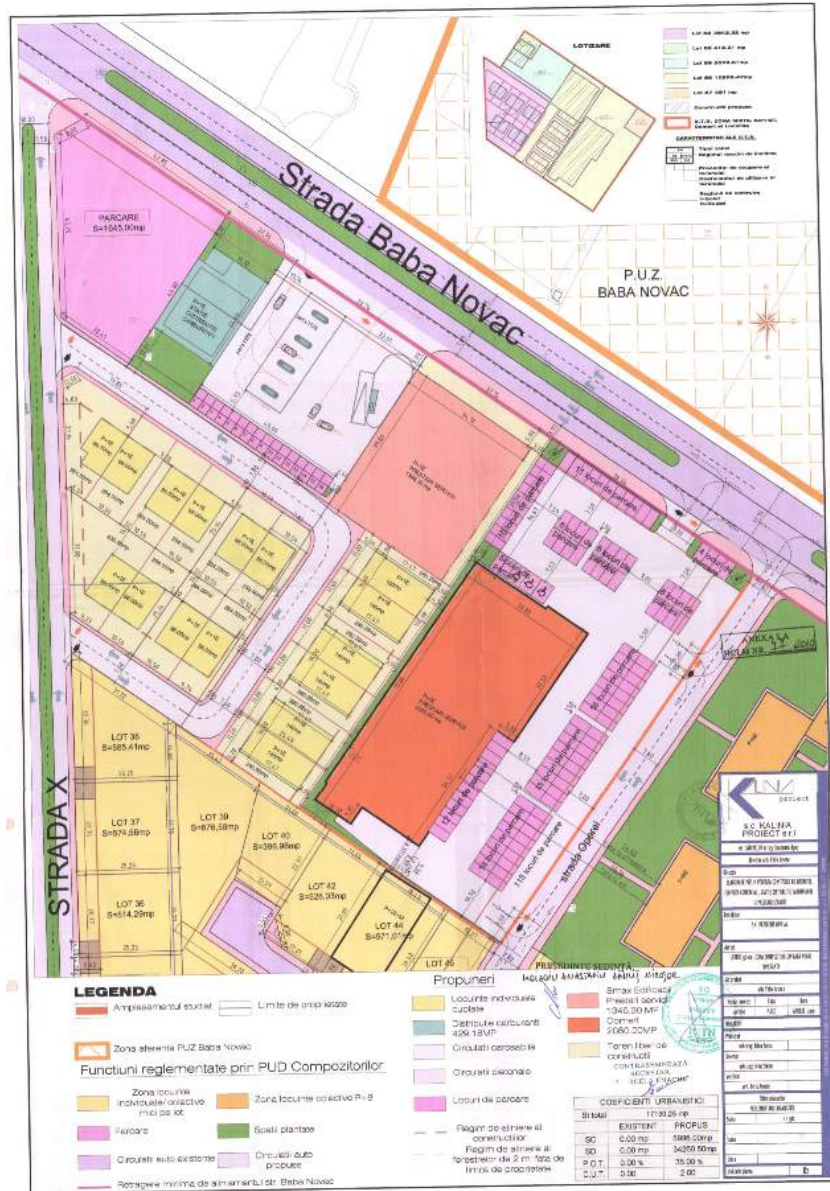
Sursa: Municipiul Constanța

**Conform PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, COMPLEX COMERCIAL, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ȘI PRESTĂRI SERVICII, aprobat prin H.C.L.M. 77/2010, regulamentul local de urbanism include următorii indicatori:**

POT maxim = 35%

CUT maxim = 2.0

Acesta și-a produs efecte, construcțiile propuse fiind finalizate.



Sursa: Municipiul Constanța

**Conform PUZ ANSAMBLU DE LOCUINȚE – BABA NOVAC – MODIFICARE HCLM NR.239/2002 ZONA COMPOZITORI – STR. BABA NOVAC - CONSTANȚA, aprobat prin H.C.L.M. 188/2008, regulamentul local de urbanism include următorii indicatori:**

POT maxim = 28.99%

CUT maxim = 2.73

Acesta și-a produs efecte, construcțiile propuse fiind finalizate.



*Sursa: Municipiul Constanța*

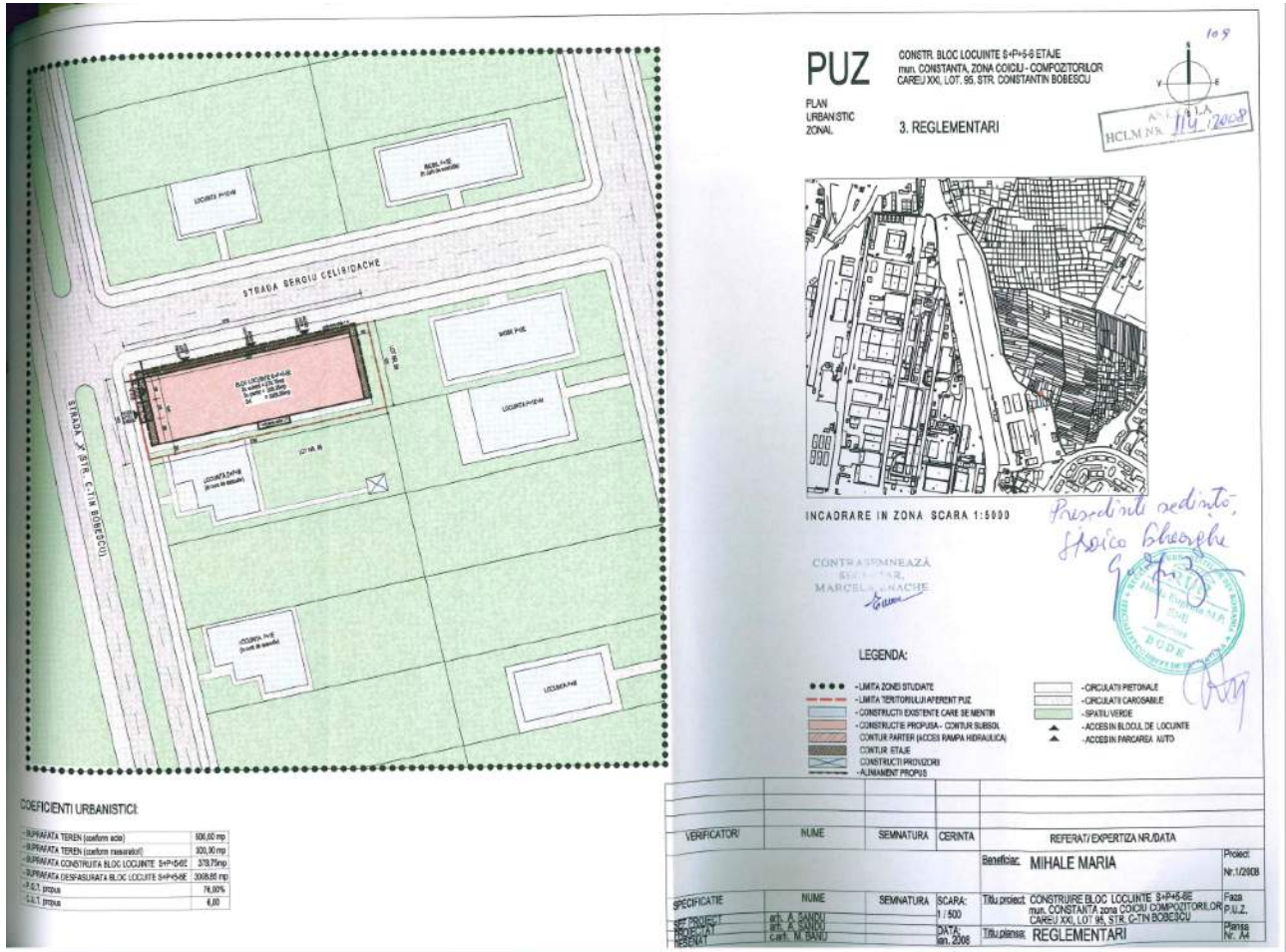
**Conform PUZ CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE S+P+5+6 ETAJE, mun. CONSTANȚA, ZONA COICIU – COMPOZITORI – CAREU XXI, LOT 95, STR. CONSTANTIN BOBESCU, aprobat prin H.C.L.M. 114/2008, regulamentul local de urbanism include următorii indicatori:**

POT maxim = 76%

CUT maxim = 6.0

Acesta și-a produs efecte, construcția fiind finalizată.

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Sursa: Municipiul Constanța

Conform PUD ZONA COMPOZITORILOR – BABA NOVAC - CONSTANȚA, aprobat prin H.C.L.M. 588/2005, regulamentul local de urbanism include următoarele UTR:

ZIS- zonă instituții, servicii, comerț și echipamente publice

POT maxim = 80%

CUT maxim = 4.0

ZM - zonă mixtă - servicii, comerț, echipamente publice și locuințe

POT maxim = 35-50%

CUT maxim = 1.7-2.5

ZL1 - subzona locuințelor individuale/colective medii cu regim de înălțime max. P+2E+M

POT maxim = 35-50%

CUT maxim = 1.7-2.5

ZL2- subzona locuințelor individuale/colective medii cu regim de înălțime max. P+3E+M

POT maxim = conform P.U.D. aprobat prin HCLM nr. 494/12.12.2003

CUT maxim = conform P.U.D. aprobat prin HCLM nr. 494/12.12.2003

ZC - zonă culte

POT maxim = conform P.U.D. aprobat prin HCLM nr. 339/24.07.2002

CUT maxim = conform P.U.D. aprobat prin HCLM nr. 339/24.07.2002

ZV - zonă verde

Prin acest P.U.D. au fost modificate prevederile adoptate prin Planul Urbanistic General. S-au detaliat și stabilit o serie de noi UTR-uri împreună cu o nouă tramă stradală. Până în prezent, trama stradală a fost configurată în proporție de peste 90% în conformitate cu acest PUD.



PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Sursa: Municipiul Constanța

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

- Pentru a răspunde nevoilor populației locale, se recomandă suplimentarea spațiilor verzi din zonă sau valorificarea celor existente, respectiv a celor adiacente locuințelor colective. Pentru suplimentarea spațiilor verzi, este necesară identificarea locurilor și a tipurilor de spații verzi care se pot realiza în zona care a generat PUZ.
- Se recomandă plantarea vegetației înalte, atât pentru creșterea calității design-ului urban, cât și a confortului în spațiul public. Prin suplimentarea suprafeței umbrite, rezultă scăderea gradului de mineralizare a spațiilor publice și diminuarea considerabilă a poluării cu praf și cu noxe, generată în special de arterele de circulație majoră aflate în proximitatea sau la tangența cu zona de studiu - strada Baba Novac, strada Eliberării și strada Dezrobirii.
- Pentru spațiile verzi care nu pot fi utilizate pentru activitățile de loisir (zona de protecție a infrastructurii feroviare), se propune amenajarea spațiilor cu vegetație înaltă, care va purta rol atât ca zonă intermediară între calea ferată și țesutul urban, dar și din punctul de vedere al design-ului urban.
- Se recomandă conectarea spațiilor verzi din zona de studiu cu alte spații verzi, pentru includerea lor în sistemul de spații verzi al orașului.
- Se recomandă suplimentarea esențelor vegetale rezistente și în sezonul rece, pentru animarea spațiilor de-a lungul întregului an.

Printre prioritățile de intervenție se numără:

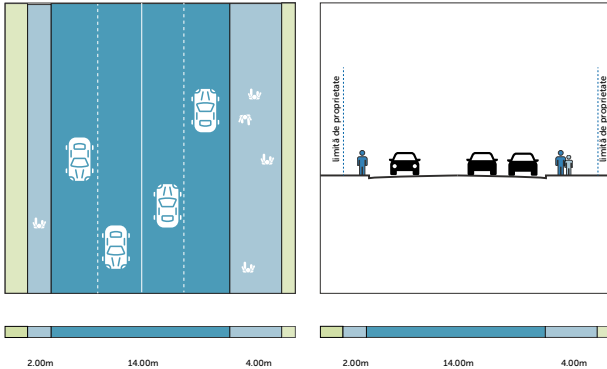
- Valorificarea spațiilor verzi existente și integrarea acestora într-un ansamblu coerent la nivelul zonei de studiu, ansamblu conectat la sistemul de spații verzi al municipiului Constanța;
- Suplimentarea spațiilor verzi din zonă prin realizarea zonelor de tip:
  - pocket parks
  - Scuar-uri urbane
  - Grădini urbane
  - etc.
- Asigurarea vegetației de aliniament la nivelul majorității străzilor existente în cadrul arealului studiat, în vederea asigurării zonelor umbrite la nivelul zonelor pietonalelor;
- Propunerea unui mod de construire ce încurajează amenajarea grădinilor individuale în cadrul parcelelor (de cele mai multe ori amenajate pe fundurile de lot).

### 3.4. Modernizarea circulației

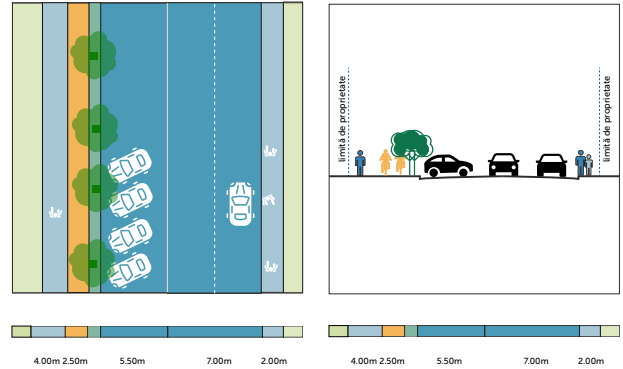
Propunerea de dezvoltare privind căile de comunicații și traficul la nivelul zonei de studiu se constituie din două direcții: (1) sistematizarea căilor de circulații existente pentru îmbunătățirea traficului în zonă, dar și (2) îmbunătățirea imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, spațiile libere fiind reorganizate și amenajate, unele dintre ele servind ca parcări (vezi planșă anexă), în vederea eliberării trotuarelor de către automobilele staționate. De asemenea, acolo unde spațiul va permite, se vor dispune spații verzi de aliniament cu lățime de minim 1,0 m, în care se recomandă plantarea de arbori.

Soluțiile propuse prin PUZ au în vedere sistematizarea și îmbunătățirea circulațiilor în zona de studiu, astfel încât aceasta devine mai ușor navigabilă. Totodată, vor fi prevăzute spații dedicate vegetației de aliniament care au rol atât de separare a circulațiilor pietonale de cele carosabile, dar și de stopare a par-cărilor informale și de îmbunătățirea a micro-climatului local.

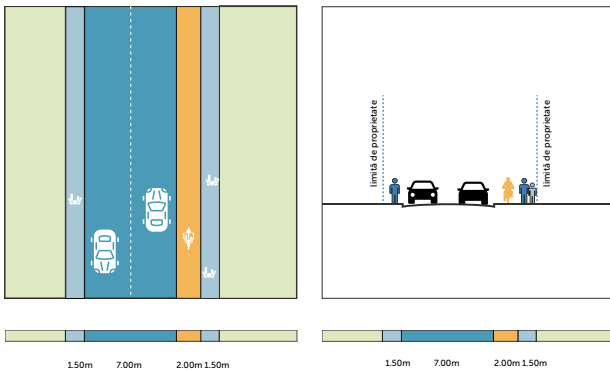
Strada Eliberării - profil propus



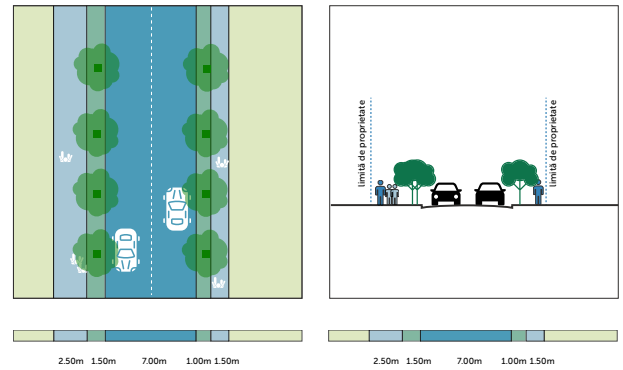
Strada Baba Novac - profil propus



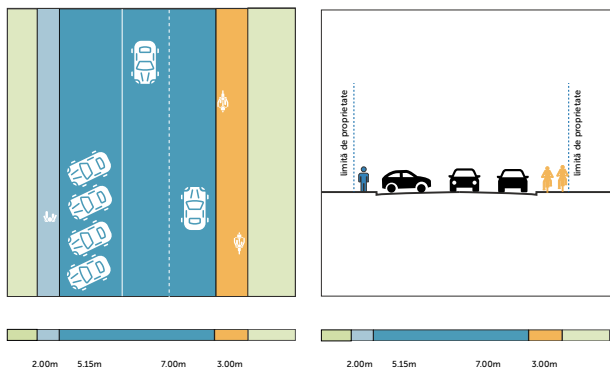
Strada Constantin Bobescu - profil propus



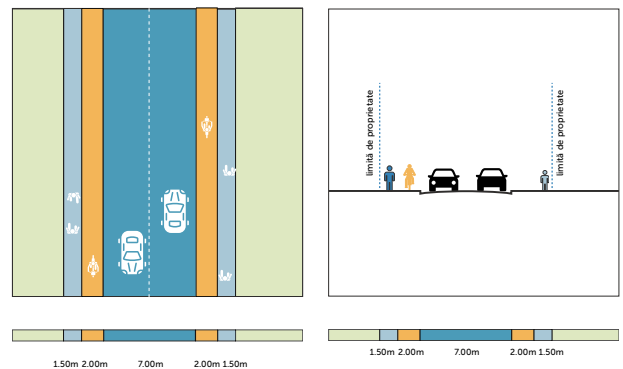
Strada Rapsodiei - profil propus



Strada Eduard Caudella (I) - profil propus

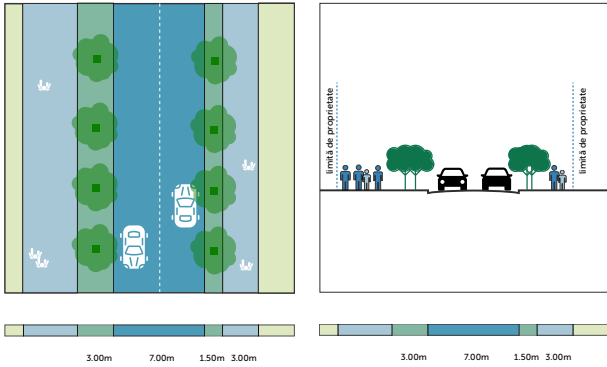


Strada Eduard Caudella (II) - profil propus

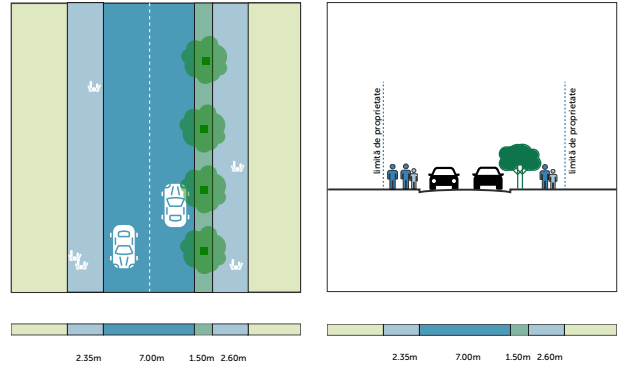


PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

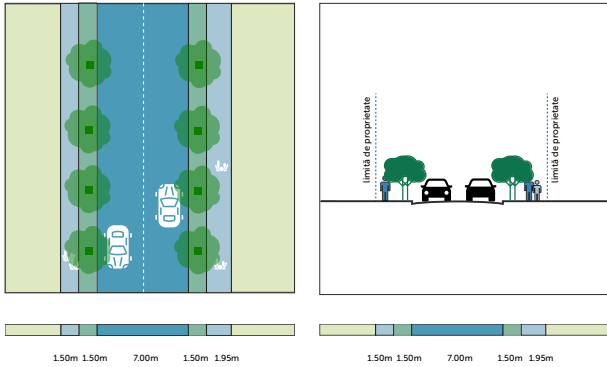
Strada Haricleea Darclee (I) - profil propus



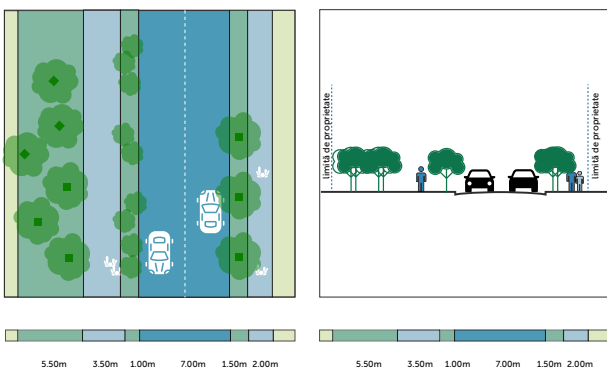
Strada Haricleea Darclee (III) - profil propus



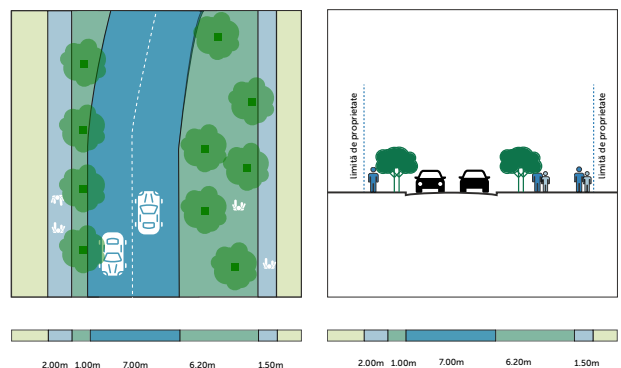
Strada Haricleea Darclee (III) - profil propus



Strada Alexandru Bogza - profil propus



Aleea Cella Delavrancea - profil propus



Strada Edmond Deda -  
profil propus

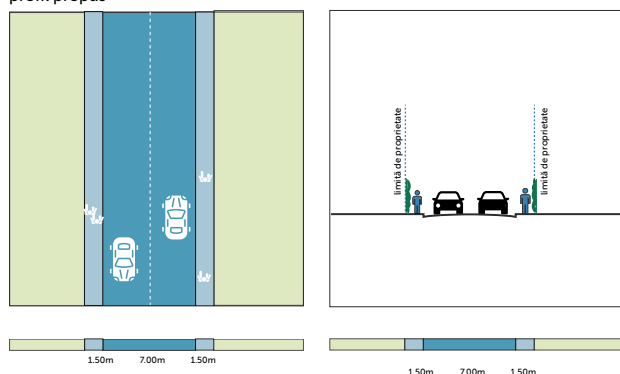


Figura 18. Profile stradale propuse. Sursă: autor

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

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

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

POT max=30%

CUT max=2,75 mp ADC/mp teren

Hmax = P+9etaje

Nr. niveluri supraterane: 10

##### ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale

POT max=30%

CUT max=1,5 mp ADC/mp teren

Hmax=D+ P+4etaje

Nr. niveluri supraterane: 6

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

##### ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente

POT max=35%

CUT max=1,3 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+3etaje

Nr. niveluri supraterane: 5

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

**POT max=40%**

**CUT max=1,4 mp ADC/mp teren**

**Hmax=D+P+3etaje**

**Nr. Niveluri supraterane: 5**

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

**POT max=35%**

**CUT max=0,8 mp ADC/mp teren**

**Hmax=D+P+1etaje**

**Nr. Niveluri supraterane: 3**

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

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

POT max = 30%

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

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

Nr. max. niveluri supraterane: 5

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

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

**POT max=40%**

**CUT max=1,75 mp ADC/mp teren**

**Hmax=D+P+3etaje**

**Nr. Niveluri supraterane: 5**

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

**POT max=45%**

**CUT max=2,2 mp ADC/mp teren**

**Hmax=D+P+4+5R**

**Nr. Niveluri supraterane: 7**

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

**POT max=45%**

**CUT max=3 mp ADC/mp teren**

**Hmax=P+6+7R**

**Nr. Niveluri supratere: 9**

**6. ZIS -E-comp - zona instituțiilor și serviciilor publice**

**POT max=cf studii de specialitate**

**CUT max=cf studii de specialitate**

**Hmax=D+P+2etaje**

**Nr. Niveluri supratere: 4**

**7. ZV-comp - zona spațiilor verzi**

**POT max=10%**

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

**Hmax=P**

**Nr. Niveluri supratere: 1**

**8. ZF-comp - zona clădirilor de cult**

**POT max=30%**

**CUT max=4 mc/mp teren**

**Hmax=P înalt / 25 m**

**Nr. Niveluri supratere: 1**

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL  
CONSTANȚA

Zone și subzone funcționale propuse						
	Suprafață (mp)	Suprafață (procent)	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)/ nr. Niveluri supratereane
<b>ZL1-comp - Zona locuințelor colective medii și înalte grupa sub forma ansamblurilor rezidențiale</b>						
ZL1a - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9e, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale edificate	24000	4,1%	30%	2,75 mp adc / mp teren	P+9	29 m/ 10 niveluri
ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale	27342	4,7%	30%	1,5 mp adc / mp teren	D+P+4	18m/6 niveluri
<b>ZL2-comp - Zona locuințelor individuale și colective mici</b>						
ZL2a comp— subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente	272778	46,6%	35%	1,3 mp adc / mp teren	D+P+3	15m/5 niveluri
ZL2b comp— subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale	25261	4,3%	40%	1,4 mp adc / mp teren	D+P+3	15m/5 niveluri
<b>ZL3-comp - zona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcellar de factură semi-rurală</b>						
ZL3 - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcellar de factură semi-rurală	14817	2,5%	35%	0,8 mp adc / mp teren	D+P+1	8m/3 niveluri
ZL4 -subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale (cf. PUG Municipiul Constanța)	2590	0,4%	30%	1,5mp adc / mp teren	P+4	15m/5 niveluri
<b>ZM-comp - Zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu</b>						
ZM1- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)	5062	0,9%	40%	1,75 mp adc / mp teren	D+P+3	15m/5 niveluri
ZM2- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R	9252	1,6%	45%	2,2 mp adc / mp teren	D+P+4+5R	18m/21 m etaj retras - 7 niveluri
ZM3- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R	17467	3,0%	45%	3 mp adc / mp teren	D+P+6+7R	24m/27 m etaj retras - 9 niveluri m
<b>ZIS-E-comp - Zona instituțiilor și serviciilor publice</b>						
ZIS-E-comp - Zona instituțiilor și serviciilor publice	11819	2,0%	Cf. Studii specialitate	Cf. Studii specialitate	D+P+2	12m/4 niveluri supratereane
<b>ZV- comp - zona spațiilor verzi</b>						
ZV- comp - zona spațiilor verzi	16677	2,8%	10%	0,1 mp adc/mp teren	P	5m / 1 nivel supraterean
ZF - comp - zona clădirilor de cult	5763	1,0%	30	4 mc/mp teren	P înalt	25 m/ 1 nivel supraterean
<b>Circulații carosabile și pietonale</b>						
Circulații carosabile și pietonale	152915	26,1%	-	-		



PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Zone și subzone funcționale propuse						
	Suprafață (mp)	Suprafață (procent)	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)/ nr. Niveluri suprateerane
<b>TOTAL</b>	585743	100%	-	-		

**BILANȚ COMPARATIV EXISTENT-PROPUȘ**

Destinație	Zone funcționale	EXISTENT					PROPUȘ					
		S Teren	POT max	SC Sol	CUT max	ADC	Zone funcționale	S Teren	POT max	SC Sol	CUT max	ADC
<b>Locuire individuală și colectivă</b>	ZL1 - subzona locuințelor individuale/colective cu regim de înălțime max. P+2E+M						ZL2a comp— subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente	272778	35%	95472	1,3	124114
		315409	50%	157705	2,0	630818	ZL2b comp— subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale	25261	40%	10104	1,4	14146
	ZL2 - subzona locuințelor individuale/colective medii cu regim de înălțime max. P+3E+M	24000	30%	7200	2,75	66000	ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale	27342	30%	8203	1,5	12304
	ZM3A - subzonă locuințe cuplate, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010	3858	37%	1427	1,10	4244	ZL1a - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9e, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale edificate	24000	30%	7200	2,75	66000

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Destinație	Zone funcționale	EXISTENT					PROPUȘ					
		S Teren	POT max	SC Sol	CUT max	ADC	Zone funcționale	S Teren	POT max	SC Sol	CUT max	ADC
	ZM3b - subzonă locuințe cuplate, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010	2260	50%	1130	1,5	3390	ZL3-comp - zona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală	14817	35%	5186	0,8	11853,6
	ZRL4 -subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	3014	30%	904	1,5	4521	ZRL4 -subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	2590	30%	777	1,5	3885
<b>Zone mixte</b>	ZM - zona mixtă - servicii, comerț, echipamante publice și locuințe	45276	50%	22638	2,5	113190	ZM1- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)	5062	40%	2025	1,75	8858,5
	ZM - subzonă mixtă - comerț, servicii și locuire/ subzonă mixtă cu D+P+4E, cf. PUZ aprobat prin HCL 40/2011	5196	80%	4157	4	20784	ZM2- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R	9252	45%	4163	2,2	20354,4
	ZM1 - subzonă servicii, distribuție carburanți, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010	2695	15,90%	428	0,35	943	ZM3- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R					
	ZM2 - subzonă servicii, comerț, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010	1646	82%	1350	1,65	2716		17467	45%	7860	3	52401
	ZM4 - subzonă servicii, comerț, cf PUZ aprobat prin HCL 77/2010	6660	35%	2331	0,7	4662						
	M1- zonă mixtă, cf. PUZ aprobat prin HCL 238/2019	1535	50,0%	768	3,6	5526						

PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Destinație	Zone funcționale	EXISTENT					PROPUȘ					
		S Teren	POT max	SC Sol	CUT max	ADC	Zone funcționale	S Teren	POT max	SC Sol	CUT max	ADC
<b>Culte</b>	ZIS1 - subzonă culte și învățământ, cf. PUZ aprobat prin HCL 40/2011	4685	26%	1218	0,4	1874	ZF - comp - zona clădirilor de cult					
	ZC - zona culte	1096	cf. PUD aprobat prin HCL M 339/2002	-	cf. PUD aprobat prin HCL M 339/2003	-		5763	30%	1729	4 mc/mp teren	1729
<b>Echipamente publice</b>	ZIS - zona instituții, servicii, comerț și echipamente publice	5240	80%	4192	4	20961	ZIS-E-comp - Zona instituțiilor și serviciilor publice	11819	cf. Studii specialitate		cf. Studii specialitate	
<b>Spații verzi</b>	ZV - zona verde	581	-	-	-	-	ZV- comp - zona spațiilor verzi	16677	10%	1668	0,1	1667,7
<b>Depozitare</b>	ZRA3 - zona unităților de depozitare	9933	conform P.U.Z., dar nu peste 50%	4967	conform P.U.Z., dar nu peste 10 mc/mp teren	-	-	-%	-	-	-	-
<b>Circulații</b>		152659						152915				
<b>TOTAL</b>		585743						585743				

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

### 3.7. Protecția mediului

Pentru diminuarea impactului asupra factorilor de mediu, Planul urbanistic zonal va avea în vedere următoarele aspecte privind reglementarea zonei:

- Asigurarea centralizată a alimentării cu apă din rețeaua orășenească, prin extinderea rețelelor existente în toată zona reglementată prin PUZ.
- Evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare orășenească, prin extinderea rețelei existente în toată zona reglementată prin PUZ.
- Nu se vor accepta soluții individuale (bazine vidanjabile) de evacuare a apelor uzate menajere.
- Se va impune instalarea unor sisteme de pre-tratare a apelor uzate (separatoare de hidrocarburi, separatoare de grăsimi), acolo unde activitățile desfășurate o impun (parcări, spălătorii, service-uri, cantine, restaurante, etc.).
- Se vor institui zonele de protecție sanitară impuse conform legislației în vigoare, în jurul conductelor de alimentare cu apă și între rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare.
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili.
- Se recomandă utilizarea materialelor și alegerea soluțiilor constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a imobilelor propuse, corelat cu obținerea certificatului energetic.
- În funcție de funcționalitatea zonelor propuse prin PUZ, se vor stabili locațiile unde se vor amenaja platforme de colectare selectivă a deșeurilor, iar prin regulamentul de urbanism se va impune colectarea selectivă a deșeurilor.
- Se vor impune distanțe de siguranță, de protecție, conform legii, în raport cu eventuale rețele, conducte, obiective industriale și/sau de patrimoniu existente sau propuse în zonă.

Pentru diminuarea impactului zgomotului asupra zonei PUZ se recomandă:

- Asfaltarea arterelor de circulație propuse prin PUZ cu materiale fonoabsorbante sau silențioase (poate conduce la reducerea zgomotului cu aproximativ 2 -3 dB);
- Amenajarea pistelor pentru biciclete în zonă și încurajarea mersului cu bicicleta;

- Introducerea în zonă a transportului în comun, care să asigure legătura noii zone cu punctele de interes din oraș;
- Amenajarea de spații verzi, plantarea și întreținerea de perdele vegetale de-a lungul căilor de rulare și în raport cu limitele amplasamentului;
- Utilizarea materialelor fonoabsorbante la construcția clădirilor.

### 3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

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

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

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

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

În zona de studiu PUZ se regăsesc următoarele obiective de interes public:

- Magazinul LIDL;
- Magazinul Profi;
- Biserica Intrarea în Biserică a Maicii Domnului;
- Biserica Sfânta Cruce.

În imediata vecinătate regăsim următoarele obiective de utilitate publică:

- Academia Navală Mircea cel Bătrân

La nivelul zonei de studiu PUZ se vor realiza operațiuni de circulație a terenului din proprietate privată în domeniul public, pentru în vederea dezvoltării unor noi spații verzi de loisir.

### 3.9. Dotări propuse pentru zona de studiu - unități de învățământ

În afară zonei de studiu PUZ se află 2 unități de învățământ, respectiv:

- (1) Școala Gimnazială nr. 39 Nicolae Tonitza
- (2) Școala Gimnazială nr. 23 Constantin Brâncoveanu

**Școala Gimnazială nr. 39 Nicolae Tonitza**, accesibilă din strada Strada Solidarității cuprinde un număr total de 26 săli de clasă, dispuse pe un regim de înălțime P+ 4 etaje. Ținând cont de un program de lucru în 2 schimburi și o pondere a învățământului primar de 60% din volumul total de elevi<sup>1</sup>, capacitatea totală a unității de învățământ ar fi de 52 săli de clasă, 31 de săli fiind dedicate grupelor din învățământul primar și restul de 21 de săli revenind învățământului gimnazial. Astfel, conform normativelor aflate în vigoare, capacitatea maximă admisă este de 1228 elevi, defalcată astfel: 682 elevi înscriși în învățământul primar (31 grupe cu maxim 22 elevi/grupă) și 546 elevi înscriși în învățământul gimnazial (21 grupe cu maxim 26 elevi/grupă). Din datele colectate de la ARACIP, școala adăpostește un număr de 1367 elevi, respectiv 53 grupe. Dintre aceștia, 857 elevi sunt înscriși în învățământul primar (32 grupe), restul de 510 elevi fiind înscriși în învățământul gimnazial (21 grupe)<sup>2</sup>. **Astfel, capacitatea unității de învățământ este depășită, fiind necesare soluții de reorganizare a volumului foarte mare de elevi.**

**Școala Gimnazială nr. 23 Constantin Brâncoveanu**, cu acces din Strada Dezrobirii cuprinde un număr total de 15 săli de clasă, dispuse pe un regim de înălțime P+2. Aplicând aceleași condiții menționate mai sus, respectiv un program de lucru în 2 schimburi și o pondere a învățământului primar de 60% din volumul total de elevi, capacitatea totală a unității de învățământ ar fi de 30 de săli de clasă, 18 dedicate învățământului primar și 12 învățământului gimnazial. Conform normativelor aflate în vigoare, capacitatea maximă admisă este de 708 elevi, defalcată astfel: 396 elevi înscriși în învățământul primar (18 grupe cu maxim 22 elevi/grupă) și 312 elevi înscriși în învățământul gimnazial (12 grupe cu maxim 26 elevi/grupă). Din datele colectate de la ARACIP, școala adăpostește un număr de 543 elevi, respectiv 24 grupe. Dintre aceștia, 341 elevi sunt înscriși în învățământul primar (16 grupe), restul de 202 elevi fiind înscriși în învățământul gimnazial (8 grupe). **Astfel, nu sunt necesare măsuri de reorganizare a volumului elevilor sau de extindere a unității de învățământ, aceasta nefiind la capacitatea maximă.**

### 3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Intervențiile propuse se conturează sub forma unei **strategii de infill** menită să corecteze silueta urbană existentă și totodată să mărească calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului (pocket-parks, grădini urbane, scuaruri) și conturarea unor noi zone destinate dotărilor complementare locuirii (unități educaționale, zone mixte: comerț-servicii etc.).

### DOTĂRI propuse în zona de studiu PUZ, raportate la populația estimată totală

<sup>1</sup> pondere de 60%- învățământ primar și 40% învățământ gimnazial a fost calculată în baza volumului actual de elevi înscriși la momentul respectiv în unitatea de învățământ

<sup>2</sup> conform date colectate ARACIP, disponibile la: <https://aracip.eu>

Dimensionarea dotărilor s-a bazat pe estimările populației școlare aferente zonei, calculate după următoarea metodologie: în urma datelor preluate de la INS<sup>3</sup> s-au calculat ponderile grupelor de vârstă existente la nivelul Municipiului Constanța, aferente anului 2021. Astfel, aceleași ponderi au fost folosite pentru a calcula split-ul populației aferente zonei de studiu PUZ, ilustrat în tabelul de mai jos:

categoria de vârstă	număr total locuitori zonă	procent	număr locuitori
0-4 ani	11954	4,36	521
5-9 ani	11954	4,67	558
10-14 ani	11954	4,35	520
15 -19 ani	11954	3,86	461
20-24 ani	11954	3,81	455
25-29 ani	11954	5,67	678
30-34 ani	11954	8,20	980
35-39 ani	11954	8,32	995
40-44 ani	11954	8,81	1053
45-49 ani	11954	7,63	912
50-54 ani	11954	7,20	861
55-59 ani	11954	6,08	727
60-64 ani	11954	7,95	950
65-69 ani	11954	7,17	857
70-74 ani	11954	4,27	510
75- 79 ani	11954	3,34	399
80-84 ani	11954	2,53	302
peste 85 ani	11954	1,78	213

Considerând copii cuprinși între 6 și 14 elevi aferenți ciclurilor primare și gimnaziale, populația școlară aferentă zonei de studiu PUZ este de 968 elevi. Totodată, pentru unitățile preșcolare s-a calculat un necesar de 320 de copii, în timp ce pentru creșă s-a estimat un necesar de 208 locuri.

Tip	Interval vârstă	Necesar locuri
Creșă	1 an <x< 3 ani	208
Grădiniță	3 ani <x< 6 ani	320
Școală	6 ani <x< =14 ani	968
Liceu	14 ani <x< =18 ani	368

### Populație estimată documentației limitrofe (PUZ aprobat prin HCL 238/25.06.2019)

În baza reglementărilor detaliate prin PUZ aprobat prin HCL 238/25.06.2019, zona aferentă fostei platforme ENERGIA va adăposti o populație de aproximativ 4225 locuitori. Aplicând metodologia detaliată mai sus, reiese o populație școlară de aproximativ 340 de elevi și o populație preșcolară de aproximativ 113 copii.

categorii de vârstă	număr total locuitori zonă	procent	număr locuitori
0-4 ani	4223	4,36	184
5-9 ani	4223	4,67	197
10-14 ani	4223	4,35	184
15 -19 ani	4223	3,86	163

Din populația totală aferentă zonei de studiu PUZ, în urma edificării parcelelor libere s-a estimat un total de 1891 de locuitori noi pentru zonă. Ținând cont de faptul că, **majoritatea locuitorilor existenți în arealul de studiu PUZ sunt deserviți de alte unități educaționale, prezente în imediata proximitate, sau nu numai, dotările educaționale nou propuse vin să suplinească oferta existentă** și să deservească atât viitoarea populație a zonei de studiu cât și populația a zonelor limitrofe (conform PUZ aprobat prin HCL 238/2019 zona aferentă fostei platforme ENERGIA va adăposti o populație de aproximativ 4225 locuitori), asigurând deplasări mai reduse pentru elevi/copii și părinți și o posibilă

Planul urbanistic zonal detaliază noi modele de construire pe parcelă, ținând cont de :

- (1) suprafața parcelei;
- (2) forma parcelei;
- (3) deschidere la stradă a lotului;
- (4) raport de laturi;
- (5) modul de construire al vecinătăților directe,



**cu scopul de a crea un cadru pentru edificarea loturilor libere și completarea fronturilor stradale**, în ciuda constrângerile impuse de vecinii direcți (moduri de construire deficitare: cvasi-izolate, cvasi-cuplate sau poziționare ferestrelor de lumină/de vedere la nivelul limitei de hotar, depășirea indicatorilor POT și CUT).

### 3.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori, Municipiul Constanța,

- Realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă (afectată de parcele dezafectate, terenuri insalubre și construcții degradate) și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- reorganizarea aleilor pietonale și carosabile va permite eficientizarea spațiului carosabil, pe de o parte și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor, pe de altă parte, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic - prin stimularea realizării unui parter cu funcțiuni deschise publicului;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

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

Costurile aferente investiției vizează:

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

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

**șef proiect**

urb. Mihaela Pușnava



**Echipă de elaborare**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "B. Gheorghiu".

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

**VOLUMUL II  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

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

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

Nr contract: **80811/22.05.2020**

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

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

Management proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



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

## Cuprins

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>3</b>
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
<b>II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>6</b>
2.1 Unități și subunități funcționale	6
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>9</b>
1. ZL1-comp — ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE GRUPATE SUB FORMA ANSAMBLURILOR REZIDENȚIALE	9
2. ZL2- comp - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI	35
3. ZL3-comp - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE DEZVOLTATE ÎNTR-UN PARCELAR DE FACTURĂ SEMI-RURALĂ	71
4. ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța	82
5. ZM-comp - ZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU	98
6. ZIS- E-comp - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE EDUCAȚIONALE	141
7. ZV-comp - ZONA SPAȚIILOR VERZI DE LOISIR	150
8. ZF-comp - ZONA CLĂDIRILOR DE CULT	156
<b>III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b>	<b>161</b>
<b>ANEXE</b>	<b>163</b>
Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei	163
Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejmuiri	164

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

### 1.2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;

- 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 „Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori”, Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Certificatului de urbanism nr 3198 /13.10.2020.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa

de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

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

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

#### 1.4. Preconțiții de aplicare a RLU

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

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

Noile parcele rezultate prin operațiuni de dezmembrare sau comasare se consideră construibile și vor putea solicita autorizarea unor noi construcții doar dacă îndeplinesc condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 7 unități funcționale, după cum urmează:

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

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

**POT max=30%**

**CUT max=2,75 mp ADC/mp teren**

**Hmax = P+9etaje**

**Nr. niveluri supraterane: 10**

**ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale**

**POT max=30%**

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

**Hmax=D+ P+4etaje**

**Nr. niveluri supraterane: 6**

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

**ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente**

**POT max=35%**

**CUT max=1,3 mp ADC/mp teren**

**Hmax=D+P+3etaje**

**Nr. niveluri supraterane: 5**

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

**POT max=40%**

**CUT max=1,4 mp ADC/mp teren**

**Hmax=D+P+3etaje**

**Nr. Niveluri supraterane: 5**



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

POT max=35%

CUT max=0,8 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+1etaje

Nr. Niveluri supraterane: 3

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

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

POT max = 30%

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

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

Nr. max. niveluri supraterane: 5

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

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

POT max=40%

CUT max=1,75 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+3etaje

Nr. Niveluri supraterane: 5

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

POT max=45%

CUT max=2,2 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+4+5R

Nr. Niveluri supraterane: 7

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

POT max=45%

CUT max=3 mp ADC/mp teren

Hmax=D+P+6+7R

Nr. Niveluri supraterane: 9

#### 6. ZIS -E-comp - zona instituțiilor și serviciilor publice

POT max=cf studii de specialitate

CUT max=cf studii de specialitate

Hmax=D+P+2etaje

Nr. Niveluri supraterane: 4

#### 7. ZV-comp - zona spațiilor verzi

POT max=10%

CUT max=0,1 mp ADC/mp teren

Hmax=P

Nr. Niveluri supraterane: 1

#### 8. ZF-comp - zona clădirilor de cult

POT max=30%

CUT max=4 mc/mp teren

Hmax=P înalt / 25 m

Nr. Niveluri supraterane: 1

## III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

Ce cuprinde următoarele subzone:

- ZL1a-comp - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate
- ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E grupa sub forma ansamblurilor rezidențiale

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

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de comerț, servicii și servicii profesionale complementare locuirii (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale, comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), cu următoarele condiționări:
  - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
  - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;

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

- Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparatii auto etc.;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Se vor respecta retragerile existente:

- față de aliniamentul aferent străzilor Baba Novac și Mihail Jora minimum 5m.
- față de aliniamentul aferent străzii Operei minimum 9,5m,
- față de aliniamentul aferent străzii Eduard Caudella minimum 6,5 m.

Noile construcții vor respecta retragerea determinată de blocurile de locuințe existente către cele 4 străzi perimetrare. Construcțiile noi admise vor fi de tipul celor tehnico-edilitare și a altor construcții / amenajări de interes public (pergole, foisoare, terase acoperite și descoperite etc.).

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

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

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

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

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

În interiorul zonei ZL1a sunt admise mai multe construcții. Terenul care face obiectul reglementărilor este considerat cel cuprins în interiorul conturului care definește zona ZL1a-comp, iar amplasarea clădirilor în teren se va face prin raportarea la limita exterioară a zonei ZL1a-comp, indiferent de componența cadastrală (forma și numărul parcelelor) a acestuia. În plus față de blocurile de locuințe colective existente sunt admise exclusiv construcții tehnice și edilitare și amenajări urbane (pergole, foisoare, terase acoperite și descoperite etc.). În vederea realizării acestora, distanțele minime dintre construcții vor respecta normele de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare și normele de protecție și siguranță ale infrastructurii edilitare și ale echipamentelor tehnice asociate acestora.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea minimă de 1,5 metri. Panta rampei se va realiza cu o înclinare de maximum 5%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **29 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+9**, dispuse ca 10 niveluri supraterane. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+9 care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la cornișă.

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

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

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

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

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

## ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

### Aspectul general al construcțiilor

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

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

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

### Finisaje

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

### Cromatică

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



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



Imag. 1. Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

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



*Imag. 2. Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa:TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

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

### **Tâmplărie**

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

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

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

- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau 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 funcției principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcașilor la nivel de imagine percepută;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

#### **Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor**

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



*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



*Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.*

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



*Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi*

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

### Signalistică și elemente publicitare

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

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

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

Se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune. Se recomandă realizarea unor platforme mecanizate amplasate în subteran pentru a reduce riscul împrăstierii mirosurilor și al deșeurilor purtate de vânt.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 30% din totalul zonei ZL1a, dispuse la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi. Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

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

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**POT maxim = 40%**

*Calculul POT se va face prin raportarea la întreaga zonă ZL1a-comp*

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim=2,75 mp ADC/ mp teren**

*Calculul CUT se va face prin raportarea la întreaga zonă ZL1a-comp*

## ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de comerț, servicii și servicii profesionale complementare locuirii (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale, comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), cu următoarele condiționări:
  - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
  - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
  - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;



- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Suprafața parcelei destinată edificării unei noi construcții va fi de minimum 3000 mp. Modul de amplasare pe parcelă se va detalia printr-o documentație de tip PUD.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Subzona este delimitată de aliniamente pe toate laturile sale. **Față de aliniamentul de la strada Constantin Bobescu se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri**, dar nu mai mică decât distanța egală cu înălțimea maximă a construcției nou propuse măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei de la strada Constantin Bobescu și până la aliniamentul opus.

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

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

**Față de limita de proprietate vestică** orientată către terenul identificat prin nr. Cadastral 243899, teren aflat în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A., care se constituie ca aliniament, se va

respecta o **retragere de minimum 5 metri**, dar nu mai puțin decât limita zonei de siguranță CF de 20 metri.

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

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

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

**Față de limitele laterale și posterioare** ale parcelei se va respecta o retragere echivalentă cu cel puțin **1/2 din înălțimea la cornișă** a fațadei orientată către limita respectivă, **dar nu mai puțin de 5 metri**. În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare sunt permise amenajarea de parcări la sol, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă), cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri, iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc..

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

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

Distanțele minime care se impun între două construcții ce prezintă fațade înspre care sunt orientate camere de locuit vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 5m. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării, sau ale altor spații decât cele pentru camere de locuit.

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

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Circulațiile carosabile vor fi dublate de circulații pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri pe cel puțin una dintre laturi. Ieșirile din parcărilor subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea minimă de 1,5 metri. Panta rampei se va realiza cu o înclinare de maximum 5%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

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

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

**Demisol**=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P1 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **18 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+4**, dispuse sub forma a 6 niveluri supraterane. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime maxim și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

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

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

## ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

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

### Finisaje

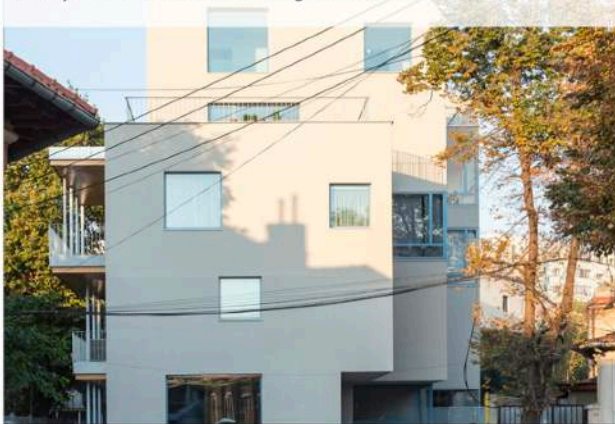
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru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

### Cromatică

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

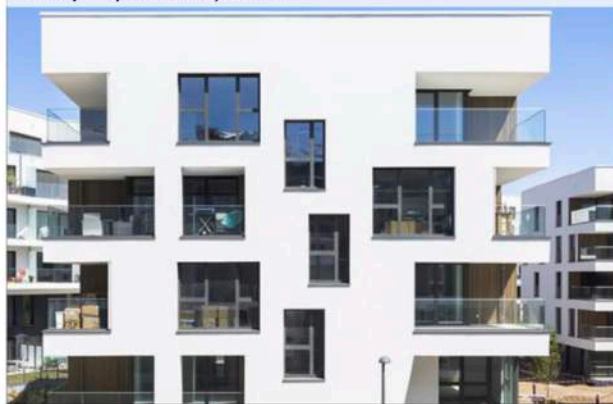
- **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, 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;

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



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA

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



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Imag. 1. Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architectes

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

*păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori*

- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



*Imag. 2. Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa:TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil*

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

### **Tâmplărie**

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

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

- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau 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





*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



*Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.*

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



*Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi*

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

### **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, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

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

La nivelul spațiului comunitar al ansamblului se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se impune respectarea unor suprafețe de spațiu verde la sol echivalente cu **minimum 30% din suprafața fiecărei parcele**, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc. Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi. Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

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

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

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

Către celelalte limite de proprietate împrejmuirile se vor realiza sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**POT maxim = 30%**

## 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 = 1,5 mp ADC / mp teren**

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

Ce cuprinde următoarele subzone:

- **ZL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente**
- **ZL2b - subzona locuințelor colective mici cu maxim 8 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale**

### ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de access.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă cu condiția realizării a maximum 6 apartamente;
- Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de maximum 100 mp, 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 administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
  - (a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
  - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
  - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.), cu următoarele condiții:
  - (c) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;

(d) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;

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

- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, afterschool, centru de formare profesională, cu condiția ca acestea să fie dispuse la nivelul parterului imobilelor;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

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

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

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de 6 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață de vânzare mai mare de 100 mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit: școală, școală profesională, liceu etc.;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă etc.
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

	D+P/P+1			D+P+2		
	Regim de construire înșiruit	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat	Regim de construire înșiruit	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă minim	8m	12m	15 m	8m	15m	18 m
Suprafața minimă	200mp	250mp	300mp	200mp	300mp	375mp

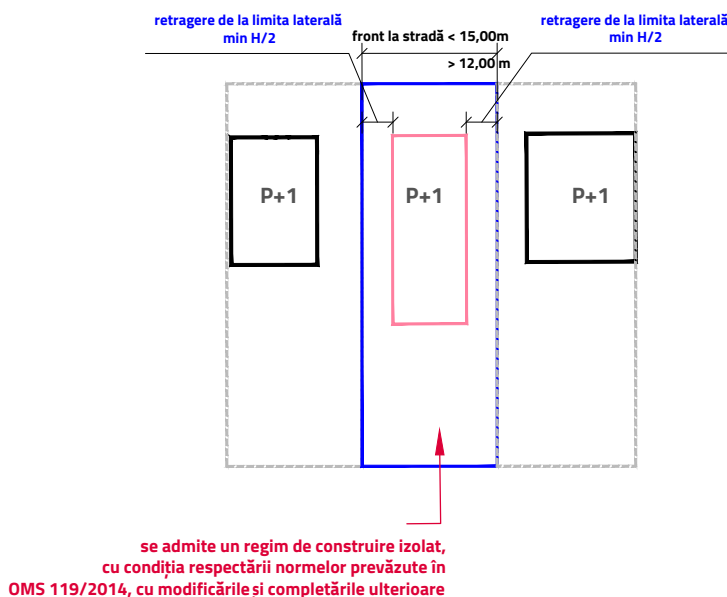
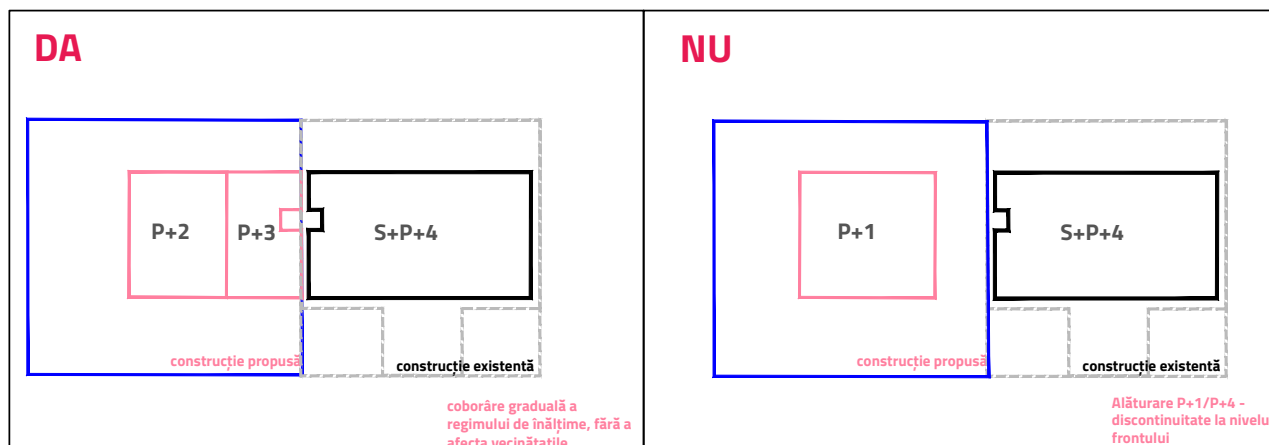
În cazul parcelelor de colț:

	D+P/P+1			D+P+2		
	Regim de construire înșiruit (cuplat la ambele limite laterale)	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat	Regim de construire înșiruit (cuplat la ambele limite laterale)	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă minim	-	12m	15 m	-	15m	18 m
Suprafața minimă	-	250mp	325mp	-	325mp	400mp

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

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

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



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

**Notă 4 : Se admite un regim de construire maxim D+P+3, atunci când vecinii direcți au un regim de înălțime mai mare de P+4 etaje, cu condiția ca diferența de înălțime între clădirea nou propusă și vecinii săi direcți**



**să nu fie mai mică de două niveluri (P+6-P+4/P+5-P+3 etc.). Astfel, parcelele pe care sunt propuse spre edificare construcții cu un regim de înălțime P+3 sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții cumulative:**

	D+P+3	
	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă minim	25 m	30 m
Suprafața minimă	500 mp	600mp

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

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

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

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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul tuturor parcelelor se va respecta o retragere față de aliniament de minimum 5 metri. În cazul în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pentru cel puțin 2/3 din numărul parcelelor situate de-a lungul unei străzi), retragerea față de aliniament se va stabili în funcție de retragerile față de aliniament ale vecinilor direcți, dar nu mai puțin de 5m.

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

***Excepție fac retragerile față de aliniamentele străzilor: Paul Constantinescu, Sabin Drăgoi, Cella Delavrancea (alee), Sergiu Celibidache, Dimitrie Cuclin, Int. St. Bogdan Vasile unde se va respecta o distanță de minimum 3 m față de aliniament.***

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

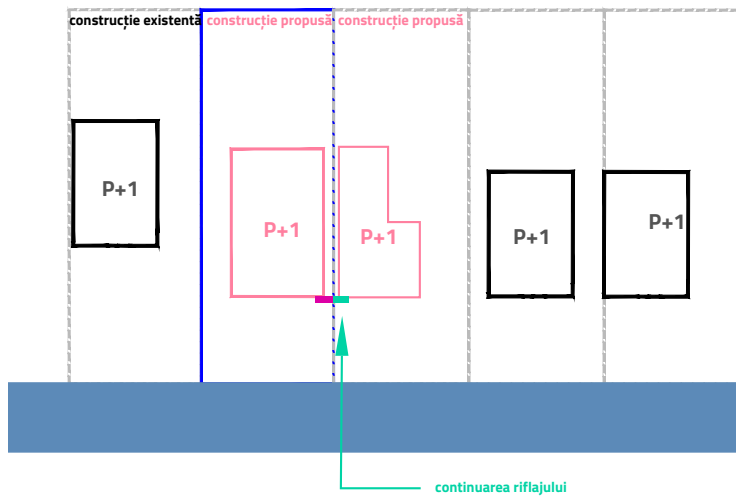
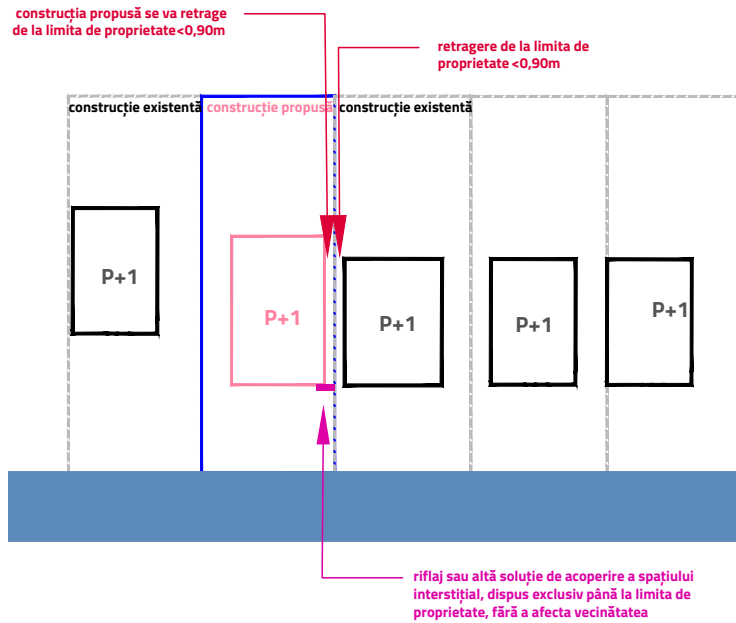
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică de 12 m, construcțiile se vor alipi la ambele limite laterale (regim de construire înșiruit), dar pe o adâncime de maximum 20 metri..

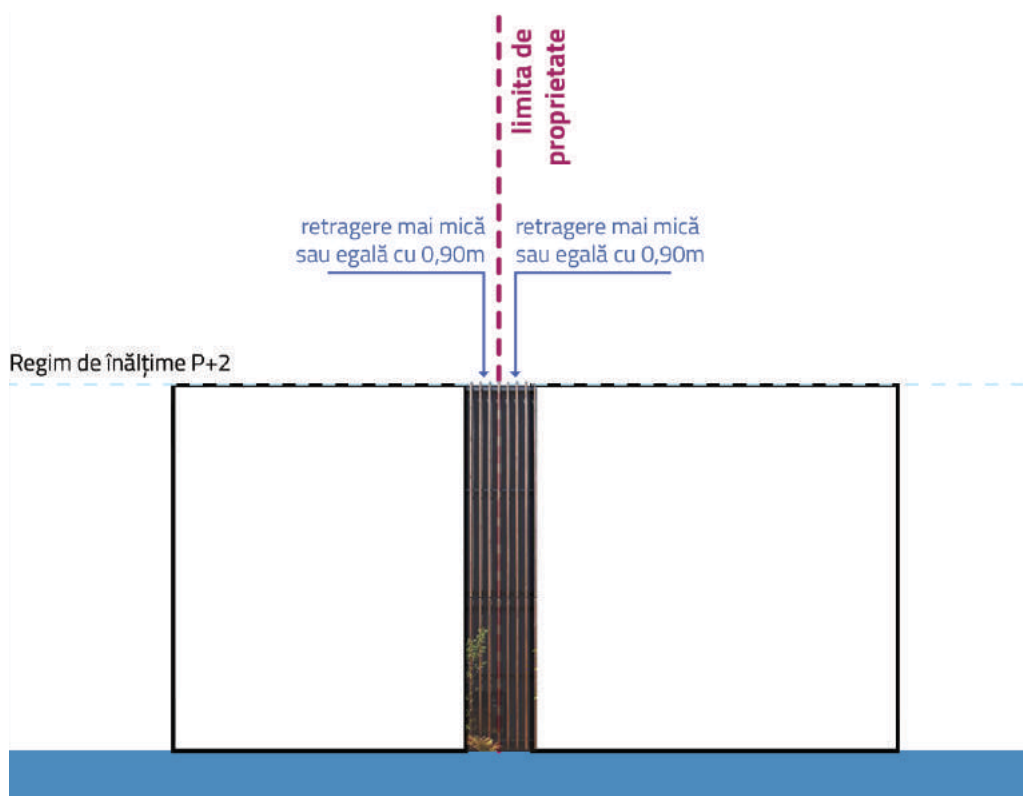
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare sau egală cu 12m și mai mică de 15m, construcțiile se vor alipi la cel puțin o limită laterală. Construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate opusă cu o distanță mai mare sau egală cu H/2, dar nu mai puțin de 3m.

Indiferent de lungimea frontului la stradă, în cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), amplasat pe limita de proprietate, clădirile se vor alipi la acesta (fără ca lungimea pe care se face alipirea să depășească 20m). Construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate opusă cu o distanță egală cu H/2, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 0,90 cm și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate, clădirile nou propuse se pot alipi la calcanul respectiv sau se pot retrage față de limita de proprietate cu o distanță de maxim 0,90 cm. Spațiul interstițial format în urma retragerii construcției propuse față de limita de proprietate va fi tratat într-o manieră arhitecturală, respectiv acoperire cu riflaj, acoperire cu vegetație. Această acoperire **se va face exclusiv la nivelul parcelei ce urmează a fi edificată, fără a afecta vecinătatea (lotul vecin)**, cu respectarea condițiilor de construibilitate conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Demararea altor lucrări pe parcela vecină (construire, extindere etc.) vor fi condiționate de continuarea riflajului pe suprafața lotului respectiv, în așa fel încât spațiul interstițial dintre cele două construcții aflate pe parcelele învecinate să nu fie vizibil din spațiul public. Construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate opusă cu minimum 3 metri, dar nu mai puțin de H/2. Retragera poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere anterioare nu se poate asigura un front construit de minimum 7m.

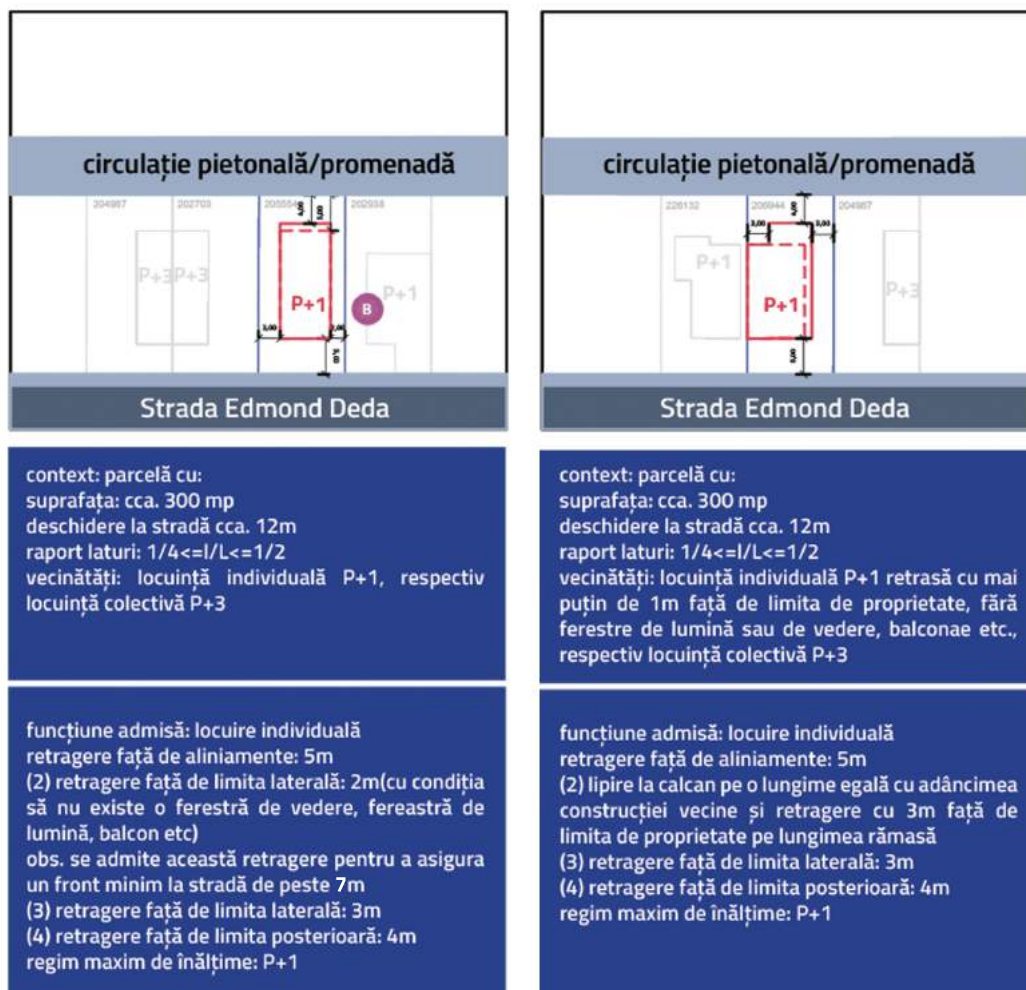
PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA





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

În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate, dar prezintă ferestre de lumină sau ferestre de vedere pe calcan, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 metri, dar nu mai puțin de  $H/2$ . Retragera poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere anterioare nu se poate asigura un front construit de minimum 7m.



Imag. 1. Retrageri față de limitele laterale

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare sau egală cu 15m, în lipsa existenței unui calcan format de unul dintre cei doi vecini direcți, construcțiile se pot amplasa izolat, retrăgându-se de la ambele limite laterale cu o lungime mai mare sau egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3m. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere anterioare nu se poate asigura un front construit de minimum 7m.

În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta, fără ca lungimea calcanului nou format să depășească 20m. În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 0,90 m și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate, clădirile nou propuse se vor amplasa pe calcan, cu respectarea condițiilor de punere în siguranță a construcțiilor și fără a necesita acordul proprietarilor loturilor vecine.

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

În toate situațiile, față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minimum 3 metri, dar nu mai puțin de H/2.

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

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

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

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară. În cazul loturilor cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m, parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de 2 accesuri auto.

leșirile din parcările subterane/din demisol, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

În cazul loturilor cu deschidere la două sau mai multe străzi, se va aviza un acces carosabil dintr-o singură circulație publică.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

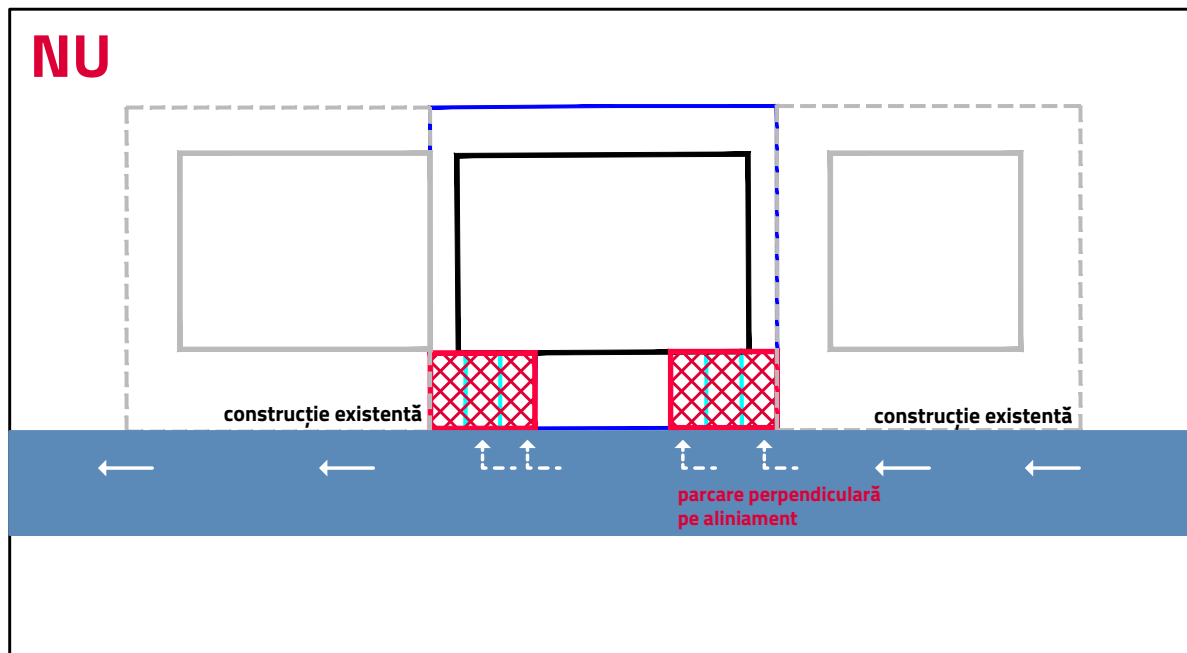
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru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

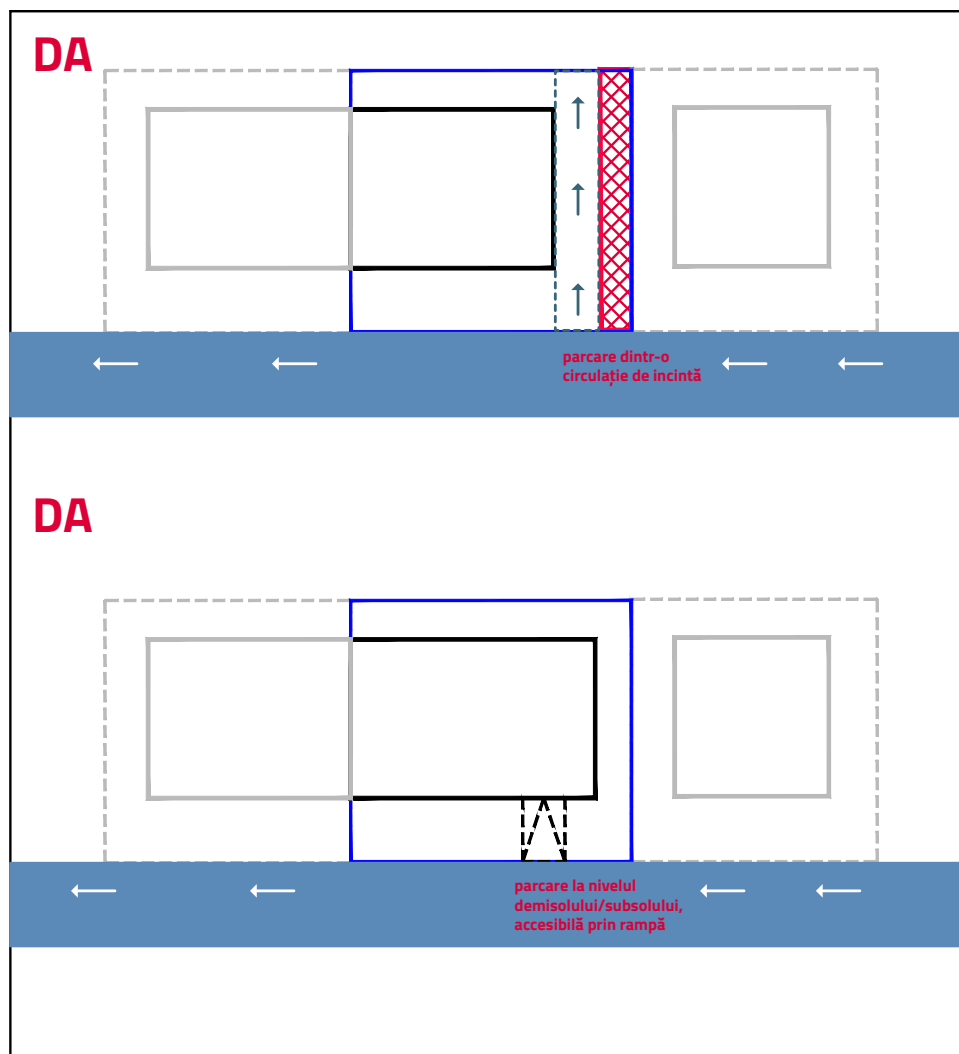
Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

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

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

În cazul locuințelor colective mici nu se admite amplasarea parcarilor perpendiculare pe aliniamentul străzii din care se face accesul, cu scopul de a nu afecta circulația carosabilă și pietonală existentă la nivelul străzii respective. Astfel, gararea se va realiza dintr-o circulație carosabilă de incită, amenajată conform normativelor de proiectare aflate în vigoare.





## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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



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

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

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12 m, echivalentul unui regim de înălțime de maxim D+P+2etaje, respectiv maxim 4 niveluri supraterane**, cu condiția ca aceasta să respecte înălțimea medie a clădirilor învecinate direct (integrarea în context). Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane.

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

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

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

Pentru construcțiile existente nu se admit intervențiile de tipul mansardări.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru

locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

### Aspectul general al construcțiilor

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

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita 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**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

### Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;

- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului disponibil în **Anexa 1**. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective mici, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;**
- **Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate minim 20%;**
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- **În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatici distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate jurii de specialitate.**

### **Tâmplărie**

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

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcărilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.
- În cazul existenței garajelor (cu precădere cele dispuse pe aliniament și integrate în împrejmuire), acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor dispune de un sistem de acoperire de tip terasă.
- 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



*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



*Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.*

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



*Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi*

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 35% din total la nivelul solului**. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

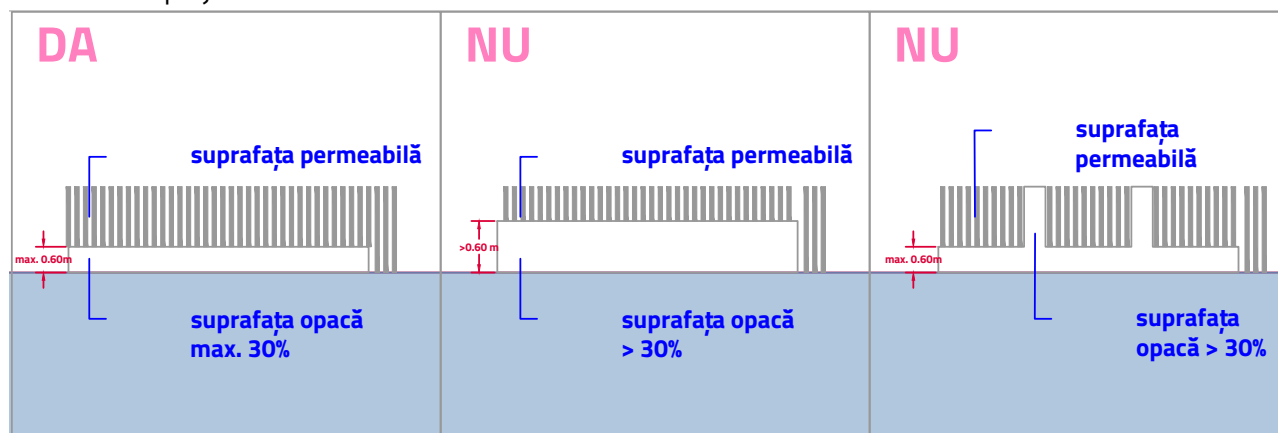
Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde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

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi. Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În cazul locuințelor individuale reabilite, împrejuririle la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2.00m și minim 1,80m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejuririle cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- În cazul locuințelor individuale reabilite, se recomandă împrejuririle permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei
- Împrejuririle semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejuririi.



- Cromatica și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în **Anexa 2**.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- În cazul locuințelor colective mici, se admite lipsa împrejuririlor către circulațiile publice (excepție fac împrejuririle realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație). În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejuririle permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Nu este obligatorie realizarea împrejuririlor laterale și posterioare. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejuriri laterale și posterioare, acestea pot fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri (acolo unde spațiul liber dintre împrejurire și construcție permite realizarea unei plantații).



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

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



#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**POT maxim = 35%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim = 1,3 mp ADC / mp teren**

## ZL2b- comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 8 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă cu maxim 8 apartamente;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de access.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale mici (comerț en-detail), 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.), cu următoarele condiții:
  - (e) Suprafața funcțiunii respective să nu depășească 100 mp;
  - (f) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
  - (d) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, cu condiția de a nu afecta vecinătățile;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

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

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

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală;
- Locuire colectivă ce depășește 8 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;

- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață mai mare de 100 mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit: școală, școală profesională, liceu etc.;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă etc.;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

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

	Regim de construire înșiruit	Regim de construire cu- plat	Regim de construire izolat
Front la stradă minim	15 m	17 m	20 m
Suprafața minimă	400 mp	450 mp	500mp

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

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

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul tuturor parcelelor se va respecta o retragere față de aliniament de minimum 5 metri. În cazul în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pentru cel puțin 2/3 din numărul parcelelor situate de-a lungul unei străzi), retragerea față de aliniament se va stabili în funcție de retragerile față de aliniament ale vecinilor direcți, dar nu mai puțin de 5m.

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

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică de 20 m, în funcție de vecinii direcți, construcțiile se vor alipi astfel (în funcție de vecinii direcți):

(a) în cazul în care **ambii vecini direcți sunt dispuși de-a lungul limitelor de proprietate**, fără să prezinte ferestre de vedere sau ferestre de lumină la limita de proprietate, **se impune un regim de construire înșiruit**, construcția nou propusă se va alipi la ambele limite de proprietate, dar pe o adâncime construită de maximum 20 metri., respectând prevederile prezente în Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(b) în cazul în care **ambii vecini direcți sunt dispuși pe limitele de proprietate, unul dintre ei având ferestre de vedere sau ferestre de lumină la limita de proprietate, se impune un regim de construire cuplat**, construcția nou propusă alipindu-se pe limita de proprietate ce nu prezintă ferestre dar nu pe o adâncime construită mai mare de 20m și retrăgându-se cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Retragerea față de limita de proprietate poate scădea la 3m, în cazul în care ferestrele orientate spre limita de proprietate sunt ale dependențelor și ale casei scării (condiție valabilă atât pentru construcția propusă, cât și pentru vecinul său direct). Construcția propusă se va amplasa respectând prevederile prezente în Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(c) în cazul în care **un vecin este alipit la limita de proprietate**, fără să prezinte ferestre de vedere sau ferestre de lumină la această limită, **iar celălalt este retras de la limita de proprietate, se impune un**

**regim de construire cuplat**, construcția nou propusă alipindu-se pe limita de proprietate dar pe o adâncime construită de maximum 20m și retrăgându-se pe latura opusă cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

(d) în cazul în care **un vecin este alipit la limita de proprietate, având ferestre de vedere sau ferestre de lumină dispuse pe respectiva limită, iar celălalt vecin este retras de la limita de proprietate, se admite un regim de construire izolat**, construcția nou propusă retrăgându-se față de ambele laturi cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

(e) în cazul în care **ambii vecini sunt retrași de la limitele laterale de proprietate, se admite un regim de construire izolat**, construcția nou propusă retrăgându-se față de ambele laturi cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

În toate situațiile, față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minimum 5 metri, dar nu mai puțin de H/2.

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

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

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

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară. În cazul loturilor cu o deschidere la stradă mai mare sau egală cu 30m, parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de 2 accesuri auto.

Ieșirile din parcările subterane/din demisol, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

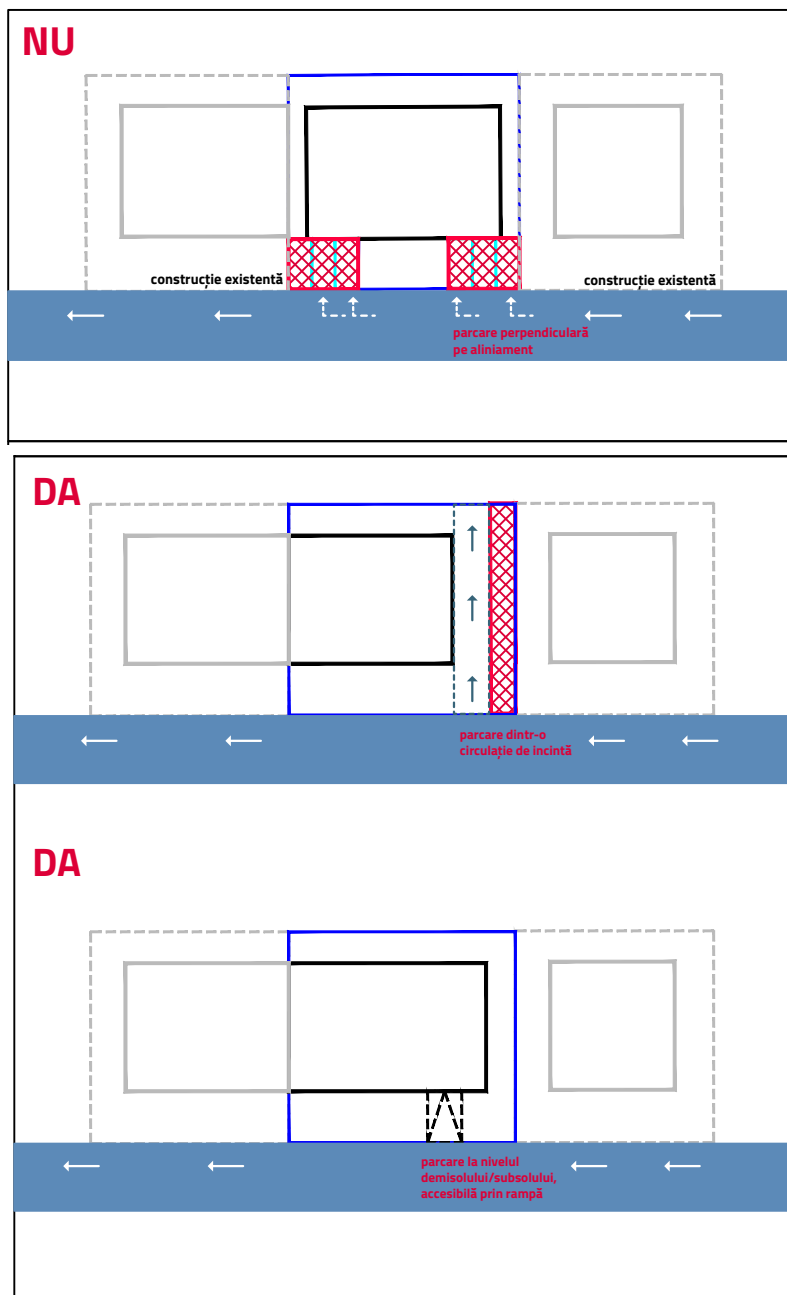
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru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

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

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

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

În cazul locuințelor colective mici nu se admite amplasarea parcărilor perpendiculare pe aliniamentul străzii din care se face accesul, cu scopul de a nu afecta circulația carosabilă și pietonală existentă la nivelul străzii respective. Astfel, gararea se va realiza dintr-o circulație carosabilă de incită, amenajată conform normativelor de proiectare aflate în vigoare.



## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

**Cornișă**= Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera 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**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

**Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15m**, echivalentul unui regim maxim de înălțime de **D+P+3etaje, dispus pe 5 niveluri supraterane**, cu condiția ca aceasta să respecte înălțimea medie a clădirilor învecinate direct (integrarea în context). Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțimea și numărul maxim de niveluri supraterane.

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

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

### Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;



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

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita 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**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

### Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului disponibil în **Anexa 1**. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative, volumetrice etc.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective mici, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea**

*colorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;*

- *Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate minim 20%;*
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- *În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatice distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate jurii de specialitate.*

### **Tâmplărie**

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

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdae sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcărilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.
- În cazul existenței garajelor (cu precădere cele dispuse pe aliniament și integrate în împrejmuire), acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor dispune de un sistem de acoperire de tip terasă.
- 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



*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



*Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.*

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



*Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi*

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 35% din total la nivelul solului**. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

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

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

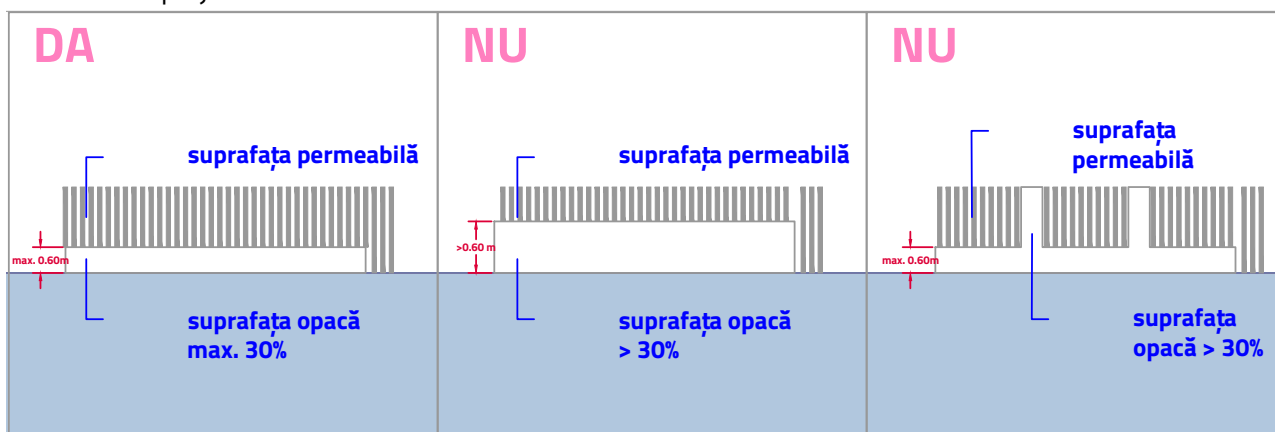
Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi. Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În cazul locuințelor colective mici, către aliniament se recomandă evitarea împrejmuirilor (excepție fac împrejmuirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație). În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Se recomandă ca spațiul liber rămas

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

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



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



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

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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**POT maxim = 40%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la

1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

***CUT maxim=1,4 mp ADC/ mp teren***



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

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală;
- Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

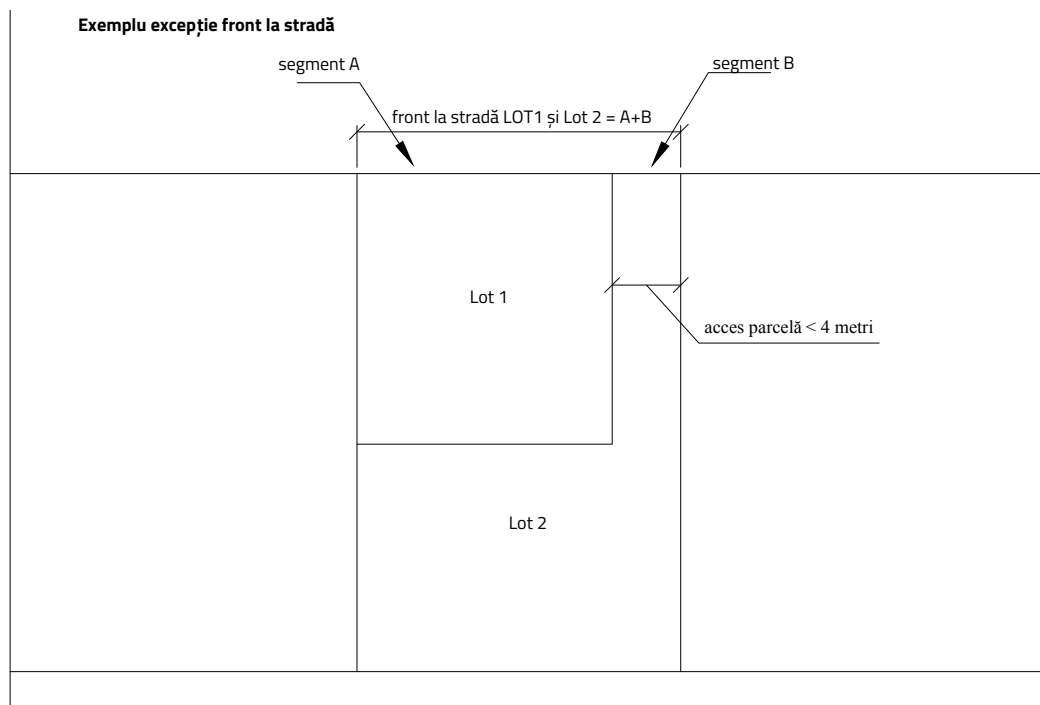
Se consideră construibile loturile care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

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

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

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

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



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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Față de aliniamentul de la a **strada Bogdan Vasile** se va respecta o retragere de minimum 3 metri.

Față de aliniamentul de la **intrarea Bogdan Vasile** se impune o retragere minimă de 3m.

Față de aliniamentul de la **strada Titus Cergău** se impune o retragere minimă de 5m.

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

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

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

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

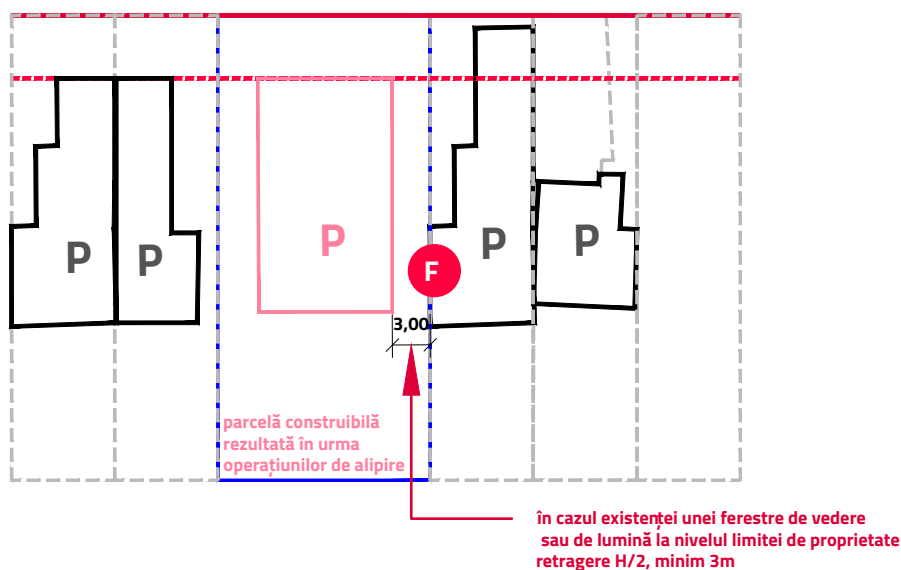
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică de 12 m, construcțiile se vor alipi la ambele limite laterale (regim de construire înșiruit), dar nu pe o adâncime mai mare de 20 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare sau egală cu 12m și mai mică de 15m, construcțiile se vor alipi la cel puțin o limită laterală. Pe latura opusă, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu o lungime mai mare sau egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3m. Limita inferioară scade la 2m, atunci când, în urma retragerilor nu se poate asigura un front construit de minim 7m.

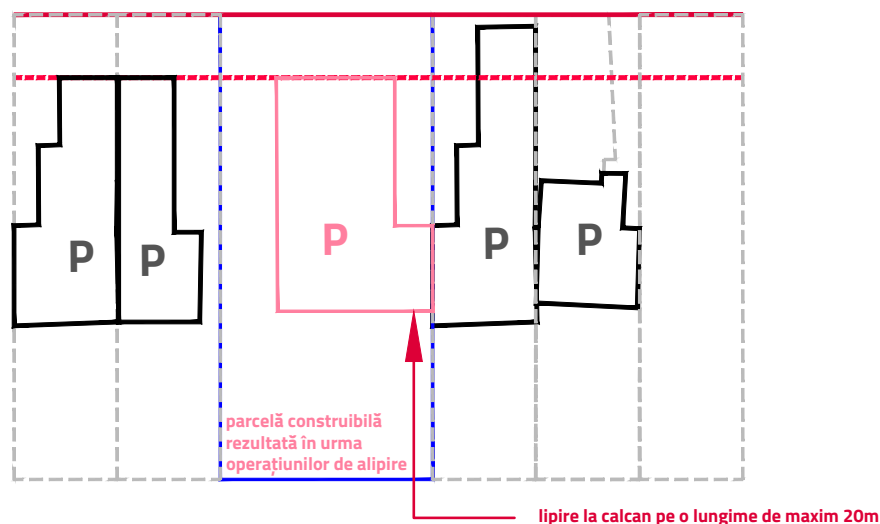
Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare sau egală cu 15m, în lipsa existenței unui calcan format de unul dintre cei doi vecini direcți, construcțiile se pot amplasa izolat. Construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu o lungime mai mare sau egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3m.

În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), indiferent de lungimea frontului la stradă, clădirile se vor alipi la acesta, fără ca lungimea calcanului nou format să depășească 20m.

În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate, dar prezintă ferestre de lumină sau ferestre de vedere pe calcan, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu o lungime mai mare sau egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3m. Limita inferioară scade la 2m, atunci când, în urma retragerilor nu se poate asigura un front construit de minim 7m.



Imag. 7a. Mod de raportare la limitele laterale pentru parcele nou-edificate. cazul 1: vecinul direct este lipit la calcan și prezintă ferestre de vedere sau ferestre de lumină dispuse pe limita de proprietate



*Imag. 7b Mod de raportare la limitele laterale pentru parcele nou-edificate. cazul 2: vecinul direct este lipit la calcan și nu prezintă ferestre de vedere sau ferestre de lumină dispuse pe limita de proprietate*

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

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

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

Față de limita posterioară de proprietate a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri în cazul locuințelor înșiruite. În cazul locuințelor cuplate sau izolate, se va respecta o retragere posterioară egală cu o jumătate din înălțimea fațadei posterioare, măsurată de la cota terenului amenajat în dreptul accesului și până la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

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

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

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru orice nouă construcție edificată pe lot, parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară (reglementările respective nu se aplică parcelelor edificate înainte de aprobarea prezentului regulament).

Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

**Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 8m**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime de D+P+1**, cu condiția ca aceasta să respecte înălțimea medie a clădirilor învecinate (integrarea în context). Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

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

### 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**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă . Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.

### Tâmplărie

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



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

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

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

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

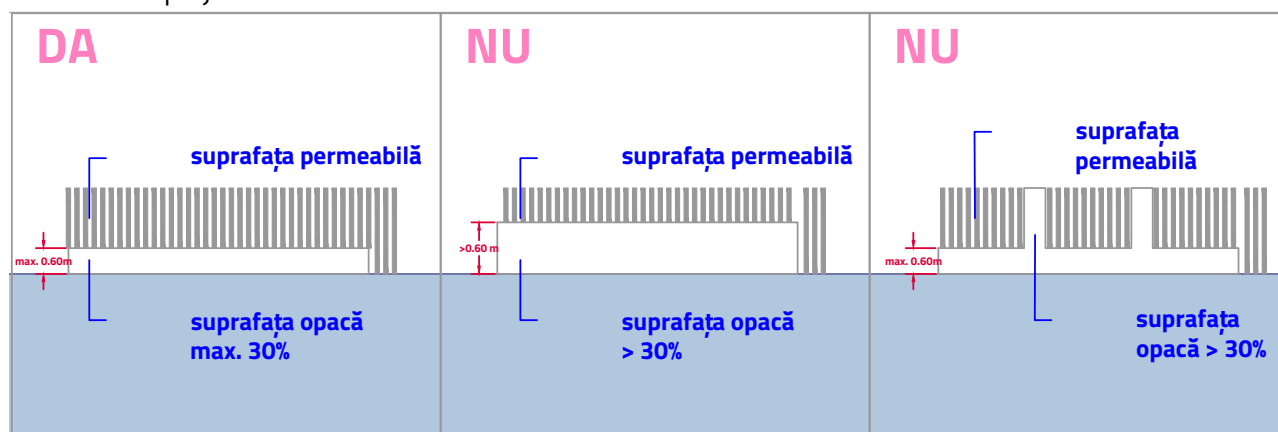
Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 35% din total la nivelul solului**. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

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

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi. Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă dublarea împrejmirilor la nivelul limitelor laterale și posterioare cu vegetație de aliniament de dimensiuni medii.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2,00m și minim 1,80m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- În cazul locuințelor individuale reabilitate, se recomandă împrejmirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei.
- Împrejmirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmirii.



- Cromatica și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în Anexa 2.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Garajele integrate în împrejurire vor fi tratate într-o manieră similară, respectând cromatica și finisajele utilizate atât în cazul construcțiilor principale existente pe parcelă, cât și în cazul împrejuririlor loturilor.
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

***POT max = 35%***

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

***CUT max = 0,8 mp adc/mp teren***

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

- Se menține alinierea existentă;
- Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). Acestea din urmă vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

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

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

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

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

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

- În cazul construcțiilor colective existente, realizate în perioada socialistă, parcela se va considera unitatea teritorială de referință de la nivelul zonei de studiu;
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții / amenajări de interes public. În cazul acestora, se va asigura spațiul necesar pentru accesul carosabil către zonele de parcare amenajată (minim 4 metri lățime) și pentru deplasările pietonale (minim 1,5 metri lățime). De asemenea, se vor respecta condițiile tehnice de proiectare și de siguranță specifice fiecărei infrastructuri.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

- 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 funcțiilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea minimă de 1,5 metri. Panta rampei se va realiza cu o înclinare maximă de 5%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență maximă de 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

### Aspectul general al construcțiilor

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



## Finisaje

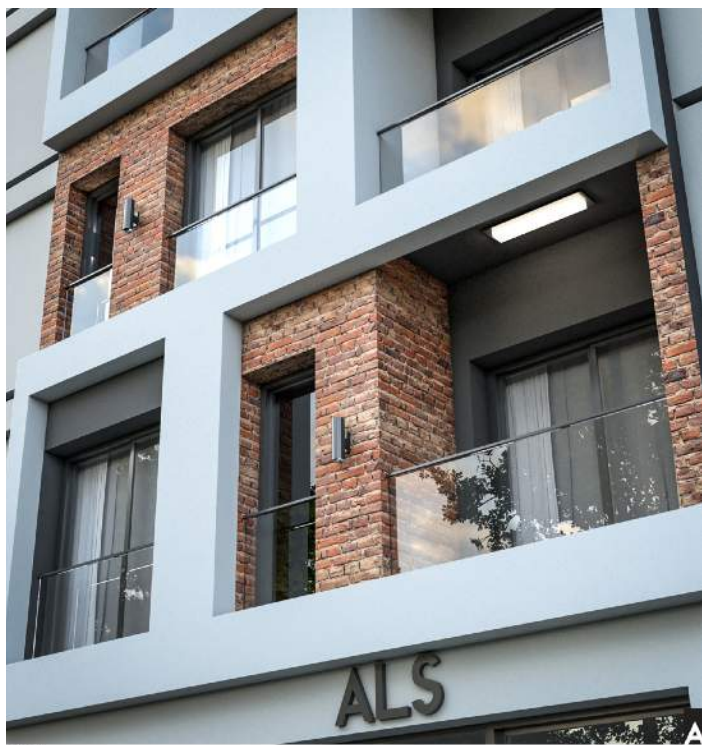
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru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



Exemplu tratare parter comercial

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

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



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

## Cromatică

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



sursa: Mumuleanu 14, ADNBA



sursa: PETITDIDIERPRIoux Architectes

Imag. 1. Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

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



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

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

## Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale ce corespund standardelor de calitate, din lemn sau din PVC/aluminiu/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),
- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.

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

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



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

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

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



*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



*Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.*

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



*Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi*

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

### **Signalistică și elemente publicitare**

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



programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții;

- *Porțiunile fațadelor afectate cu ocazia transformării apartamentelor de la parter în spații comerciale vor fi reintegrate fațadelor cu ocazia reabilitării, prin aplicarea aceluiași tip de finisaj și cromatică.*
- *Prin proiectele tehnice de reabilitare se vor prevedea măsuri de îndepărtare, respectiv reorganizare/ redimensionare/ re poziționare a panourilor comerciale aplicate pe fațade. Se recomandă reglementarea și adoptarea unui sistem de signaletică comercială adaptat situațiilor în care la parterul blocurilor, apartamentele au fost transformate în spații comerciale sau pentru servicii.*

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **30%** din suprafața fiecărei zone, amenajată la nivelul solului. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc
- spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;

- nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmuiri. Singurele împrejmuiri admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști, dispuși de-a lungul limitelor parcelei, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).
- Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări determinate de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă și joasă, însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 30% - calculat la nivelul întregii zone ZRL4**

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

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor 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 = 1,5 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregii zone ZRL4**

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

Ce cuprinde următoarele subzone:

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

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

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

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

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Spații verzi aferente locuințelor colective;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde sau subterane.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul imobilelor de locuințe va găzdui alte activități decât locuirea: spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de maximum 150 mp, 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.), cu următoarele condiții:
  - (a) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale specifice privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța, dar nu mai puțin de 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă;
  - (b) Activitatea acesteia să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Funcțiuni educaționale cu program scurt sau prelungit: creșă, after-school etc.;

- Funcțiuni sociale: centru de zi, centru de formare profesională etc.;
- Funcțiuni din sfera turistică: hoteluri, moteluri, hosteluri etc.;
- Funcțiunile destinate publicului de la parterul blocurilor de locuit vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.).
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată să se integreze în arhitectura ansamblului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă etc.
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții:

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

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

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

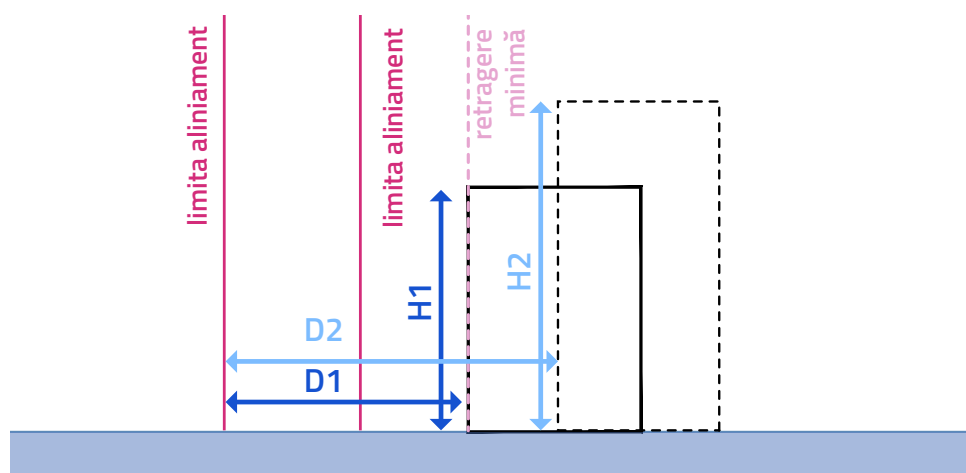
**Aliniere** = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

**Față de aliniamentul de la strada Constantin Bobescu se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri**, dar nu mai mică decât distanța egală cu înălțimea maximă a construcției nou propuse măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei de la strada Constantin Bobescu și până la aliniamentul opus.





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

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

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

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

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

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

Se admite construirea în regim cuplat, prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor. Pe latura opusă, construcțiile se vor retrage cu o distanță echivalentă cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Se admite construirea în regim izolat, cu condiția retragerii construcțiilor față de ambele limite laterale cu o distanță echivalentă cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

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



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

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

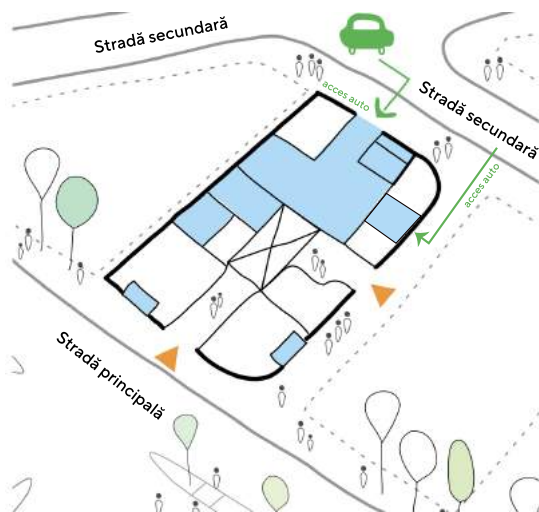
Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

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

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

Pentru parcelele cu un front la stradă mai mare de 30m, se vor asigura minim 2 accesuri auto. În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din străzile de rang inferior (străzi secundare), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



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

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

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

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

De-a lungul intrării Constatin Bobescu, ce va fi tratată sub forma unui shared-space este permisă numai circulația motorizată a riveranilor, în cazul în care rampele de acces către zonele de parcare sunt dispuse de-a lungul respectivei căi de circulație. În vederea limitării circulației carosabile de-a lungul intrării Constantin Bobescu, la intrarea în spațiul de circulație partajat (shared-space) se vor monta bolarzi retractabili automați sau alte soluții tehnice asemănătoare.

De-a lungul intrării Constatin Bobescu, ce va fi tratată sub forma unui shared-space este permisă numai circulația motorizată a automobilelor necesare aprovizionării (în cazul în care printre funcțiunile existente se numără unități de alimentație publică, unități comerciale en-detail, sau orice altă funcțiune ce necesită aprovizionare).

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

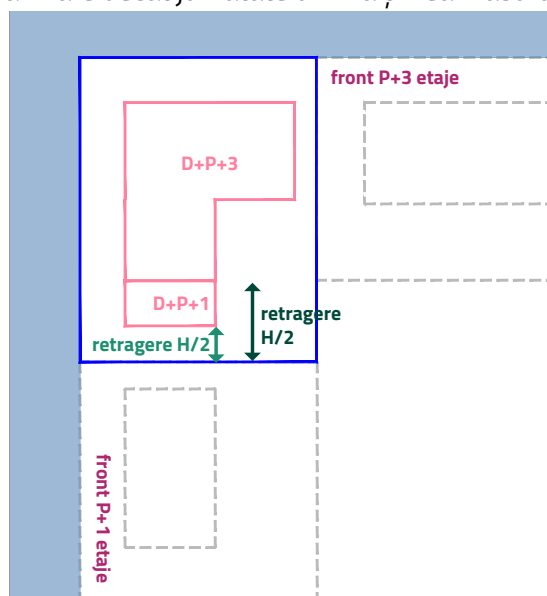
Înălțimea maximă admisă este de 15m, echivalentul unui regim de înălțime de D+P+3etaje. De-a lungul aliniamentului aferent intrării Constantin Bobescu, respectiv zonei verzi publice reglementate prin prezentul regulament se admite un regim de înălțime de maxim D+P+1etaje (echivalentul unei înălțimi de 8m). Se propune realizarea unor imobile în sistem terasat, cu orientarea etajelor retrase către intrarea Constantin Bobescu, respectiv zona verde reglementată prin prezentul regulament. **Racordul dintre frontul dispus de-a lungul străzii Constantin Bobescu (D+P+3etaje) și frontul dispus către intrarea Constantin Bobescu (D+P+1etaje) se va face prin retrageri.**

Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Acestea vor fi dispuse astfel încât să nu fi vizibile din spațiul public.

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

În cazul clădirilor de colț situate de-a lungul a două străzi având un regim diferit de înălțime, racordarea se va face astfel:

- (1) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt pe întreaga suprafață a parcelei;
- (2) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de minim 2 niveluri, se va prelungi regimul de înălțime mai înalt către latura adiacentă și apoi se va realiza o descreștere în trepte în așa fel încât distanța dintre construcția propusă și limita laterală opusă să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată în orice punct al fațadei.



Imag x. Racordarea regimului de înălțime pentru parcelele de colț.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

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

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

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (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, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
  - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă . Aceste culori saturate nu vor depăși 40% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;

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

### **Tâmplărie**

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

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

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

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

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



*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



*Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.*

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



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă cu sistem de degivrare și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu



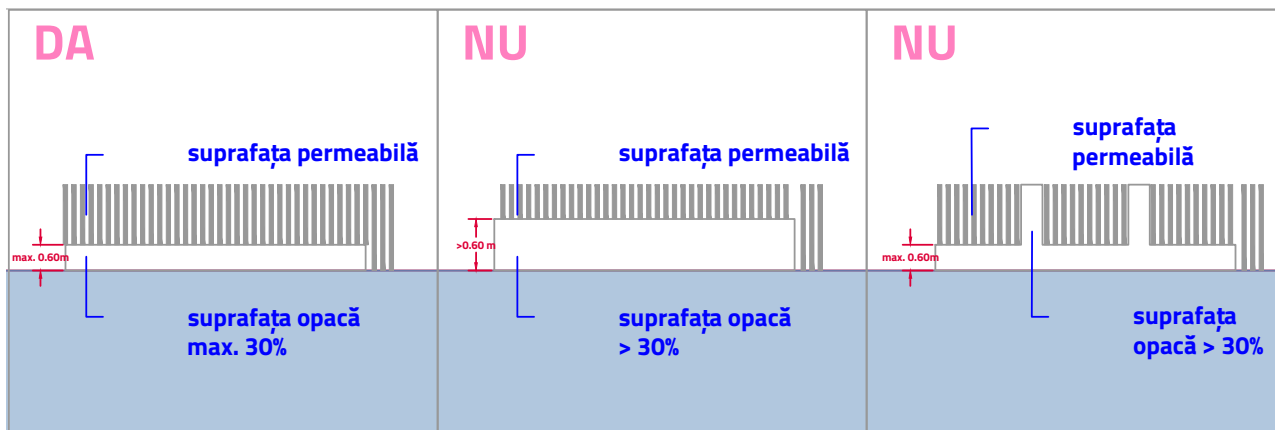
terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune plantarea unui arbore la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot. Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile.

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

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu sunt permise împrejmuiri de-a lungul parterelor deschise către public. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.
- În funcție de soluția arhitecturală propusă, în cazul în care nu sunt prevăzute funcțiuni deschise publicului către intrarea Constantin Bobescu, sunt admise împrejmuirile, cu condiția ca acestea să fie permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.
- Împrejmuirile semi-permeabile vor dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

#### **ZM1:**

**POT maxim=40%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT maxim=1,75 mp ADC/ mp teren**

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

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Spații expoziționale de tip showroom;
- Comerț, alimentație publică, servicii conexe locuirii;
- 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;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane;
- Spații verzi aferente locuințelor colective.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul imobilelor de locuințe va găzdui alte activități decât locuirea
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni etc.;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.);
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată se integreze în arhitectura ansamblului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit de tipul: școală, liceu etc.;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

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

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim
15m	500 mp	D+P+2
23 m	500 mp < S < 800 mp, unde S- suprafața minimă a parcelei	D+P+2+3R
30 m	800-1300 mp	D+P+3+4R
40 m	Peste 1300 mp	D+P+4+5R

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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

**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.

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

Se admite o **retragere minimă de 3m față de aliniamentul de la strada Gheorghe Dima**, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada Baba Novac sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste ciclabile, spații verzi, terase ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă) cu condiția ca acestea să fie structuri constructive individuale, să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat) iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc..

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

acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

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

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

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

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

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

Pentru parcelele cu suprafețe sub 1000 mp se recomandă construirea în regim cuplat, în vederea conturării unor fronturi continue, prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor (până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament). Pe latura opusă, construcțiile se vor retrace cu o distanță echivalentă cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

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

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

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

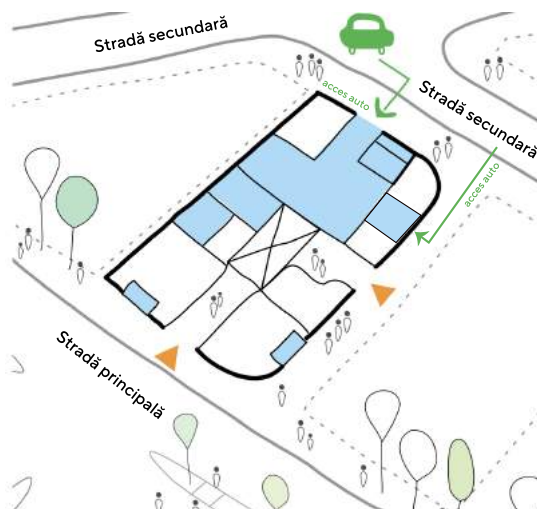
Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

Pentru parcelele cu un front la stradă mai mare de 30m, se vor asigura minim 2 accesuri auto. În cazul parcelelor cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.



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

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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



## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime max- im/ Înălțime maximă	nr. Niveluri supraterană
15m	500 mp	D+P+2/12 m	4 niveluri
30 m	500 mp < S < 1000 mp, unde S- suprafața minimă a parcelei	D+P+2+3R/12m, 15m etaj retras	5 niveluri
40 m	1000 mp	D+P+3+4R/15m, 18 m etaj retras	6 niveluri
50 m	1300 mp	D+P+4+5R/18 m, 21m etaj retras	7 niveluri

Raportat la aliniamentul aferent străzii Baba Novac se va admite un regim de înălțime maxim de D+P+4+5R (18 m/21m etaj retras), dispus pe 7 niveluri supraterane, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

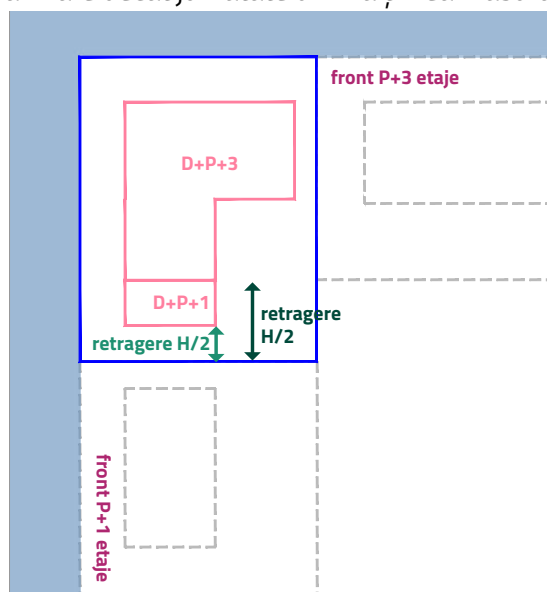
Raportat la aliniamentul aferent străzii Gheorghe Dima se admite un regim de înălțime maxim de D+P+2etaje, dispus pe 4 niveluri supraterane, respectiv o înălțime de 12 m, măsurată de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă/atic.

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.

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

În cazul clădirilor de colț situate de-a lungul a două străzi având un regim diferit de înălțime, racordarea se va face astfel:

- (1) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt pe întreaga suprafață a parcelei;
- (2) dacă diferența dintre regimul de înălțime de la strada 1 (RH1) și regimul de înălțime de la strada 2 (RH2) este de minim 2 niveluri, se va prelungi regimul de înălțime mai înalt către latura adiacentă și apoi se va realiza o descreștere în trepte în așa fel încât distanța dintre construcția propusă și limita laterală opusă să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea măsurată în orice punct al fațadei.



Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

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

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (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, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;

- **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă . Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.

#### **Tâmplărie**

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

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

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

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

### Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

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



*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.

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



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă cu sistem de degivrare și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau pro-

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

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

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

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune plantarea unui arbore la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.

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

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

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile către strada Baba Novac. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

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

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**POT maxim=45%**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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



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

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Spații expoziționale de tip showroom;
- Comerț, alimentație publică, servicii conexe locuirii;
- 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;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (afterschool, centru de formare profesională etc.);
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni etc.;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, sau parcaje subterane;
- Spații verzi aferente locuințelor colective.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parterul imobilelor de locuințe va găzdui alte activități decât locuirea
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.);
- Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public și totodată se integreze în arhitectura ansamblului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit de tipul: școală, liceu etc.);
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

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

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supratereane
35m	1500 mp	D+P+4	6 niveluri
55 m	2500 mp	D+P+6+7R	9 niveluri

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

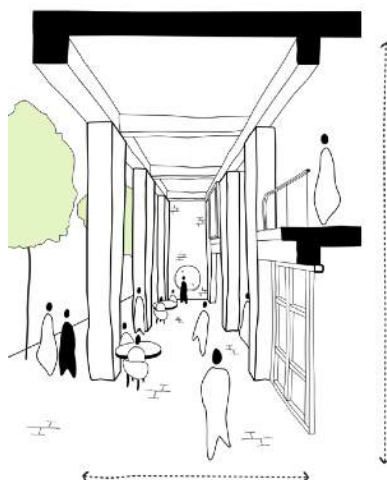
**Cornișă** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera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

Se admite o **retragere minimă de 7m față de aliniamentul de la strada Baba Novac**, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus..

Se admite o **retragere minimă de 7m față de aliniamentul de la aleea Muzicii**, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se admite o **retragere minimă de 10m față de aliniamentul de la strada Operei**, cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor nou propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul spre strada Baba Novac sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piste ciclabile, spații verzi, zone de odihnă, instalații de artă interactivă, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă), cu condiția ca acestea, să nu depășească 4 metri înălțime (măsurați de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc. Totodată, **terasele se pot amenaja la nivelul parterului comercial, cu condiția de a nu obstrucționa circulația pietonală.**



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

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

## 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.

Pentru parcelele cu suprafețe sub 2000 mp se recomandă construirea în regim cuplat, în vederea conturării unor fronturi continue, prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor. Construcțiile se vor cupla pe un regim de înălțime de maxim D+P+3. Pe latura opusă, construcțiile se vor retrage cu o distanță echivalentă cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

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

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o clădire de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

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

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

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

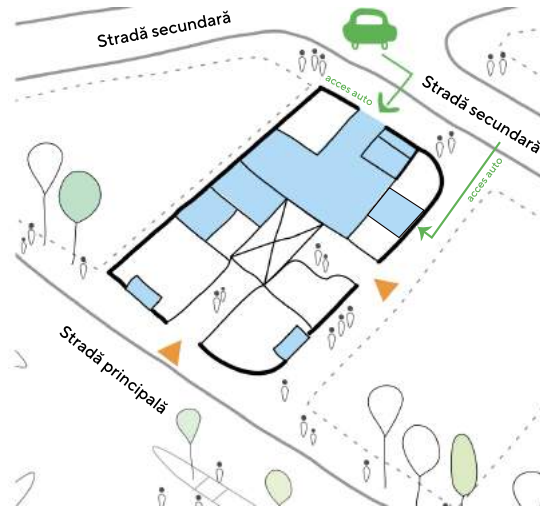
Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai în condițiile în care sunt asigurate cel puțin 2 accesuri carosabile de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

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



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

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

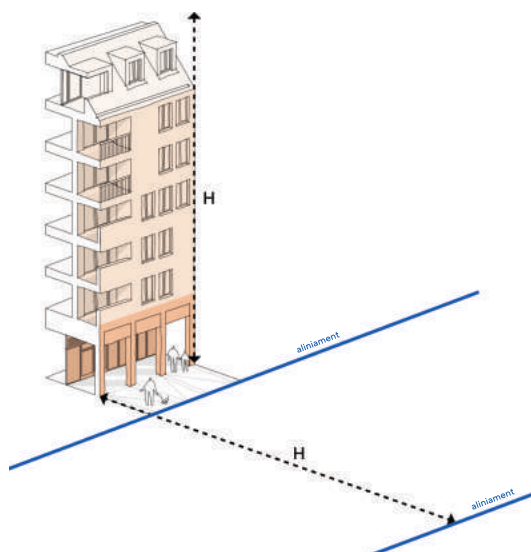
**Demisol** = un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ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

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

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

front minim la stradă (m)	suprafață minimă (mp)	Regim de înălțime maxim	nr. niveluri supraterane
35m	1500 mp	D+P+4/18 m	6 niveluri
55 m	2500 mp	D+P+6+7R/24m, 27 m etaj retras	9 niveluri

Raportat la aliniamentul aferent străzilor Baba Novac și Operei se va admite un regim de înălțime maxim de P+6+7R (24 m/27 m etaj retras), cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor propuse (măsurată la cornișă) să fie mai mică sau egală cu distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al fațadei clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.



*Imag. Înălțimea maximă admisă, raportată la distanța dintre construcție și aliniamentul opus sursă: Central Melbourne Design Guide*

Raportat la aliniamentul aferent aleii Muzicii se admite un regim de înălțime maxim de D+P+4etaje, respectiv o înălțime de 18 m, măsurați de la cota de călcare în dreptul accesului pe lot și până la cornișă/atic.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

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

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (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, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

### Cromatică

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

### **Tâmplărie**

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

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

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

### **Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor**

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



*Imag. 3. Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge*

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



*Imag. 4. Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.*

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



Imag. 5. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă cu sistem de degivrare și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

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. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firișuri special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Indiferent de funcțiunea predominantă, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol. Acestea pot fi completate cu

terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Se impune plantarea unui arbore la fiecare 200mp din suprafața amenajată ca spațiu verde de la nivelul fiecărui lot.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.

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

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

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Sunt interzise împrejmuirile către strada Baba Novac. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.

Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi opace sau semiopace, însă dublate de gard viu la interior și vor avea înălțimea între 1,80m și 2,00m.

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

Cromatică și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului prezent în Anexa 1. În ceea ce privește materialele utilizate sunt permise

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

***POT maxim=45%***

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

***CUT maxim=3 mp ADC/ mp teren***

## 6. ZIS- E-comp - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE EDUCAȚIONALE

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

**Față de aliniamentul de la strada Constantin Bobescu se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri**, dar nu mai mică decât distanța egală cu înălțimea maximă a construcției nou propuse măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei de la strada Constantin Bobescu și până la aliniamentul opus.

Față de **aliniamentul aferent terenurilor aflate în proprietatea Companiei Naționale de Căi ferate CFR SA**, se va respecta o retragere de minimum 20 m.

**Față de aliniamentul de la strada FN1 se va respecta o retragere de cel puțin 10 metri**, dar nu mai mică decât distanța egală cu înălțimea maximă a construcției nou propuse măsurată pe orizontală din orice punct al fațadei de la strada Constantin Bobescu și până la aliniamentul opus.



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

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale (acolo unde există) vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

În toate cazurile, retragerile față de limitele posterioare (acolo unde ele există) vor fi de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

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

În cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective sunt orientate strict spații anexe sau alte funcțiuni care nu necesită iluminat direct.

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

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

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;
- La ieșirea din incinta grădinițelor de copii se vor monta balustrade de protecție la limita trotuarului, care să limiteze ieșirea bruscă în carosabil.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

**Demisol** = un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supateran al construcției. (P1 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

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

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **12 m**, măsoarați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+2, echivalentul**

**a 4 niveluri supraterane.** Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Aspectul general al construcțiilor

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

### Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (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, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

### Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
  - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
  - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
  - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;

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

### **Tâmplărie**

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

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- 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 construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;

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

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.

**Ținând cont de funcțiunea predominantă dispusă la nivelul parcelei, se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 40% din suprafața totală a parcelei.**

Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

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

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

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

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

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

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

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

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

***POT maxim=conform studii de specialitate***

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor 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=conform studii de specialitate***

## 7. ZV-comp - ZONA SPAȚIILOR VERZI DE LOISIR

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Spații verzi plantate de folosință generală;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului;
- Amenajări peisagistice și spații de joacă;
- Alei pietonale și velo;
- Alei pentru alergare;
- Mobilier urban;
- Skatepark;
- Amenajări de pergole, umbrare, instalații de artă;
- Cabine de pază.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru spațiile verzi cu o suprafață de peste 3000 mp sunt permise pavilioane temporare de maxim 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului;
- Pentru spațiile verzi cu o suprafață de peste 3000 mp sunt permise funcțiuni sportive: terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber;
- În zona de siguranță a căii ferate, amplasarea oricăror construcții (inclusiv construcțiile cu caracter temporar) se va face cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare;
- Food-trucks, cu condiția ca acestea să fi amplasate în spații speciale amenajate, în afara zonelor plantate;
- Toalete publice amplasate în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Locuințe individuale și locuințe colective;



- Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en- de- tail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitori cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE, sau ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

Se recomandă ca loturile să aibă acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4m.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se va respecta o retragere de minim 10 m față de aliniamentul aferent **străzii Titus Cergău**. Față de aliniamentele aferente străzilor Haricleea Darclee, Ion Voicu și Clopotnițelor, se va respecta o retragere de minimum 5 m .

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

Nu este cazul.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și 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 ACCESURI

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

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5 metri la cornișă/atic, mășurați de la CTS (cota terenului sistematizat) la nivelul accesului pe lot**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire sau îngropate. Echipamentelor tehnice aferente 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.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.

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

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

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

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

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

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este opțională realizarea împrejmuirilor. În cazul în care se optează pentru realizarea acestora, se recomandă folosirea împrejmuirilor transparente cuprinse între 1,80 și 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu. Se interzice împrejmuirea zonelor verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp), cu condiția ca acestea să nu găzduiască activități destinate copiilor (locuri de joacă) orientate către circulațiile publice. Zonele verzi de dimensiuni mici (sub 2000 mp) vor fi separate de trotuare printr-un parapet de 0,60m, sau prin plantații de arbuști care să nu depășească 0.60 m.

Către zona CF se vor realiza împrejmuiți opace sau semiopace cu rolul de a preveni circulația persoanelor în proximitatea infrastructurii feroviare, dublate de plantații de aliniament.

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

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

***POT max = 10%***

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/  
carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

***CUT max = 0,1mp adc/mp teren***

## 8. ZF-comp - ZONA CLĂDIRILOR DE CULT

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult;
- Construcții adiacente lăcașurilor de cult pentru activități sociale ale asociațiilor religioase;
- Case parohiale;
- Parcaje publice la sol.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Clopotniță, cu condiția ca înălțimea totală a acesteia să fie mai mică de 20m;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Cavouri sau camere funerare;
- Cimitire;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

- are o suprafață minimă de 2000 mp;
- dispune de cel puțin un front la stradă cu o deschidere de minim 30 m.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

**Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Se admite o retragere de minim 7m față de aliniamentul nou propus la strada Eduard Caudella.

Se admite o retragere de minim 3m față de aliniamentul de la străzile Mihail Jora și Gheorghe Dima, Titus Cergău și Dinu Lipatti.

Este permisă amplasarea clopotnițelor la nivelul aliniamentului, cu condiția ca acestea să fie integrate în împrejmuire.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

Față de limitele laterale și/sau posterioare se va respecta o retragere minimă echivalentă cu 1/3 din înălțime sau 7 metri, oricare dintre cele două valori este mai mare.

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

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim 6 metri.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura minim 5 locuri de parcare pentru fiecare obiectiv, numărul acestora fiind suplimentat în cazul în care pe parcelă există și alte funcțiuni completare lăcașelor de cult (case parohiale, spații pentru învățământ-seminarii religioase etc.)

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, 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.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **25 metri pentru lăcașe de cult**, echivalentul unui regim de înălțime de P înalt. Pentru **clopotnițe**, înălțimea maximă va fi de **20m**. Pentru alte construcții adiacente (case de rugăciuni, case parohiale, construcții educaționale- seminarii etc.), înălțimea maximă va fi de 8m, echivalentul unui regim de înălțime P+1.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii. Sunt permise tratările cromatice care respectă specificul construcțiilor de cult. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor.

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

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Echipamentelor tehnice aferente 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. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.



Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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

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

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața fiecărei parcele.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Sunt permise împrejuririle perimetrice, cu condiția ca acestea să fie semi-opace cu înălțimea cuprinsă între minim 1,5 metri și maxim 1,80 metri. Se permite ca aceasta să se dubleze către interiorul proprietății cu arbuști pentru a reduce vizibilitatea către interiorul parcelei.

Sunt admise împrejuririle către aliniament cu condiția ca acestea să fie realizate dintr-un soclu opacu cu înălțimea maximă de 0,60 metri și o parte superioară soclului până la înălțimea maximă de 1,80 metri. Se admite dublarea împrejuririi cu elemente de vegetație înspre interiorul lotului.

Împrejuririle trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurime, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.).

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

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**Se va respecta un POT maxim de 30%.**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor 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 = 4 mc/ mp teren**

*\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 12 UTR-uri:

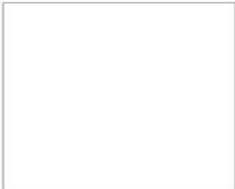
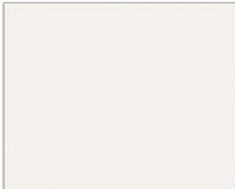



Zone și subzone funcționale propuse					
	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)	Nr. Niveluri supaterane
<b>ZL1-comp - Zona locuințelor colective medii și înalte grupa sub forma ansamblurilor rezidențiale</b>					
ZL1a - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9e, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale edificate	30%	2,75 mp adc / mp teren	P+9	29 m	10
ZL1b-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale	30%	1,5 mp adc / mp teren	D+P+4	18 m	6
<b>ZL2-comp - Zona locuințelor individuale și colective mici</b>					
ZL2a comp— subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente	35%	1,3 mp adc / mp teren	D+P+3	15 m	5
ZL2b comp— subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale	40%	1,4 mp adc / mp teren	D+P+3	15 m	5
<b>ZL3-comp - zona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală</b>	35%	0,8 mp adc / mp teren	D+P+1	8 m	3
<b>ZL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale (Cf. PUG Municipiul Constanța)</b>	30%	1,5 mp adc / mp teren	P+4	15 m	5
<b>ZM-comp - Zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu</b>					
ZM1- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)	40%	1,75 mp adc / mp teren	D+P+3	15 m	5
ZM2- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R	45%	2,2 mp adc / mp teren	D+P+4+5R	18m/21 m etaj retras m	7

Zone și subzone funcționale propuse					
	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)	Nr. Niveluri supraterane
ZM3- comp— subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R	45%	3 mp adc /mp teren	D+P+6+7R	24m/27 m etaj retras m	9
<b>ZIS-E-comp - Zona instituțiilor și serviciilor publice</b>	30%	1 mp adc /mp teren	D+P+2	12 m	4
<b>ZV- comp - zona spațiilor verzi</b>	10%	0,1 mp adc/mp teren	P	5 m	1
ZF - comp - zona clădirilor de cult	30	4 mc/mp teren	P înalt	25 m	1

## ANEXE



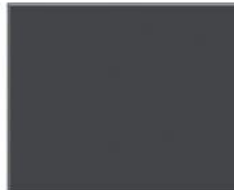






### Anexa 1. Paletar culori propus pentru finisajele fațadei

#### Culori fond (\*conform NCS)

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

#### Culori accent (\*conform NCS)

*notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața  
toată a fațadei*

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

*Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar profesionist.*

## Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejuriri

### Culori accent (\*conform NCS)

notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața  
toată a fațadei

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

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar profesionist.

### Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

### Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu



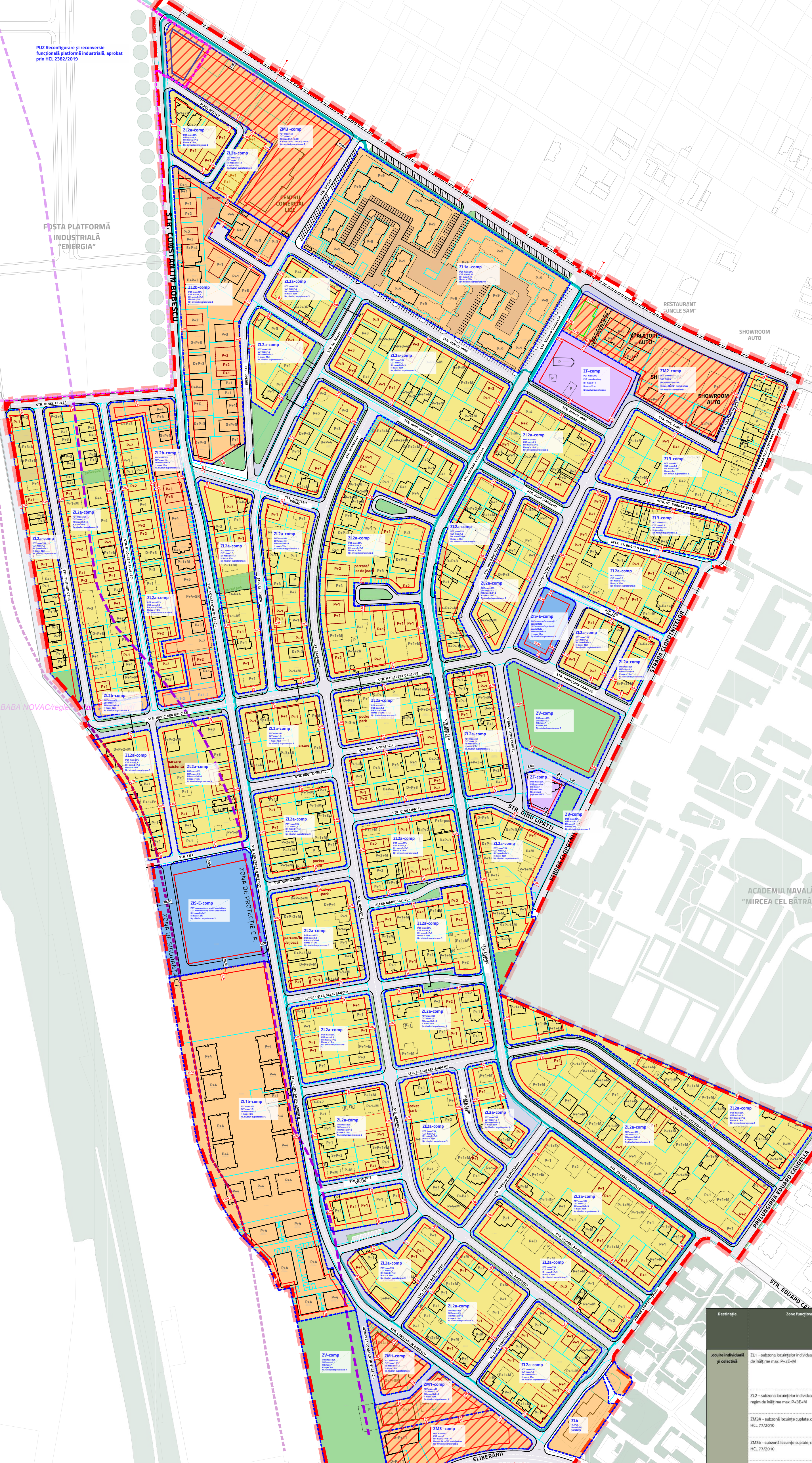
LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
  - LIMITĂ CADASTRALĂ A IMOBILIELOR cf. Geoport A.N.C.P.I. (eTerra)
  - LIMITA ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
  - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI SEMI-COLECTIVĂ
  - LOCUIRE SEMI-COLECTIVĂ
  - LOCUIRE COLECTIVĂ
  - SUBZONĂ MIXTĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ
  - SUBZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII
  - ÎNVĂȚĂMÂNT
  - CULTE
  - SPAȚII VERZI DE LOISIR ȘI AGREMENT
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
  - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ - STRĂZI ASFALTATE
  - CALE FERATĂ
  - ZONA DE SIGURANȚĂ AFERENTĂ CĂILOR FERATE - 20m
  - ZONA DE PROTECȚIE AFERENTĂ CĂILOR FERATE - 100m

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ZL1-comp - zona locuințelor colective medii și înalte grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale**
- ZL1a-comp - subzona locuințelor colective înalte de maxim P+9E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate**  
POT max=30%  
CUT max=2,75 mp ADC/mp teren  
Hmax = P+9etaje
- ZL1b1-comp - subzona locuințelor colective medii de maxim D+P+4E, grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale**  
POT max=30%  
CUT max=1,5 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+4etaje
- ZL2-comp - zona locuințelor individuale și colective mici**
- ZL2a-comp - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 6 apartamente**  
POT max=35%  
CUT max=1,3 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje
- ZL2b-comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale**  
POT max=35%  
CUT max=1,3 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje
- ZL3-comp - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală**  
POT max=35%  
CUT max=0,8 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+1etaje
- ZL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale (cf. PUG Municipiul Constanța)**  
POT max=30%  
CUT max=1,5 mp ADC/mp teren  
Hmax=P+4etaje
- ZM-comp - zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu**
- ZM1-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)**  
POT max=40%  
CUT max=1,75 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+3etaje
- ZM2-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+SR**  
POT max=45%  
CUT max=2,2 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+4+SR
- ZM3-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R**  
POT max=45%  
CUT max=3 mp ADC/mp teren  
Hmax=D+P+6+7R
- ZIS-E-comp - zona instituțiilor și serviciilor publice educaționale**  
POT max=cf. studii de specialitate  
CUT max=cf. studii de specialitate  
Hmax=cf. 2etaje
- ZV-comp - zona spațiilor verzi**  
POT max=10%  
CUT max=0,1 mp ADC/mp teren  
Hmax=P
- ZF-comp - zona clădirilor de cult**  
POT max=30%  
CUT max=1 mc/mp teren  
Hmax=P înalt / 25 m

Compozitorii - ÎN PCL-urile din zona PUZ BABA NOVACIegh



Destinație	Zona funcțională	EXISTENT					PROPUȘ					
		Suprafață pe teren	POT max reglementat	S construit la sol max	CUT max construit max	Art definițional construit max	Suprafață pe teren	POT max reglementat la sol max	S construit la sol max	CUT max reglementat construit max	Art definițional construit max	
Locuire individuală și colectivă	ZL1 - subzona locuințelor individuale/colective cu regim de înălțime max P+2E+M	319409	50%	157705	2,0	630818	ZL1a-comp - subzona locuințelor individuale și colective înalte de maxim P+9E grupate sub forma ansamblurilor rezidențiale deja edificate	272778	30%	81833	1,3	124114
	ZL2 - subzona locuințelor individuale/colective medii cu regim de înălțime max P+3E+M	34000	35%	11900	3,75	46500	ZL2b-comp - subzona locuințelor colective mici cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale	27561	40%	10756	1,5	14146
	ZM1a - subzona locuințelor colective mici cu regim de înălțime max P+3E+M	3898	37%	1427	1,10	4244	ZL2a-comp - subzona locuințelor colective medii cu maxim 6 apartamente situate în afara ansamblurilor rezidențiale	24000	35%	7000	2,75	66000
	ZM1b - subzona locuințelor colective mici cu regim de înălțime max P+3E+M	2280	50%	1140	1,5	3390	ZL3-comp - subzona locuințelor individuale dezvoltate într-un parcelar de factură semi-rurală	14817	35%	5186	0,8	11855,8
	ZM2 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	3014	30%	904	1,5	4521	ZL4 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	2580	30%	777	1,5	3885
	ZM3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	15726	50%	7863	2,5	11190	ZM1-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)	5062	40%	2025	1,75	8858,5
Zona mixtă	ZM - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)	3796	80%	4157	4	20796	ZM2-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+SR	9232	45%	4163	2,2	20255,4
	ZM1 - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim mic de înălțime (D+P+3)	2695	15,30%	408	0,25	963	ZM3-comp - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R	17467	45%	7860	3	15401
	ZM2 - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+SR	1646	82%	1350	1,65	2716						
	ZM3 - subzona mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+6+7R	6660	35%	2331	0,7	4462						
Culte	M1 - zonă de culte, cf. PUZ aprobat prin HCL 288/2019	1695	26%	1218	0,4	1874	ZF-comp - zona clădirilor de cult	5763	30%	1728	4,0/mp teren	1728
	ZC - zona de culte	1006										
Echipamente publice	ZS - zona instituțiilor, servicii, comerț și echipamente publice	3240	80%	4157	4	20796	ZS-E-comp - zona instituțiilor și serviciilor publice educaționale	11819	cf. studii de specialitate	cf. studii de specialitate		
	ZV - zona spațiilor verzi	581					ZV-comp - zona spațiilor verzi	16617	10%	1668	0,1	1661,7
Depozitare	ZM3 - zona de depozitare	993	conform PUZ, dar nu peste 50%	467	conform PUZ, dar nu peste 50% mp/mp teren							
		15289										
Circulații		15289										
TOTAL		58743					58743					

ELABORATOR PUZ: **agora puiis**

SUBCONTRACTANT: RAUPLAN DESIGN SRL

ȘEF PROIECT: Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE: Mihaela PUȘNAVA, Beatrice GHEORGHIU

BENEFICIAR: IAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORII

AMPLASAMENT: ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE BABA NOVAC, BOGDAN VASILE, CLOPOTITELOR, PRELUNGIRII EDUARDO CAUDELLA, ALEXANDRU GHERGHEL, ALEEA ELIEBĂRII, CALEA FERATĂ ȘI PLATFORMA "ENERGIA"

TITLU PLANȘI: REGULAMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ETAPA III	2022	PL 02	1:2000