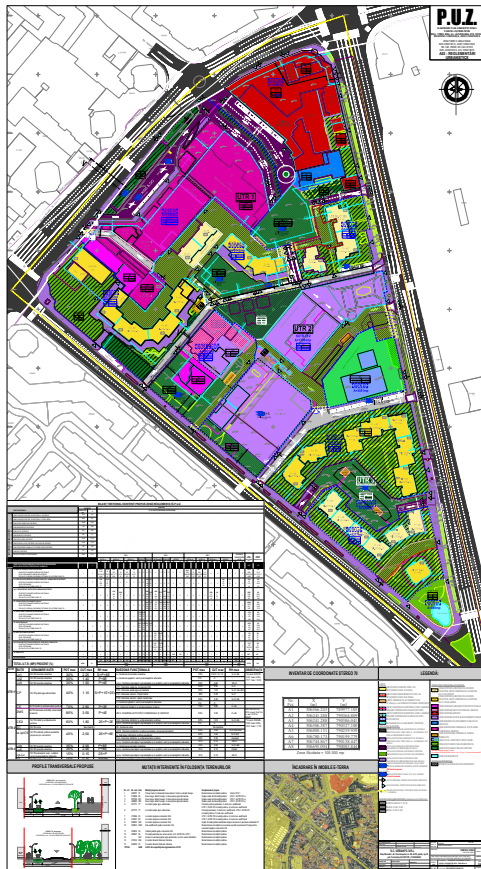


ANUNȚ CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu, b-dul Tomis, zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța. Aviz de Oportunitate nr. 13359 din 20.01.2023



ADRESA: teren ce a generat PUZ: 255549, 237012 Constanța, județ Constanța

ARGUMENTARE: PLANUL URBANISTIC ZONAL URMAREȘTE STABILIREA UNOR REGLEMENTĂRI NOI CU PRIVIRE LA DESTINAȚIA TERENURILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI, RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

INIȚIATOR: IONESCU IOANA

ELABORATOR: SC. URBAN PC SRL.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIUL CONSTANȚA ÎN PERIOADA 26.02.2026- 23.03.2026.

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA

primarie@primaria-constanta.ro,

PRIN POȘTĂ LA ADRESA B-DUL TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA,

LA CENTRUL INFORMARE CETĂȚENI DIN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

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

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. GEORGIANA TERCIU

ADRESĂ: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ, primarie@primaria-constanta.ro

DATE DE CONTACT ELABORATOR: zulufescucarmen@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR.

322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU

REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA - ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIILOR: 23.03.2026 (25 ZILE CALENDARISTICE)

- DEZBATERE PUBLICĂ : 16.03.2026 ORA 11:00 LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 51, SALA REMUS OPREANU

- COMUNICAREA REZULTATELOR : 24.03.2026- 03.04.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu,
b-dul Tomis, zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța**

BENEFICIAR/ INIȚIATOR: IONESCU IOANA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. URBAN PC S.R.L.

SPECIALITATEA :

ARHITECTURA/URBANISM

NUMAR PROIECT :

86/2024

DATA :

AUGUST 2024

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII GENERALE	5
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
1.2 BAZA LEGALĂ	5
1.3 DOMENIUL DE APLICARE	6
SECȚIUNEA II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR	6
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT	6
2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	6
2.1.2. – Zone construite protejate	6
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	6
2.2.1 - Siguranța în construcții	6
2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale	6
2.2.3. Colectarea și gestionarea deșeurilor.....	7
2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice.....	7
2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare.....	8
2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor	8
2.2.6. - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului. Regimul de înălțime.....	8
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
2.3.1. Amplasarea față de drumuri publice	10
2.3.2. Amplasarea față de aliniament	11
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	11
2.4.1. Accese carosabile	11
2.4.2. Accese pietonale	12
(5) Accesul pietonal se realizează prin trotuare cu lățimea minimă de 1,00 m, aferente drumurilor/ strazilor interioare propuse.....	12
2.4.3. Accese ciclabile	12
c. Trasee de acces pietonale, ciclabile și ocazional carosabile pentru alimentare marfă și acces auto-utilitare (cu rol de calmare a traficului), care oferă acces la nivelul subzonelor funcționale.....	12
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	13
2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	13
2.5.2 Realizarea de rețele edilitare.....	13
2.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	13
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.....	13
2.6.1. Parcelarea.....	13
2.6.2. Înălțimea construcțiilor	13
2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor. Iluminatul arhitectural	14
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	18
2.7.1 Parcaje	18
2.7.2 Spații verzi și plantate.....	19
2.7.3 Împrejurimi	21
2.7.4. Structura regulamentului local de urbanism	21
SECȚIUNEA III: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	22
1. Pentru L – locuire colectivă	22
<i>Lc – zona de locuințe colective existente</i>	22
<i>UTR 1-SUTR Lc1, SUTR Lc2, SUTR Lc3, UTR 3- SUTR Lc4, SUTR Lc5</i>	22
1. Pentru L – locuire colectivă	33

Lv – zona spațiilor verzi și amenajărilor aferente	33
2. Pentru CSE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice.....	38
<i>CS – zona galeriilor comerciale, a comerțului în unități mici și a serviciilor pentru populație.....</i>	<i>38</i>
2. Pentru CSE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice	47
CP – zona de gospodărire comunală- a pieței agro-alimentare și servicii terțiare	47
2. Pentru CSE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice	55
CE – zona echipamentelor publice și dotărilor propuse.....	55
3. Pentru I – instituții publice	64
<i>Ie – zona instituțiilor publice existente</i>	<i>64</i>
<i>UTR 2-SUTR Ie- Ip/CS</i>	<i>64</i>
3. Pentru I – instituții publice	71
Ip/CS – zona instituțiilor publice propuse și a serviciilor.....	71
4. ZC- zona culte;.....	80
5. Infrastructura de transport și a spațiilor verzi/ amenajări aferente;.....	82
6. ZM 5 SUBZONA ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII - Pentru imobilul cu nr. cad. 237210, benzinărie LUKOIL, PROLIF SA, nr. cad. 209587- conf. PUZ cu HCLM 87/2010.....	87
SECȚIUNEA IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	92
5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	92
ARTICOLUL 17 - RESTRICȚII	92
ANEXE	93
Anexa nr. 1.....	93
Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni	93
Anexa nr. 2.....	95
Necesarul de parcaje*	95
Anexa nr. 3.....	96
Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor.....	96
realizate pe UAT județ Constanța*	97
Anexa nr. 4.....	97
Reglementări pentru firme.....	97
Anexa nr. 5.....	100
Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.....	100
Anexa nr. 6.....	103
Glosar de termeni.....	103

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1.1.1) **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** –afere PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat în intravilanul localității. Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.
- (1.1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal a zonei aflate **în intravilanul municipiului Constanța, zona Tomis III, județul Constanța.**
- (1.1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- (1.1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (1.1.5.) R.L.U. al P.U.Z. ,, **Pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu, b-dul Tomis, zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **municipiului Constanța** odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- (1.1.6.) Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- (1.1.7.) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (1.1.8.) Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.
- (1.1.9.) Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

1.2 BAZA LEGALĂ

(1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG. De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

(2) Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările tehnice enumerate în Memoriu de prezentare P.U.Z., cap 1.3., la Temei legal cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:
 - eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
 - respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
 - alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Primăriei (înstrăinări, reparcelări, concesionări, dacă este cazul etc.);
- (2) **Suprafața de studiu este de 10500mp, iar suprafața reglementată pentru care s-a elaborat documentația este de 81568mp, delimitată în Piesele desenate.**
- (3) **Folosința actuală a terenurilor este de curți- construcții în intravilan și TDS- terenuri cu destinație specială- DR- căi de comunicație rutiere cu reglementări urbanistice ce se vor detalia prin PUZ.**
- (4) În cadrul prezentului R.L.U. se vor stabili regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

SECȚIUNEA II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

2.1.2. – Zone construite protejate

(1) *NU* este monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument istoric, conform *CU nr. 2417/ 11.10.2022*.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 - Siguranța în construcții

(1) În proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilităților de stins incendiu, salvărilor, autoutilitarelor de orice fel.

(2) Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor, sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe amplasamentului P.U.Z. se va realiza în condițiile respectării prevederilor: Art. 10 din RGU - zone expuse la riscuri naturale (seism și altele) puse în evidență în S.R. 11100-1:1993 Zonarea Seismică, macrozonarea teritoriului României, Normativ P 100/1-2006, Cod de proiectare seismică partea I, cu modificările și completările ulterioare.

Alte prevederi legale avute în vedere sunt cele cuprinse în Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare.

2.2.3. Colectarea și gestionarea deșeurilor

(1) Deșeurile rezultate exploatarea construcțiilor se vor colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spațiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

(2) Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

(3) Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeurii menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

(4) Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor. Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. **Pubelele îngropate** sunt amplasate în spații special destinate (conform planșa A03-Reglementări Urbanistice) și vor fi menținute în condiții salubre.

(5) Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

(6) *Deșeurile* sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora.

(7) *Deșeurile* rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament vor fi preluate și valorificate cu respectarea normelor bunelor practici și a cadrului legislativ specific în vigoare.

(8) Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și de dezvoltare durabilă.

2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu gaze naturale, cu energie electrică, a conductelor de apă, canalizare, telecomunicații, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, unde este cazul, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de apă, canalizare, telecomunicații, căi de comunicații și a altor lucrări de infrastructură este interzisă pentru evitarea pericolului de incendiu, explozii, radiații, surpări de teren și de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele

construite și o serie de unități care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc conform:

-Normă tehnică aprobată de A.N.R.E. cu ordin Nr. 4/2007 modificată și completată prin ordinul nr. 49/29.11.2007;

- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului Constanța;

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

(3) De asemenea, se vor avea în vedere prevederile Legii 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare, Hot. 560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, după caz, respectiv normativ P102/1978 și Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, normele generale de apărare împotriva incendiilor H.G.R. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu și P 118/1999 actualizat. Vor fi de asemenea respectate integral și avizele de:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu apă și canalizare;
- telecomunicații;
- gaze naturale.

2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv, sau centralizat. Terenul studiat este deservit de rețele de apă, canalizare, telecomunicații și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale. Toate cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a tendinței dezvoltării zonei.

2.2.6. - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului. Regimul de înălțime

UTR	SUTR	DENUMIRE SUTR	POT max	CUT max	RH max	SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT max	CUT max	RH max	OBSERVAȚII
	Lc1	SUTR locuințe colective	30%	2.25	S+P+8E	Lc-Subzona locuințelor colective	30%	2.25/1.4/1.5	S+P+8E	*nr.cad. 237012- POT max= 85% CUT max= 0.85
	Lc2	SUTR locuințe colective	30%	1.40	P+8E	Lv-Subzona spațiilor verzi și amenajărilor aferente	0%	0	-	
	Lc3	SUTR locuințe colective	30%	1.50	P+4E	Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	85%	0.85	2S+P	
UTR 1*	CP	SUTR piață agro-alimentară	40%	1.10	S+P+1E+2E	CPT- Subzona spațiului comercial LIDL	50%	0.50	S+P	
	CE	SUTR dotări și echipamente publice	70%	2.80	P+3E	CP2- Subzona piață agro-alimentară	85%	1.30	S+P+1E+2E	
	ZM5	SUTR Subzona activități comerciale și servicii	85%	3.50	P+4E	CS1- Subzona servicii- Poșta Vamă	40%	0.40	S+P	
	CE2	SUTR dotări și echipamente publice	60%	1.80	2S+P+2E	CS2- Subzona servicii- spații comerciale	85%	3.40	S+P+3E	
	ZC	SUTR culte	Se mențin	Se mențin		Lv-Subzona spațiilor verzi și amenajărilor aferente	0%	0	-	
UTR 2*	Ie-Ip/CS	SUTR instituții publice existente, propuse și a serviciilor	40%	2,00	2S+P+6E	CE-Subzona dotărilor și echipamentelor publice	70%	2,80	P+3E	cont. PUZ HCL 87/2010- Lucoi, Profil SA, nr. cad. 237210, 209587
	Lc4	SUTR locuințe colective	35%	2.00	P+8E	ZM 5- SUBZONA ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII	85%	3.50	P+4E	
	Lc5	SUTR locuințe colective	35%	2.00	P+8E	CE3- Subzona dotărilor și echipamentelor publice	60%	1.80	S+P+2E	
	Lp-Lv	SUTR parcajelor supr. spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	2S+P	Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	0%	0	-	
UTR 3	V1	SUTR spații verzi publice	15%	0.15	Parter	ZC- Subzona culte	Se menține	Se menține		
						Ip/CS-Subzona instituțiilor publice existente- propuse/ serviciilor	65%	3.00	S+P+3E+4E	
UTR 3	Lc4	SUTR locuințe colective	35%	2.00	P+8E	Ie- Subzona instituțiilor publice existente	60%	3.50	S+P+6E	
	Lc5	SUTR locuințe colective	35%	2.00	P+8E	CE4- Subzona dotărilor și echipamentelor publice	35%	0.35	Demisol	
	Lp-Lv	SUTR parcajelor supr. spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	2S+P	Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	2S+P	
UTR 3	V1	SUTR spații verzi publice	15%	0.15	Parter	Lc-Subzona locuințelor colective	35%	2.00	S+P+8E	
						Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	Parter	
						Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	2S+P	
						Lv-Subzona spațiilor verzi și amenajărilor aferente				

(1) Construcțiile nou propuse vor avea acoperișuri tip terasă

(2) Conf. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 32, alin.7: „ Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație , coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare NU îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Se va ține seama de prevederile Anexa 3 la RGU din H.G. 525/1996 reactualizată.

(2) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel se amintește:

2.3.1.- Construcții administrative și financiar-bancare. Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

2.3.2.- Construcții comerciale. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

2.3.3.- Construcții de învățământ. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

2.3.4.- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

2.3.5.- Construcțiile de locuințe. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

2.3.1. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței, sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură, ori alte instalații sau construcții de acest gen, după caz.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2¹) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare*).

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe colective.

(5) La proiectare, execuție și exploatare se vor respecta și prevederile specifice cuprinse în documentele de referință din grupa G7 din clasificarea alfanumerică ASRO precum și reglementările tehnice specifice privind proiectarea și executarea construcțiilor pentru transporturi specificate în lista reglementărilor tehnice din 2014 al M.D.R.T.. Se vor reconfigura spațiile în vederea realizării acceselor auto și pietonale în incintă, conform planșa A-03-Reglementări urbanistice.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

(1) Zona de reglementare este alcătuită, de la nord la sud, din UTR1, UTR2, UTR 3. Fiecare UTR conține alei ocazional carosabile pentru alimentare cu marfă și pentru accesul auto-utilitatelor. Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul terenului după cum urmează:

Retragerea față de ampriza:

- a) din nord- vest, față de *strada Soveja*, construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 5.00m de profilul actual al străzii;
- b) *din sud- vest*, față de *bulevardul Tomis*, construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 12.00m față de profilul existent al bulevardului;
- c) *din est*, față de *bulevardul Al. Lăpușneanu*, construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 0.00m față de profilul existent al bulevardului;
- d) *aleii de acces piață (din treimea superioară a zonei reglementate)*, cu profilul E-E va fi de minim 0,00m la nord și de minim 0.00m la sud, față de profilul transversal propus spre modernizare spre sud- în UTR 2;
- e) *aleii de acces (din treimea inferioară a zonei reglementate)*, cu profilul F-F va fi de minim 0,00m la nord și de minim 5.00m la sud, față de profilul transversal propus;
- f) *aleilor ocazional carosabile la nivel de UTR sau SUTR*, construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 0.00m față de profilele existente.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

(1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

(2) De regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia;

(3) Pentru noile construcții se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50,00m; fronturile mai lungi de 25,00m vor asigura treceri libere către interiorul incintelor (acolo unde e posibil se vor realiza și la clădirile existente astfel de treceri);

(4) Se va asigura accesul autoutilitatelor pentru colectarea deșeurilor menajere. Se va asigura un spatiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

Se mențin profilele transversale ale arterelor principale de comunicație cu centrul orașului, astfel:

(5) Bulevardul Tomis – *profil A-A*, categoria I, ampriză de 24,00m alcătuiți astfel: dublu sens cu câte două benzi pe sens de cca 3,5 m, cu trotuare de 5 m și benzi pentru biciclete pe ambele părți. Paralel cu bordura se află bolarzi și plantație de aliniament.

(6) Bulevardul Al. Lăpușneanu - *profil B-B* – categoria a II-a, ampriză de 26,00m alcătuiți astfel: dublu sens cu câte două benzi de 3,5 m pe sens și parcaje de-a lungul bordurilor, cu trotuare pe ambele părți de 6,0 m, care cuprind și benzi pentru biciclete. De-a lungul bordurii există bolarzi și plantație de aliniament.

Se propun următoarele profile transversale:

(7) Strada Soveja - *profil C-C*– categoria a II-a, ampriză variabilă 33, 08m – 40,96m alcătuiți astfel: parte carosabilă menținută de 21,00m, dispusă pe dublu sens cu câte trei benzi de 3,50m pe sens (o bandă pentru transportul în comun x 2 sensuri), cu piste pentru bicicliști 1,50m pe fiecare sens x 2, trotuare de dimensiuni variabile pe ambele părți 3,50m pe sens x 2, cu bolarzi la bordură și plantație de aliniament variabilă 1,00m- 3,98m pe sens x 2.

(8) Strada Zburătorului *profil D-D*– categoria a IV-a, sens unic din bdul. Lăpușneanu spre parcaje P3 supraetajate. Se propune ampriză de 7,00m , cu trotuar de 1,50m și piste de biciclete de 1,50m pe latura nordică.

De menționat este continuitatea carosabilului:

(9) Alea acces piață- *profil E-E*, care leagă bdul. Tomis spre bdul. Lăpușneanu, sens unic prin treimea superioară a cvartalului, aproximativ paralel cu strada Soveja. Ampriza propusă este variabilă de la 7,37m la 10,00m alcătuiți astfel: sens unic cu o bandă de 4,00m parte carosabilă, cu parcaje de-a lungul căii de circulație de tip Kiss & go (3 locuri)- P10 și P11 Taxi

(4 locuri), cu trotuar pe latura sudică de lățime variabilă de la 1,87m la 2,50m și piste de biciclete de 1,50m- 2,50m pe latura sudică și spațiu verde de aliniament pe tronsonul scuar evenimente în aer liber până în bdul. Lăpușneanu de 1,00m. Alveolele existente de-a lungul aleii, pe tronsonul locuințelor colective LT5B se vor completa cu spații verzi amenajate peisagistic.

(10) Alee de legătură între bdul. Lăpușneanu - *profil F-F* care leagă bdul. Lăpușneanu spre bdul. Tomis, prin treimea inferioară a cvartalului, aproximativ paralel cu strada Soveja. Ampriza propusă este variabilă de la 9,47m la 10,60m alcătuiți astfel: sens unic cu o bandă carosabilă de 4,00m cu parcaje de-a lungul căii de circulație tip taxi și Kiss & go (10 locuri de propuse în zona Bisericii Romano- Catolice), cu trotuar variabil pe latura nordică de la 1,60m la 2,97m lățime. Zona de spații verzi aferentă blocurilor situate la sud, se va organiza și ca plantație de aliniament de-a lungul căii de circulație.

(11) *Se adaugă propunerea unui pasaj subteran între pasaj subteran pe strada Soveja între intersecțiile Soveja – blvd. Lăpușneanu și Blvd. Tomis – str. Soveja.*

2.4.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege- căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

(5) Accesul pietonal se realizează prin trotuare cu lățimea minimă de 1,00 m, aferente drumurilor/ strazilor interioare propuse.

2.4.3. Accese ciclabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese ciclabile, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În prevederea reglementărilor circulațiilor carosabile, ciclabile și pietonale s-a avut în vedere crearea unor ierarhii a traseelor pe trei niveluri:

a. Traseele principale bdul Tomis- bdul Al. Lăpușneanu- str. Soveja cu funcția de conectare la nivel de oraș cu centrul sau cu alte cartiere;

b. Traseele secundare au rolul de preluare a fluxurilor la nivelul cvartalului ce face obiectul prezentului P.U.Z. prin aleile transversale cvartalului de la sud- vest la nord-est: aleea de acces piață, aleea de acces la sud de Biserica Romano- Catolică și a magazinului Mega Image;

c. Trasee de acces pietonale, ciclabile și ocazional carosabile pentru alimentare marfă și acces auto-utilitare (cu rol de calmare a traficului), care oferă acces la nivelul subzonelor funcționale

(3) Pornind de la nevoile de deplasare independente de alte moduri de transport, se crează o rețea ierarhizată, interconectată, sigură și directă, de trasee pentru biciclete. Aceasta asigură conexiunile directe a destinațiilor ierarhizate pe interese funcționale în interiorul cvartalului și către zonele învecinate.

(4) Astfel, se propun piste ciclabile de 1,50m lățime pe aleile de legătură și de 2,50m în cvartal pentru dublu sens, sau 1,50m sens unic.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Pentru celelalte categorii de construcții, se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

2.5.2 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către inițiatorul PUZ sau beneficiari, în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localității, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

2.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

(1) Clădirile pot fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, pe fiecare lot, având acces direct dintr-o circulație.

(2) Este interzisă parcelarea ulterioară.

(3) Se va încuraja alipirea loturilor și construirea într-un mod unitar.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

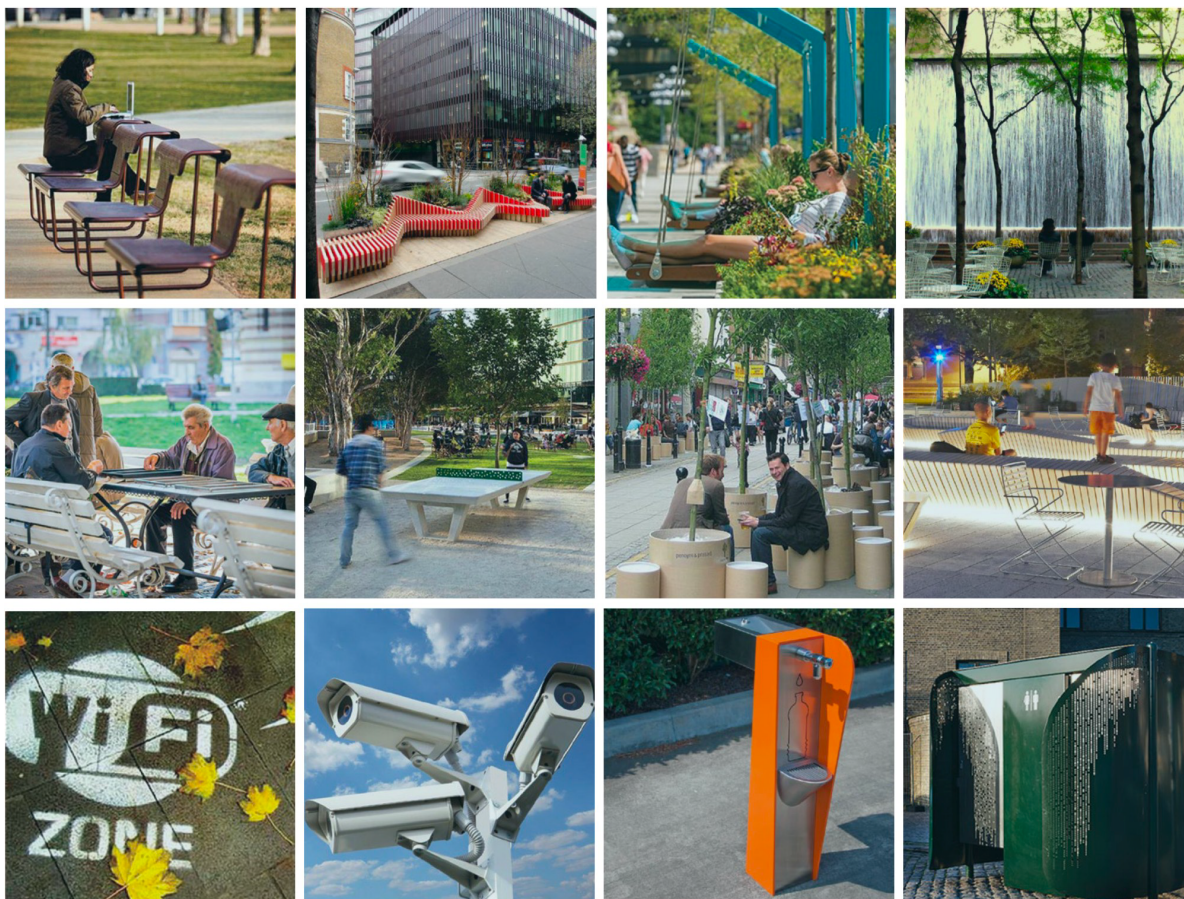
- tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar;
- amplasamentul clădirilor;

- tipul clădirilor: *construcții rezidențiale- locuințe colective, construcții de servicii terțiare, dotări și echipamente publice, agrement și sport;*
 - marcarea unor puncte de interes (axe de compoziție, capete de perspectivă, unde este cazul);
 - (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime propuse
 - (3) Construcțiile nou propuse vor avea acoperișuri tip terasă.
-

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor. Iluminatul arhitectural

2.6.3.1. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Se va urmări asigurarea unei imagini unitare per ansamblu, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă costieră urbană.
- (3) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.
- (4) Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.
- (5) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil golului, suprafețele vitrate fiind preponderente, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe orizontală, sau pătrate.
- (6) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.
- (7) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.
- (8) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor, permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.
- (9) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „ *Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.,,* elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:
Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:
 - a) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
 - b) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
 - c) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
 - d) Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
- iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

- i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
- ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

- i. cișmele;
- ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la peisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- v. calitatea aerului;
- vi. scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- vii. oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- viii. managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- ix. Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

10. Fațade

(1) Paleta de intervenții posibile include: pete de culoare, picturi murale pentru calcane, jocuri atașate fațadelor, perdele de verdeață, plantarea de copaci sau vegetație, elemente de iluminat a fațadei sau a zonei înconjurătoare, bănci sau alt mobilier de lounge;

(2) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă, crem, bej, cărămiziu, în proporție de maxim 50% pe fiecare perete. Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Nu se va folosi piatră spartă de natură rustică. Piatra își va păstra culoarea sa naturală, nefiind vopsită.

- (3) Există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială, zidărie de cărămidă, sau beton aparent. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Se va opta pentru nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise. Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri.
- (4) Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- (1) Nu se recomandă mai mult de două tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.
- (2) Se admit tencuielile texturate.
- (3) Se admit doar tâmplării de culoare alb/ gri.
- (4) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase, etc.
- (5) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11. Acoperișuri

- (1) Se admit acoperișuri tip terasă.
- (2) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum
- (3) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)
- (4) Părțile vizibile ale centralelor termice vor urmări armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj și designul clădirii per ansamblu. Sistemele de ventilație amplasate aparent se vor armoniza pe întreaga fațadă, urmărind aceleași reguli de amplasare, după caz fiind mascate.
- (5) Jgheburile și burlanele vor fi, pe cât posibil, nevizibile din spațiile publice, nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, corespunzătoare specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Sistemele de protecție împotriva intemperiilor vor fi prevăzute doar la intrarea în clădire.

12. Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

- (1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:
- element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);
 - element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;
 - sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.
- (2) Condiții tehnice de amplasare a firmelor
- Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.
 - Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.
 - Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.
 - Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.
 - Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.
 - Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.
 - Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;

- h) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există).
- i) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
- j) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
- k) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.
- l) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.

(3) Autorizarea firmelor

- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.

(4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol

- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriu următoarele condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
- b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
- c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.
- d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.
- e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.
- f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fațade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbarii circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.
- g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.
- h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.

- i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
- j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.
- k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.
- (5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare
- Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.
 - Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .
 - Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.
 - Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.
 - Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.
- (6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate
- În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.
 - Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate în derulare sau care urmează să se deruleze.
 - Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de către serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1 Parcaje

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Locurile de parcare* aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare, NP 24/1997 actualizat în 2023, asigurarea de locuri de parcare în parcaje multietajate subterane și/ sau supraterane, dimensionate și conformate conform HCL113/2017 cu modificările și completările ulterioare.
- Se vor lua măsuri în proiectarea și executarea rețelelor locale aferente amplasamentului pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Poluarea aerului provenită din exploatarea căilor de comunicație va fi redusă la minim prin vegetație de protecție și aliniament, cu respectarea normelor și distanțelor de protecție sanitară în vigoare.

(5) Sunt prevăzute următoarele **parcaje supraetajate** subterane și supraterane:

	Rh max	At(mp)	Ad(mp)	Nr. locuri parcare
P1	Subsol	6752	6752	192
P2	2S+P	1136	3238	87
P3	2S+P+1E+2Er	1889	8338	225
P4+P5	2S	7323	14646	395
P6	2S+P	2495	4990	134

Total: **19595** **37964** **1033 locuri parcare**

P1 TAXI- 10locuri de parcare;

P2 TAXI- 4 locuri de parcare;

Total locuri de parcare pentru TAXI- 14;

P1 Kiss&Go- 5 locuri de parcare;

P2 Kiss&Go- 3 locuri de parcare;

Total locuri de parcare pentru Kiss&Go- 8;

P3 TAXI, Kiss&Go- locuri de parcare- 10;

Total: 32 locuri de parcare organizate la nivelul CTA.

2.7.2 Spații verzi și plantate

(1) Se vor prevedea spații verzi pe amplasament conform piese desenate.

(2) Plantațiile din cadrul acestor spații verzi *se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*

(3) Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

(4) Interzicerea utilizării apei din primul strat freatic pentru alimentarea cu apă potabilă a locuitorilor și impunerea racordării la sistemul public de alimentare cu apă al localității.

(5) Calcularea necesarului de spații verzi conform HCJ 152/2013 și RGU și asigurarea suprafețelor în proximitatea funcțiunilor pe care le deservește. Se vor folosi terasele necirculabile înverzite, pereți verzi și alte soluții;

(6) Completarea plantațiilor de aliniament perimetral zonei studiate;

(7) Asigurarea de locuri de joacă și terenuri de sport în proximitatea blocurilor de locuințe colective, eventual peste parcurile acoperite;

(8) Activarea elementelor de peisagistică urmărind și sporirea confortului termic în timpul verii, se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.

(9) Asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;

(10) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.

(11) Parcajele propuse vor avea terasele înierbate circulabile/ necirculabile, **arie parcaje pentru calculul spațiilor verzi și amenajări aferente propuse pe terase- A Lp-Lv= 7187mp;**

(12) În concordanță cu tipurile de proprietate existentă a terenurilor și a reglementărilor aferente planșei de Reglementări Urbanistice, se propun spații verzi publice după cum urmează:

a. Spațiile verzi cu **acces nelimitat**, din care fac parte: scuarurile, grădinile, spațiile verzi din cadrul complexului de locuit, fișiile plantate și zonele de agrement.

Mentținerea spațiilor verzi de folosință publică existente, reconsiderarea lor urmarea unui studiu de specialitate peisagistic (recomandat), reabilitarea și întreținerea lor, cu interdicție definitivă de construire:

V1e= 1358mp- la intersecția străzii Soveja cu bulevardul Tomis;

V2e= 198mp, V3e= 40mp, V4e= 62mp, V5e= 45mp în vecinătatea locuințelor colective LT5B, scara A,B,C, cu un total Aexistent= 345mp;

V6e= 644mp- la intersecția străzii Soveja cu bulevardul Tomis;

V7e= 689mp de-a lungul bulevardului Lăpușneanu, la sud de clădirea finanțe- bănci Raiffeisen Bank.

V8e= 1709mp în vecinătatea locuințelor colective LT8, scara A, B,C;

V9e= 4122mp în vecinătatea locuințelor colective LT2, LT4;

V10e= 2004mp în vecinătatea locuințelor colective LT3;

V11e= 942mp în vecinătatea locuințelor colective LT1, în intersecția bulevardului Tomis cu bulevardul Lăpușneanu;

V12e= 969mp la sud-estul locuințelor colective LT1, în intersecția bulevardului Tomis cu bulevardul Lăpușneanu;

Total arie spații verzi cu acces nelimitat existente, menținute, A spații verzi= 12782mp;

Spațiile verzi existente și propuse vor fi considerate urmarea unui studiu de specialitate peisagistic (recomandat) și întreținerea lor va fi conformă cu interdicția definitivă de construire.

Astfel, se propun spații verzi de folosință publică după cum urmează:

V1p= 937mp- de-a lungul străzii Soveja, în fața pieței agro-alimentare;

V2p= 283mp- de-a lungul străzii de acces în parcajele supraetajate P3, la sud- vestul autogării.;

V3p= 310mp- la sud de dispensarul TBC;

V4p= 735mp, V5p= 25mp, V6p= 40mp - la sud- estul locuințelor colective LT5B;

Total arie spații verzi cu acces nelimitat propuse, menținute, A spații verzi= 2330mp;

b. Spațiile verzi cu **acces limitat**, considerate spațiile verzi din incintele: institutelor social-culturale și de învățământ, expozițiilor, etc.

zona scuar expozițional, spectacole în aer liber, propusă în cvartalul central- UTR 2, cu A spații verzi propuse= 1583mp;

zona scuar expozițional, spectacole în aer liber, propusă în cvartalul sudic- UTR 3, cu A spații verzi propuse= 528mp;

creșă pentru 78 copii, A estimată= 1950mp, A spații verzi propuse= 975mp;

grădiniță pentru 52 copii, A estimată= 2000mp, A spații verzi propuse= 1000mp;

dotări agrement, sport, A min. propusă= 1400mp,

Total spații verzi cu acces limitat, A spații verzi= 5486mp;

c. Spații verzi cu profil specializat, care includ și plantațiile de protecție și/ sau de-a lungul căilor de circulație propuse:

Apropusă sp. verzi bdul. Tomis= cca. 902mp;

Apropusă sp. verzi bdul. Lăpușneanu= cca. 1016mp;

Apropusă sp. verzi str. Soveja= cca. 652mp;

A spații verzi de protecție= 2570mp;

A terase verzi circulabile/ necirculabile pe locuințe colective, A= 9170mp;

A totală spații verzi propuse= 39525mp.

39525mp/ 1410locuitori estimați= 28.03mp spațiu verde/ locuitor > 26mp spațiu verde/ locuitor necesar minim de asigurat;

2.7.3 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirea va fi lipsită de gard, putând fi realizată cu borduri sau alte elemente la nivel de paviment.

2.7.4. Structura regulamentului local de urbanism

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

$* 100$)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

SECȚIUNEA III: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona reglementată se încadrează în următoarele **Unități Teritoriale de Referință** și **Subunități Teritoriale de Referință propuse:**

UTR	SUTR	DENUMIRE SUTR	POT max	CUT max	RH max	SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT max	CUT max	RH max	OBSERVAȚII
UTR 1*	Lc1	SUTR locuințe colective	30%	2.25	S+P+8E	Lc- Subzona locuințelor colective	30%	2.25/ 1.4/ 1.5	S+P+8E	*nr.cad. 237012- POT max= 85%, CUT max= 0.85
	Lc2	SUTR locuințe colective	30%	1.40	P+8E	Lv- Subzona spațiilor verzi și amenajărilor aferente	0%	0	-	
	Lc3	SUTR locuințe colective	30%	1.50	P+4E	Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	85%	0.85	2S+P	
	CP	SUTR piață agro-alimentară	40%	1.10	S+P+1E+2Er	CP1- Subzona spațiului comercial LIDL	50%	0.50	S+P	
						CP2- Subzona piață agro-alimentară	85%	1.30	S+P+1E+2Er	
CS1- Subzona servicii- Poștă Vamă						40%	0.40	S+P		
CE	SUTR dotări și echipamente publice	70%	2.80	P+3E	CS2- Subzona servicii- spații comerciale	85%	3.40	S+P+3E		
					Lv- Subzona spațiilor verzi și amenajărilor aferente	0%	0	-		
ZM5	SUTR Subzona activități comerciale și servicii	85%	3.50	P+4E	CE- Subzona dotărilor și echipamentelor publice	70%	2.80	P+3E		
UTR 2*	CE2	SUTR dotări și echipamente publice	60%	1,80	2S+P+2E	CE3- Subzona dotărilor și echipamentelor publice	60%	1,80	S+P+2E	*nr.cad. 25549- POT max= 85%, CUT max= 1.70
	ZC	SUTR culte	Se mențin		ZC- Subzona culte	Se menține				
	Ie-Ip/CS	SUTR instituții publice existente, propuse și a serviciilor	40%	2,00	2S+P+6E	Ip/CS- Subzona instituțiilor publice existente- propuse/ serviciilor	65%	3,00	S+P+3E+4Er	
UTR 3	Lc4	SUTR locuințe colective	35%	2.00	P+8E	Lc- Subzona locuințelor colective	35%	2.00	S+P+8E	
						Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	2S+P	
	Lc5	SUTR locuințe colective	35%	2.00	P+8E	Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	Parter	
	Lp-Lv	SUTR parcajelor supr., spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	2S+P	Lp-Lv- Subzona parcajelor supraetajate și a spațiilor verzi și amenajărilor aferente	15%	0.15	2S+P	
	V1	SUTR spații verzi publice	15%	0.15	Parter	Lv- Subzona spațiilor verzi și amenajărilor aferente				

Zona reglementată se încadrează în următoarele **ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE propuse:**

1. L – locuire colectivă
2. CE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice
3. I – instituții publice

În cadrul acestora se vor stabili subzone funcționale, care să asigure diversitatea funcțională și accesul populației la cât mai multe tipuri de utilizări. Subzonele funcționale vor fi minimum:

1. Pentru L – locuire colectivă

- a. Lc – zona de locuințe colective existente
- b. Lv – zona spațiilor verzi și amenajărilor aferente

2. Pentru CSE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice

- a. CS – zona galeriilor comerciale, a comerțului în unități mici și a serviciilor pentru populație
- b. CP – zona pieței agro-alimentare
- c. CE – zona echipamentelor publice și dotărilor propuse

3. Pentru I – instituții publice

- a. Ie – zona instituțiilor publice existente
- b. Ip/CS – zona instituțiilor publice propuse

4. Pentru ZC- zona culte;

5. Pentru infrastructura de transport

- a. Lp-Lv – zona parcărilor multietajate subterane și/ sau supraterane, a spațiilor verzi și a amenajărilor aferente.

1. Pentru L – locuire colectivă

Lc – zona de locuințe colective existente

UTR 1-SUTR Lc1, SUTR Lc2, SUTR Lc3, UTR 3- SUTR Lc4, SUTR Lc5

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de locuințe colective cu regim de înălțime redus P+4E și mediu P+8E. La acestea se adaugă funcțiuni complementare celei de locuire, situate la parterul imobilelor-comerț, echipamente publice de interes local, servicii, birouri pentru desfășurarea unor profesii liberale, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lc

- (1) Locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+8E;
- (2) Spații/clădiri pentru diverse servicii, cu precădere la parterul clădirilor existente sau în construcții noi, de exemplu:
 - a. birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator și alte servicii profesionale;
 - b. birouri firme comerciale;
 - c. servicii pentru populație (curățătorie haine, cosmetica, frizerie, etc);
 - d. comerț cu amănuntul (alimentare, etc);
 - e. comerț de proximitate alimentar sau nealimentar;
 - f. săli de întreținere, fitness;
 - g. spații pentru parcare, garare autoturisme, motocicletă și biciclete (supraterane și subterane: pentru determinarea numărului de subsoluri se va avea în vedere studiul geotehnic și se va completa, după caz, cu alte studii);
 - h. construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri;
 - i. amenajări sportive și de agrement, locuri de odihnă și de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Lc

- (1) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 200mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documente PUD;
- (2) Se admite conversia locuințelor de la parter în echipamente publice de nivel local și servicii de interes general, cu acordul asociațiilor de proprietari/ locatari, în următoarele condiții:
 - a. serviciile de sănătate precum: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc.) vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - b. spațiile comerciale, exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică și limitele unei raze de deservire de 250m;
 - c. Se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 25% din suprafața utilă a apartamentului;
 - d. Utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din numărul total de apartamente și numai cu acordul asociației de proprietari/ locatari.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lc

- (1) Locuințe colective nou propuse față de unitățile locative existente, altele neprevăzute la punctele anterioare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Lc

- (1) clădirile de locuit sunt dispuse fiecare pe un lot propriu, având acces direct dintr- o circulație publică;
- (2) comasarea sau dezmembrarea parcelor se poate accepta pe baza elaborării și aprobării unui PUD, doar în cazul în care rezultă suprafețe neconstruibile;
- (3) se interzice introducerea în lotizarile anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelor și ridicarea nivelului de înălțime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lc

- (1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- (2) Retragerile de la aliniamentul *bulevardului Tomis* sunt de minim 18,0m pentru UTR 1- SUTR Lc1, minim 12,0m pentru UTR 3- SUTR Lc4 și SUTR Lc5;
- (3) Retragerile de la aliniamentul *bulevardului Al. Lăpușneanu* vor fi de minim 13,0m pentru UTR 1- SUTR Lc3, minim 5,0m pentru UTR 3-SUTR Lc4 și minim 6,0m pentru UTR 3-SUTR Lc5;
- (4) Retragerile de la aliniamentul *străzii Soveja* sunt de minim 3,0m pentru UTR 1-SUTR Lc1;
- (5) Retragerile față de *alee acces piață* sunt de minim 0,0m pentru UTR1- SUTR Lc1, de minim 11,0m pentru UTR1- SUTR Lc2 și de minim 4,0m pentru UTR1- SUTR Lc3;
- (6) Retragerile față de *alee ocazional carosabilă* sunt de 0,0m la nord și est, respectiv de 3,0m la est pentru UTR 1- SUTR Lc1;
- (7) Retragerile față de aliniamentul *aleii de acces în parcajele supraetajate P3* sunt de 0,0m la vest și de 3,0m la est;
- (8) Retragerile față de aliniamentul *aleii de acces* sunt de minim 5,00m pentru UTR3- SUTR Lc4;
- (9) Pentru UTR3- SUTR Lc4, retragerile față de alee acces din bulevardul Tomis în parcaje subterane P6, sunt de minim 5,00m la nord și la sud, iar pentru alee acces în parcaje subterane P6 din bulevardul Al. Lăpușneanu sunt de minim 0,00m la nord și la sud;
- (10) Retragerile față de alee ocazional carosabilă/ squar evenimente ocazionale sunt de minim 5,00m pentru UTR3- SUTR Lc5 la nord și de 6,00m la sud;
- (11) **Retragerea pentru nr. cad. 237012 față de alee ocazional carosabilă- de acces la piață din sud-est este de minim 0.00m;**
- (12) **Retragerea pentru nr. cad. 255549 față de alee ocazional carosabilă este de minim 0.00m;**
- (13) Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii sunt permise cu maxim 0,90m, dacă acestea nu incomodează circulațiile din zonă;
- (14) Balcoanele sau bowindowurile se mențin în volumetria inițială a clădirii existente;

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

Lc

Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință/ Subunitate Teritorială de Referință;

- (1) Pentru noile construcții se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50,00m; fronturile mai lungi de 25,00m vor asigura treceri libere către interiorul incintelor (acolo unde e posibil se vor realiza și la clădirile existente astfel de treceri);
- (2) **Retragerile laterale și posterioare pentru nr. cad. 237012 sunt de minim 0.00m;**
- (3) **Retragerile laterale și posterioare pentru nr. cad. 255549 sunt de minim 0.00m;**

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

Lc

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

(2) Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Lc

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr- o circulație publică în mod direct, sau prin drept de a trece, legal obținut prin una

din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Fiecare clădire va avea asigurat un acces carosabil la clădire, amplasat către o limită laterală, în cazul unor noi grupări de clădiri, poziționarea accesului și a aleilor pietonale se va stabili prin PUD.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Lc

(1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5 și conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare;

(2) Asigurarea/ închirierea de spații de garare /parcare în clădiri supraetajate comune mai multor funcțiuni, se va face conform PUZ în zona limitrofă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Lc

(6) Regimul de înălțime
- regim de înălțime maxim P+8E;
- regim de înălțime maxim Parter pentru nr. cad. 237012
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 30m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 4,00m de la CTA;
- înălțime maximă/ la coamă H max= 30.00m de la CTA;
- înălțime minimă/ la coamă H max= 4.00m de la CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Lc

(1) Se va urmări asigurarea unei imagini unitare per ansamblu, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

(2) Acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD, având în vedere Programul de Reabilitare a Imobilelor Existente următor:

PROGRAM DE REABILITARE A IMOBILELOR DE LOCUIT EXISTENTE

nr. crt.	Etapă	Perioadă de implementare	Responsabili / finanțare
1	<p>Evaluarea stării actuale a clădirii: Realizarea unei expertize tehnice detaliate pentru a identifica deficiențele structurale, termice și funcționale ale imobilului.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificarea necesităților: Stabilirea necesității lucrărilor de extindere pe orizontală sau verticală, identificarea dotărilor necesare de extindere a spațiului locativ sau de folosință comună 	1 lună	Asociația de proprietari Experți tehnici
2	<p>Audit energetic: Evaluarea performanței energetice a clădirii pentru a determina măsurile necesare de îmbunătățire a eficienței energetice.</p>	2 luni	Asociația de proprietari Auditori energetici
3	<p>Proiectarea lucrărilor de reabilitare: Elaborarea unui proiect tehnic care să includă soluții pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Izolarea termică: Aplicarea de materiale termoizolante pe pereții exteriori, acoperiș și planșee pentru reducerea pierderilor de căldură. • Înlocuirea feronerie: Schimbarea feroneriilor vechi cu unele performante energetic. • Modernizarea instalațiilor: Actualizarea instalațiilor electrice, sanitare și de încălzire pentru a respecta standardele moderne. • Reabilitarea fațadelor și acoperișurilor: Refacerea finisajelor exterioare și a structurilor de acoperiș deteriorate. • Extinderea pe verticală sau orizontală: Lucrări de construire de extindere sau supraetajare 	12 luni	Asociația de proprietari Proiectanți de specialitate
4	<p>Obținerea avizelor și autorizațiilor: Asigurarea conformității cu reglementările urbanistice și de mediu.</p>	3 luni	Asociația de proprietari Proiectanți de specialitate Administrația publică
5	<p>Finanțarea și managementul proiectului: Identificarea surselor de finanțare disponibile, inclusiv programe guvernamentale și fonduri europene, și gestionarea eficientă a resurselor alocate.</p>	2 luni	Asociația de proprietari Administrația publică Consultanți

6	Licitația și selecția executantului: Organizarea unui proces transparent pentru alegerea firmei de construcții.		Asociația de proprietari Administrația publică
7	<ul style="list-style-type: none"> • Execuția lucrărilor de extindere sau supraetajare • Implementarea măsurilor de eficiență energetică: Instalarea de sisteme de energie regenerabilă, precum panouri fotovoltaice sau panouri solare termice, pentru reducerea consumului de energie. 	12 luni	Asociația de proprietari Administrația publică Consultanți Proiectanți Executanți
8	Recepția și finalizarea proiectului: Verificarea calității lucrărilor și încheierea oficială a proiectului.	1 lună	Asociația de proprietari Administrația publică Consultanți Proiectanți Executanți
9	Monitorizarea și întreținerea post-reabilitare: Stabilirea unui plan de monitorizare a performanței energetice și a stării tehnice a clădirii după finalizarea lucrărilor, precum și a unui program de întreținere periodică.	permanent	Asociația de proprietari Administrația publică

(3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă costieră urbană.

(4) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

(5) Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, *volumele* vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

(6) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil golului, suprafețele vitrate fiind preponderente, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe orizontală, sau pătrate.

(7) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

(8) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

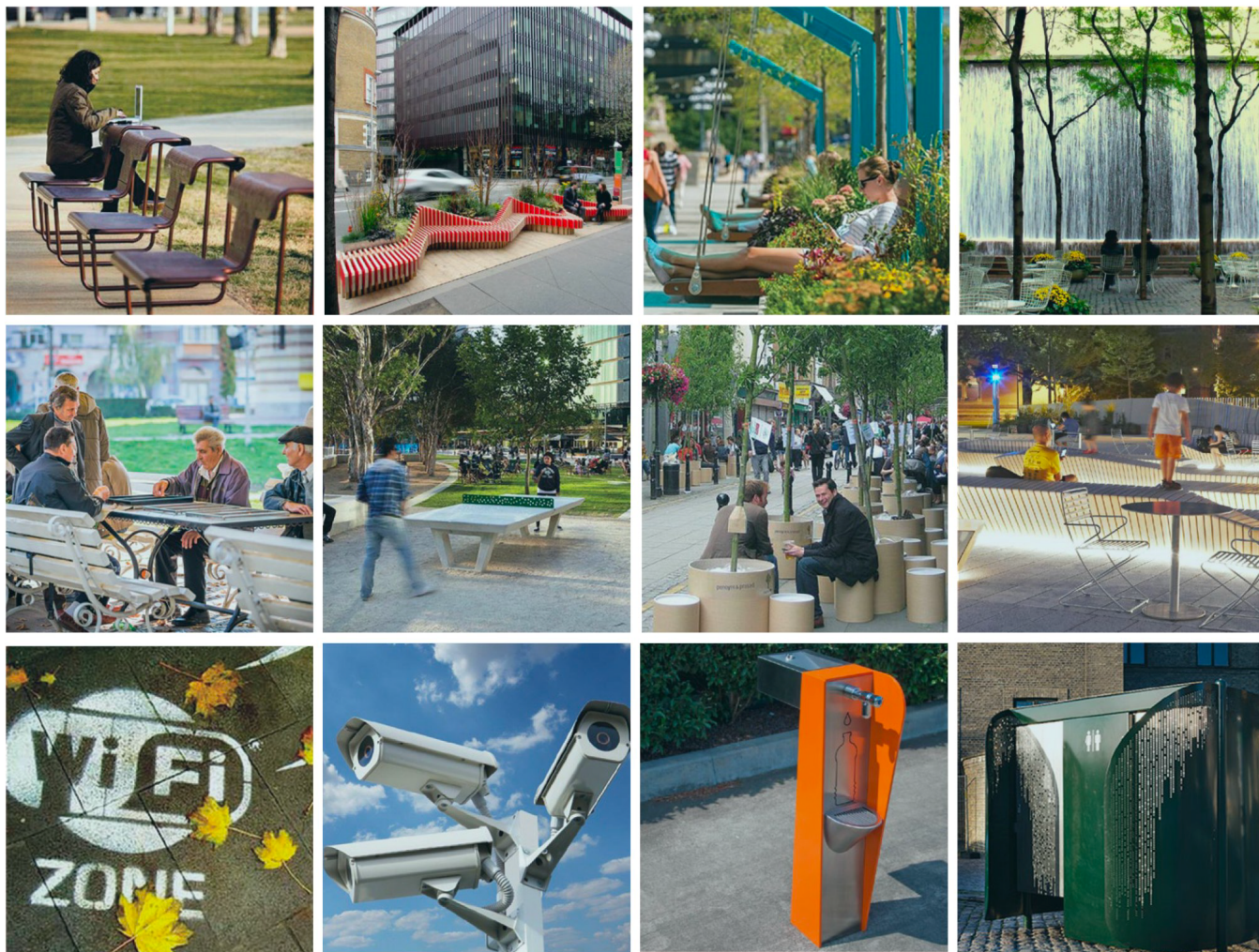
(9) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor, permițând astfel un echilibru copozițional definitiv limbajului arhitectural.

(10) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.*”, elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:

Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:

- e) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
- f) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.

- g) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
- h) Referitor la mobilierul urban, se propun:
- a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



- b) Mobilier de socializare:
 - i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
 - ii. mese de tenis de masă;
 - iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
 - iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;
- c) Facilități Sm art:
 - i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
 - ii. camere de supraveghere video;
- d) Facilități de bază:
 - i. cișmele;
 - ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la perisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- v. calitatea aerului;
- vi. scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- vii. oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- viii. managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- ix. Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

11. Fațade

- (1) Paleta de intervenții posibile include: pete de culoare, picturi murale pentru calcane, jocuri atașate fațadelor, perdele de verdeață, plantarea de copaci sau vegetație, elemente de iluminat a fațadei sau a zonei înconjurătoare, bănci sau alt mobilier de lounge;
- (2) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă, crem, bej, cărămiziu, în proporție de maxim 50% pe fiecare perete. Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Nu se va folosi piatră spartă de natură rustică. Piatra își va păstra culoarea sa naturală, nefiind vopsită.
- (3) Există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială, zidărie de cărămidă, sau beton aparent. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Se va opta pentru nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise. Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri.
- (4) Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- (6) Nu se recomandă mai mult de două tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.
- (7) Se admit tencuielile texturate.
- (8) Se admit doar tâmplării de culoare alb/ gri.
- (9) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase, etc.
- (10) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

12. Acoperișuri

- (1) Se admit acoperișuri tip terasă.
- (2) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum
- (3) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)
- (4) Părțile vizibile ale centralelor termice vor urmări armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj și designul clădirii per ansamblu. Sistemele de ventilație amplasate aparent se vor armoniza pe întreaga fațadă, urmărind aceleași reguli de am plasare, după caz fiind mascate.
- (5) Jgheburile și burlanele vor fi, pe cât posibil, nevizibile din spațiile publice, nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, corespunzătoare specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Sistemele de protejare împotriva intemperțiilor vor fi prevăzute doar la intrarea în clădire.

13. Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

- (1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:
 - a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);
 - b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;
 - c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.
- (7) Condiții tehnice de amplasare a firmelor
 - a) Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.

- b) Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.
- c) Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.
- d) Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.
- e) Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.
- f) Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.
- g) Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;
- h) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).
- i) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
- j) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
- k) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.
- l) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.

(3) Autorizarea firmelor

- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.

(4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol

- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriile următoare condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
- b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
- c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.
- d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.

- e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.
- f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fațade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.
- g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.
- h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.
- i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
- j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.
- k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.
- (5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare
- a) Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.
- b) Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .
- c) Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.
- d) Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.
- e) Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.
- (6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate
- a) În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.
- b) Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate în derulare sau care urmează să se deruleze.
- c) Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de către serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Lc

(1) Apa potabilă

- a) Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, sau să-și aibe asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

(2) Canalizarea menajeră

- a) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație.

(3) Canalizare pluvială

- a) Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- b) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

(4) Rețele electrice, telefonice și CATV

- a) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.
- b) Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

(5) Gaze naturale

- a) Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

(6) Salubritate

- a) Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Sunt prevăzute în puncte cheie, conform planșa de Reglementări Urbanistice și a capitolului 3.10.2. la prezentul Regulament, pubele subterane în întregime, având doar inserțiile supraterane.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Lc

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuarele de gardă vor fi înierbate și plantate conform unui studiu peisagistic, recomandabil;
- (2) Terasele locuințelor colective vor fi amenajate cu spații verzi și funcțiuni aferente după caz, în proporție de 100% (considerând circulații pietonale în suprafață maximă 5% din aria teraselor).
- (3) Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor, va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde cu interdicție definitivă de construire.
- (4) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți, având peste 4,00m, înălțimea și diametrul tulpinii peste 15.00cm. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- (5) Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului, sau doar locatarilor.
- (6) **Pentru locuitorii zonei reglementate sunt prevăzute spații verzi și plantate de minim 28.00mp;**
- (7) Suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde minim la sol cu min. 30%.
- (8) Circulațiile ocazional carosabile vor fi amenajate cu dale înierbate și/ sau cu amenajări ce armonizează mineralizarea cu spațiile verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Lc

- (1) Împrejmuirea va fi lipsită de gard, putând fi realizată cu borduri sau alte elemente la nivel de paviment.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lc

SUTR Lc1- $POT_{maxim\ propus} = 30\%$, pentru nr. cad. 237012 rezultă $POT_{maxim\ propus} = 85\%$;

SUTR Lc2- $POT_{maxim\ propus} = 30\%$;

SUTR Lc3- $POT_{maxim\ propus} = 30\%$;

SUTR Lc4- $POT_{maxim\ propus} = 35\%$;

SUTR Lc5- $POT_{maxim\ propus} = 35\%$;

Art. 15. 1

- (1) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită
- (2) Va fi descurajată construirea anexelor.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

Lc

SUTR Lc1- $CUT_{maxim} = 2.25$, pentru nr. cad. 237012 rezultă $CUT_{maxim} = 0.85$;

SUTR Lc2- $CUT_{maxim} = 1.4$;

SUTR Lc3- $CUT_{maxim} = 1.5$;

SUTR Lc4- $CUT_{maxim} = 2.0$;

SUTR Lc5- $CUT_{maxim} = 2.0$;

Art. 16. 1

- (1) Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (2) În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

1. Pentru L – locuire colectivă

Lv – zona spațiilor verzi și amenajărilor aferente

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și limitat, spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații cu profil specializat- plantații de protecție.

Din spațiile verzi cu **acces nelimitat** fac parte: scuarurile, grădinile, spațiile verzi din cadrul complexului de locuit, fișile plantate și zonele de agrement.

Spațiile verzi cu **acces limitat** sunt considerate spațiile verzi din incintele: institutelor social-culturale și de învățământ, expozițiilor, etc.

Spații verzi cu **profil specializat** includ și plantațiile de protecție și/ sau de- a lungul căilor de circulație propuse.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lv

- (1) spații plantate;
- (2) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (3) mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- (4) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- (5) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (6) sunt admise amenajări pentru practicarea sportului, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- (7) sunt admise numai construcțiile provizorii legate de programul specific funcțiunii specializate. Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Lv

- (1) se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- (2) se admit noi clădiri provizorii pentru cultură, sport, recreere, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- (3) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- (4) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995- Legea protecției mediului- și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- (5) se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lv

- (1) Altele neprevăzute la punctele anterioare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Suprafața maximă ocupată de circulații va fi de 5%.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Lv

- (1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Lv

(8) Regimul de înălțime
- regim de înălțime maxim Parter;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 4m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 2,50m de la CTA;
- înălțime maximă/ la coamă H max= 7.00m de la CTA;
- înălțime minimă/ la coamă H max= 3,50m de la CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Lv

- (1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul zonei.
- (2) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.,* elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:

Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:

- asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
- activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
- prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
- Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - Facilități de relaxare:
 - mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;

- iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
- iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
- iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

- i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
- ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

- i. cișmele;
- ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la peisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- v. calitatea aerului;
- vi. scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- vii. oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- viii. managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- ix. Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

(3) Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

(4) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:

- a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);
- b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau piste de alergare;
- c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Lv

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

(2) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

(3) Salubritate

Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Lv

(1) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Lv

(1) Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lv

POT_{maxim propus} = 15%;

Art. 15. 1

- (1) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită
- (2) Va fi descurajată construirea anexelor.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

Lv

CUT_{maxim} = 0.15;

Art. 16. 1

1. Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

2. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

2. Pentru CSE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice

CS – zona galeriilor comerciale, a comerțului în unități mici și a serviciilor pentru populație

UTR I- SUTR CE- nr. cad. 209587, SUTR CP- Poștă Vamă, nr. cad. 242846

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de **funcțiuni terțiare**:

comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină, etc.

servicii cu acces public (servicii de proximitate): servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare

utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiu foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc.

servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de

specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică

dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare/

expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CS

(1) **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină, etc.

(2) **Servicii cu acces public (servicii de proximitate):** servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiu foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc.

(3) **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare/ expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CS

(1) **Comerț en detail:** comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CS

(1) Altele neprevăzute la punctul anterior.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

CS

(1) Soluția de parcelare este privită unitar, nefiind necesară reparcelarea ulterioară.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CS

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;

(2) Retragerile de la aliniamentul *bulevardului Al. Lăpușneanu* vor fi de minim 0,0m

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

CS

(1) Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință/ Subunitate Teritorială de Referință;

(2) Retragerile laterale și posterioare vor fi de min. 0.0m.

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

CS

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

(2) Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

CS

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr- o circulație publică în mod direct, sau prin drept de a trece, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Fiecare clădire va avea asigurat minim un acces carosabil la clădire.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

CS

(1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5 și conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare;

(2) Asigurarea/ închirierea de spații de garare /parcare în clădiri supraetajate comune mai multor funcțiuni, se va face conform PUZ în zona limitrofă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

CS

(9) Regimul de înălțime
- regim de înălțime maxim P+3E;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 13m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 4,00m de la CTA;
- înălțime maximă/ la coamă H max= 13.00m de la CTA;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

CS

(10) Se va urmări asigurarea unei imagini unitare per ansamblu, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

(11) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă costieră urbană.

(12) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

(13) Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, *volumele* vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

(14) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil golului, suprafețele vitrate fiind preponderente, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specifice zonei- dreptunghiulare, orientate pe orizontală, sau pătrate.

(15) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

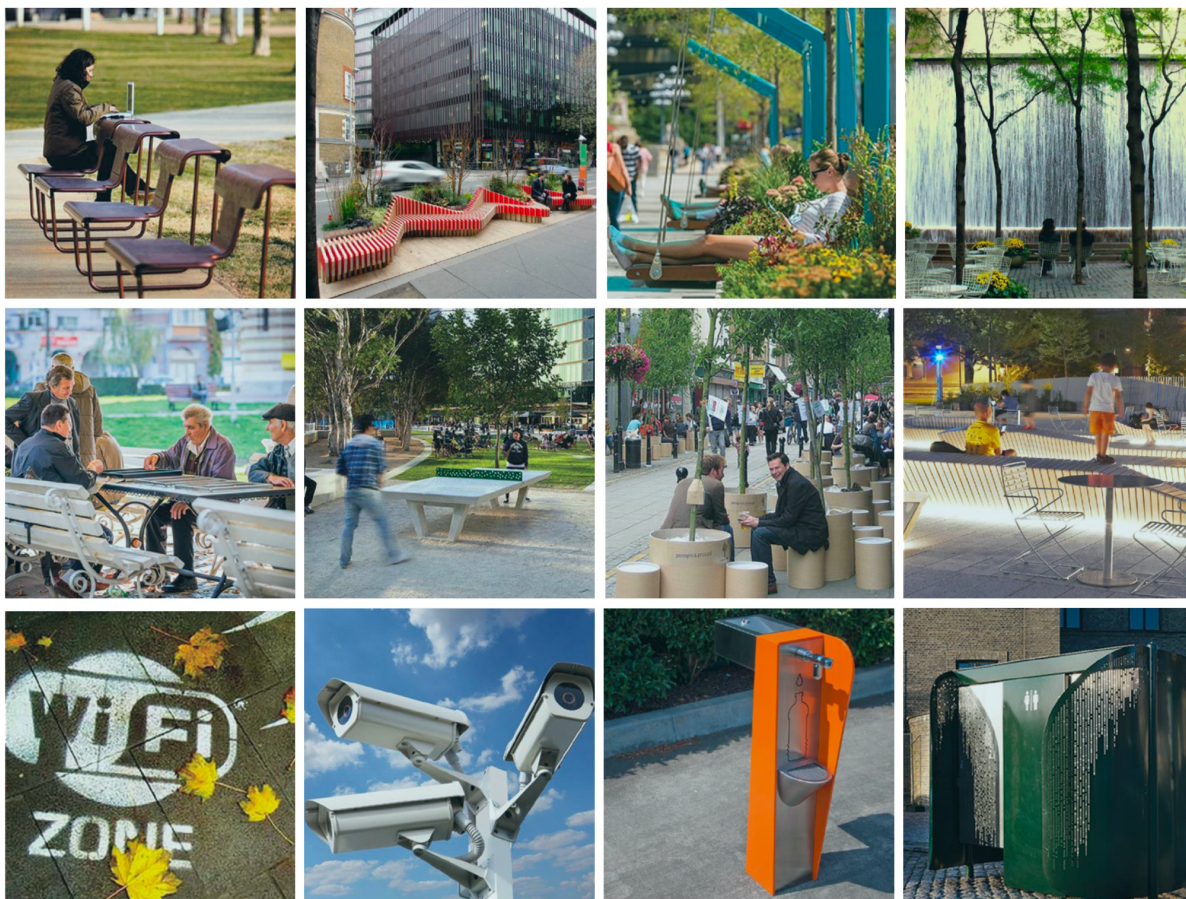
(16) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

(17) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor, permițând astfel un echilibru copozițional definitiv limbajului arhitectural.

(18) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.*”, elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:

Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:

- m) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
- n) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
- o) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
- p) Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
- iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

- i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
- ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

- i. cișmele;
- ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la peisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- v. calitatea aerului;
- vi. scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- vii. oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- viii. managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- ix. Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

10. Fațade

(1) Paleta de intervenții posibile include: pete de culoare, picturi murale pentru calcane, jocuri atașate fațadelor, perdele de verdeață, plantarea de copaci sau vegetație, elemente de iluminat a fațadei sau a zonei înconjurătoare, bănci sau alt mobilier de lounge;

(2) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă, crem, bej, cărămiziu, în proporție de maxim 50% pe fiecare perete. Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Nu se va folosi piatră spartă de natură rustică. Piatra își va păstra culoarea sa naturală, nefiind vopsită.

- (3) Există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială, zidărie de cărămidă, sau beton aparent. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Se va opta pentru nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise. Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri.
- (4) Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- (10) Nu se recomandă mai mult de două tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.
- (11) Se admit tencuielile texturate.
- (12) Se admit doar tâmplării de culoare alb/ gri.
- (13) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase, etc.
- (14) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11. Acoperișuri

- (6) Se admit acoperișuri tip terasă.
- (7) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum
- (8) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)
- (9) Părțile vizibile ale centralelor termice vor urmări armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj și designul clădirii per ansamblu. Sistemele de ventilație amplasate aparent se vor armoniza pe întreaga fațadă, urmărind aceleași reguli de amplasare, după caz fiind mascate.
- (10) Jgheburile și burlanele vor fi, pe cât posibil, nevizibile din spațiile publice, nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, corespunzătoare specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Sistemele de protecție împotriva intemperiilor vor fi prevăzute doar la intrarea în clădire.

12. Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

- (1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:
- element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);
 - element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;
 - sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.
- (2) Condiții tehnice de amplasare a firmelor
- Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.
 - Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.
 - Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.
 - Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.
 - Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.
 - Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar pastrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.
 - Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;

- t) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există).
- u) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
- v) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
- w) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.
- x) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.

(3) Autorizarea firmelor

- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.

(4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol

- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriu următoarele condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
- b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
- c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.
- d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.
- e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.
- f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fațade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.
- g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.
- h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.

- i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
- j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.
- k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.
- (5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare
- Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.
 - Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .
 - Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.
 - Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.
 - Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.
- (6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate
- În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.
 - Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate in derulare sau care urmeaza sa se deruleze.
 - Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de către serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

CS

(1) Apa potabilă

- Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, sau să-și aibe asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

(2) Canalizarea menajeră

- Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație.

(3) Canalizare pluvială

- Amenajările pe orice teren trebuie să fie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

(4) Rețele electrice, telefonice și CATV

- a) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.
- b) Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

(5) Gaze naturale

- a) Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

(6) Salubritate

- a) Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Sunt prevăzute în puncte cheie, conform planșa de Reglementări Urbanistice și a capitolului 3.10.2. la prezentul Regulament, puținele subterane în întregime, având doar inserțiile supraterane.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

CS

- (1) Terasele circulabile/ necirculabile vor fi amenajate cu spații verzi și funcțiuni aferente după caz, în proporție de 100% (considerând circulații pietonale în suprafață maximă 5% din aria teraselor).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

CS

- (1) Împrejmuirea va fi lipsită de gard, putând fi realizată cu borduri sau alte elemente la nivel de paviment.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CS

POT maxim rezultat = 100%;

Art. 15. 1

- (1) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită
- (2) Va fi descurajată construirea anexelor.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

CS

CUT maxim rezultat = 4.00;

Art. 16. 1

- (1) Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (2) În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

2. Pentru CSE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice

CP – zona de gospodărire comunală- a pieței agro-alimentare și servicii terțiare

UTR 1- SUTR CP

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de **pieță agro-alimentară** și **servicii manufacturiere**: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere, etc.

alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CP

- (1) **Piață agro-alimentară**;
- (2) **Servicii manufacturiere**: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere, etc.
- (3) **Alimentație publică**: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP

- (1) **comerț en detail**: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CP

- (1) Altele neprevăzute la punctul anterior.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

CP

- (1) Soluția de parcelar existent se va orienta și încuraja către alipire.
- (2) Se va interzice divizarea parcelelor existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP

- (1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- (2) Retragerile de la aliniamentul *străzii Soveja* sunt de 5,00m.
- (3) Retragerile de la aliniamentul *aleii de acces din strada Soveja* sunt de 3.00m, de 7,00m, respectiv de 15,00m pentru spațiul comercial LIDL.
- (4) Retragerile de la aliniamentul *aleii de acces în parcajul P3* sunt de minim 0,00m.

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

CP

- (1) Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință/ Subunitate Teritorială de Referință;
- (2) Retragerile laterale și posterioare vor fi de min. 0.0m, urmărindu-se o imagine unitară a pieței.

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

CP

- (1) Clădirile vor alcătui o dală urbană unitară atât ca volum, cât și ca formă, regiștri, raport plin-gol, materiale de fațadă și cromatică, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

CP

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr- o circulație publică în mod direct, sau prin drept de a trece, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Fiecare clădire va avea asigurat minim un acces carosabil la clădire.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

CP

- (1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5 și conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare;
- (2) Asigurarea/ închirierea de spații de garare /parcare în clădiri supraetajate comune mai multor funcțiuni, se va face conform PUZ în zona limitrofă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

CP

Regimul de înălțime
- regim de înălțime maxim P+1E+ 2Er; *
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 13.00m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 5,00m de la CTA;

- înălțime maximă/ la coamă H max= 13.00m de la CTA;

- înălțime minimă/ la coamă H max= 5.00m de la CTA

*Rh max. menținut pentru LIDL= S+P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

CP

(1) Se va urmări asigurarea unei imagini unitare per ansamblu, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă costieră urbană.

(3) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

(4) Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

(5) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil golului, suprafețele vitrate fiind preponderente, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe orizontală, sau pătrate.

(6) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

(7) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

(8) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor, permițând astfel un echilibru copozițional definitiv limbajului arhitectural.

(9) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor Ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.*”, elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:

Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:

- a) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
- b) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
- c) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
- d) Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
- iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

- i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
- ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

- i. cișmele;
- ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la perisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- v. calitatea aerului;
- vi. scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- vii. oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- viii. managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- ix. Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

10. Fațade

(1) Paleta de intervenții posibile include: pete de culoare, picturi murale pentru calcane, jocuri atașate fațadelor, perdele de verdeață, plantarea de copaci sau vegetație, elemente de iluminat a fațadei sau a zonei înconjurătoare, bănci sau alt mobilier de lounge;

(2) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă, crem, bej, cărămiziu, în proporție de maxim 50% pe fiecare perete. Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Nu se va folosi piatră spartă de natură rustică. Piatra își va păstra culoarea sa naturală, nefiind vopsită.

(3) Există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială, zidărie de cărămidă, sau beton aparent. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Se va opta pentru nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise. Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri.

(4) Este interzisă imitarea materialelor naturale.

(5) Nu se recomandă mai mult de două tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.

(6) Se admit tencuielile texturate.

(7) Se admit doar tâmplării de culoare alb/ gri.

- (8) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase, etc.
- (9) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11. Acoperișuri

- (1) Se admit acoperișuri tip terasă.
- (2) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum
- (3) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)
- (4) Părțile vizibile ale centralelor termice vor urmări armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj și designul clădirii per ansamblu. Sistemele de ventilație amplasate aparent se vor armoniza pe întreaga fațadă, urmărind aceleași reguli de amplasare, după caz fiind mascate.
- (5) Jgheburile și burlanele vor fi, pe cât posibil, nevizibile din spațiile publice, nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, corespunzătoare specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Sistemele de protecție împotriva intemperiilor vor fi prevăzute doar la intrarea în clădire.

12. Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

- (1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:
 - a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);
 - b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;
 - c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.
- (2) Condiții tehnice de amplasare a firmelor
 - a) Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.
 - b) Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.
 - c) Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.
 - d) Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.
 - e) Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.
 - f) Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.
 - g) Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;
 - h) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există).
 - i) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
 - j) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
 - k) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.

- l) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.
- (3) Autorizarea firmelor
- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 - b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.
- (4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol
- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriu următoarele condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
 - b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
 - c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.
 - d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.
 - e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.
 - f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fațade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbarii circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.
 - g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.
 - h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.
 - i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
 - j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbarii circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.
 - k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.

- (5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare
- a) Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.
 - b) Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .
 - c) Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.
 - d) Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.
 - e) Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.
- (6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate
- a) În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.
 - b) Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate în derulare sau care urmează să se deruleze.
 - c) Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de către serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

CP

(1) Apa potabilă

- b) Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, sau să-și aibe asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

(2) Canalizarea menajeră

- b) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație.

(3) Canalizare pluvială

- c) Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- d) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

(4) Rețele electrice, telefonice și CATV

- c) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.
- d) Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

(5) Gaze naturale

- a) Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

(6) Salubritate

- b) Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Sunt prevăzute în puncte cheie, conform planșa de Reglementări Urbanistice și a

capitolului 3.10.2. la prezentul Regulament, pubele subterane în întregime, având doar inserțiile supraterane.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

CP

(2) Terasele circulabile/ necirculabile vor fi amenajate cu spații verzi și funcțiuni aferente după caz, în proporție de 100% (considerând circulații pietonale în suprafață maximă 5% din aria teraselor).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

CP

(2) Împrejmuirea va fi lipsită de gard, putând fi realizată cu borduri sau alte elemente la nivel de paviment.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CP

POT_{maxim propus} = 50%;

Pentru LIDL rezultă POT_{maxim} = 50%;

Art. 15. 1

- (1) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită
- (2) Va fi descurajată construirea clădirilor tip anexă;
- (3) POT maxim propus este raportat la aria terenului SUTR CP.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

CP

CUT_{maxim propus} = 1.30;

Pentru LIDL rezultă CUT_{maxim} = 0.50;

Art. 16. 1

- (3) Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (4) În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

2. Pentru CSE – zonă comercială și de servicii, echipamente publice

CE – zona echipamentelor publice și dotărilor propuse

UTR 1- SUTR CE1, UTR 2- SUTR CE2, CE3

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de:

funcțiuni financiar-bancare: Sediul bancar, filială bancară, sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane);

funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice logistică, distribuție și desfacere, stație de carburanți și servicii

funcțiuni de cultură filarmonică, sală de concerte, teatrul dramatic, de comedie, de revistă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor;

funcțiuni de învățământ: grădiniță, afterschool

funcțiuni de sănătate și asistență socială: clinică de specialitate, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare), creșă

funcțiuni sportive: bazin acoperit sau în aer liber, sală de sport specializată;

funcțiuni aferente infrastructurii de transport: autogară;

funcțiuni de gospodărire comunală: zonă colectare deșeuri;

funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CE

- (1) **funcțiuni financiar-bancare:** Sediul bancar, filială bancară, sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane);
- (2) **funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice** logistică, distribuție și desfacere, stație de carburanți și servicii
- (3) **funcțiuni de cultură** filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor;
- (4) **funcțiuni aferente infrastructurii de transport:** autogară;
- (5) **funcțiuni de gospodărire comunală:** zonă colectare deșeuri;
- (6) **funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare în CE3.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

CE

- (1) amenajări sportive și de agrement $A_{cd} = cca. 1400mp$
- (2) locuri de odihnă la nivelul cotei terenului amenajat;
- (3) locuri de joacă pentru copii cu $A_c = max. 25\% A_{cd}$, sau la nivelul cotei terenului amenajat.
- (4) creșă pentru 78 copii, grădiniță pentru 52 copii, afterschool, asigurând 20mp/ copil, suprafață minimă de teren cca. 2000mp/ unitate de învățământ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CE

- (1) Altele neprevăzute la punctul anterior.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

CE

- (1) Soluția de parcelar existent se va orienta și încuraja către alipire.
- (2) Se va interzice divizarea parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CE

- (1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- (2) Retragerile de la aliniamentul *bulevardului Tomis* sunt de 12,00m.
- (3) Retragerile de la aliniamentul *străzii ocazional carosabile* sunt de 0,00m.
- (4) Retragerile de la aliniamentul *aleii de acces piață* sunt de 0,00m pentru UTR 2- SUTR CE la nord.
- (5) Retragerile de la aliniamentul *aleii de acces* sunt de 0,00m pentru UTR 2- SUTR CE la sud.

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

CE

- (1) Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință/ Subunitate Teritorială de Referință;

(2) retragerile laterale și posterioare vor fi de min. 0.0m.

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

CE

(1) Clădirile vor alcătui o dală urbană unitară atât ca volum, cât și ca formă, regiștri, raport plin-gol, materiale de fațadă și cromatică, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

CE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr- o circulație publică în mod direct, sau prin drept de a trece, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Fiecare clădire va avea asigurat minim un acces carosabil la clădire.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

CE

(1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5 și conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare;

(2) Asigurarea/ închirierea de spații de garare /parcare în clădiri supraetajate comune mai multor funcțiuni, se va face conform PUZ în zona limitrofă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

CE

Regimul de înălțime
- regim de înălțime maxim 2S+P+2E; *
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 13.00m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 5,00m de la CTA;
- înălțime maximă/ la coamă H max= 13.00m de la CTA;
- înălțime minimă/ la coamă H max= 5.00m de la CTA

*Pentru Punctul termic-nr. Cad. 244170, Rh maxim, menținut= Demisol.

*Pentru nr. Cad. 255549, Rh maxim propus= P+1E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

CE

(1) Se va urmări asigurarea unei imagini unitare per ansamblu, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă costieră urbană.

(3) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

(4) Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

(5) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil golului, suprafețele vitrate fiind preponderente, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe orizontală, sau pătrate.

(6) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

(7) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

(8) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor, permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

(9) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Directii și modalități de transpunere în practică a Prevederilor ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.*”, elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:

Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:

- e) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
- f) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
- g) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
- h) Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
- iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

- i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
- ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

- i. cișmele;
- ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la perisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- (1) calitatea aerului;
- (2) scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- (3) oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- (4) managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- (5) Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

10. Fațade

(1) Paleta de intervenții posibile include: pete de culoare, picturi murale pentru calcane, jocuri atașate fațadelor, perdele de verdeață, plantarea de copaci sau vegetație, elemente de iluminat a fațadei sau a zonei înconjurătoare, bănci sau alt mobilier de lounge;

(2) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă, crem, bej, cărămiziu, în proporție de maxim 50% pe fiecare perete. Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Piatra va fi păstrată la

culoarea sa naturală. Nu se va folosi piatră spartă de natură rustică. Piatra își va păstra culoarea sa naturală, nefiind vopsită.

(3) Există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială, zidărie de cărămidă, sau beton aparent. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Se va opta pentru nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise. Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri.

(4) Este interzisă imitarea materialelor naturale.

(5) Nu se recomandă mai mult de două tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.

(6) Se admit tencuielile texturate.

(7) Se admit doar tâmplării de culoare alb/ gri.

(8) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase, etc.

(9) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11. Acoperișuri

(1) Se admit acoperișuri tip terasă.

(2) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum

(3) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)

(4) Părțile vizibile ale centralelor termice vor urmări armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj și designul clădirii per ansamblu. Sistemele de ventilație amplasate aparent se vor armoniza pe întreaga fațadă, urmărind aceleași reguli de amplasare, după caz fiind mascate.

(5) Jgheburile și burlanele vor fi, pe cât posibil, nevizibile din spațiile publice, nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, corespunzătoare specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Sistemele de protejare împotriva intemperiilor vor fi prevăzute doar la intrarea în clădire.

12. Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

(1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:

a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);

b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau piste de alergare;

c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.

(2) Condiții tehnice de amplasare a firmelor

a) Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.

b) Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.

c) Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.

d) Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.

e) Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.

f) Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar pastrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.

- g) Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;
 - h) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există).
 - i) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
 - j) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
 - k) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.
 - l) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.
- (3) Autorizarea firmelor
- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 - b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.
- (4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol
- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriul următoare condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
 - b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
 - c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.
 - d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.
 - e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.
 - f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fatade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbarii circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.
 - g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.
 - h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.

- i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
 - j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.
 - k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.
- (5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare
- a) Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.
 - b) Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .
 - c) Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.
 - d) Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.
 - e) Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.
- (6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate
- a) În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.
 - b) Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate in derulare sau care urmeaza sa se deruleze.
 - c) Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de catre serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

CP

(1) Apa potabilă

- c) Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, sau să-și aibe asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

(2) Canalizarea menajeră

- c) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație.

(3) Canalizare pluvială

- e) Amenajările pe orice teren trebuie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- f) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

(4) Rețele electrice, telefonice și CATV

e) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

f) Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

(5) Gaze naturale

a) Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

(6) Salubritate

c) Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Sunt prevăzute în puncte cheie, conform planșa de Reglementări Urbanistice și a capitolului 3.10.2. la prezentul Regulament, puțele subterane în întregime, având doar inserțiile supraterane.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

CE

(3) Terasele circulabile/ necirculabile vor fi amenajate cu spații verzi și funcțiuni aferente agrement sau sport după caz, în proporție de 100%.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

CE

(1) Împrejmuirea va fi lipsită de gard, putând fi realizată cu borduri sau alte elemente la nivel de paviment.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CE

POT_{maxim propus} = 60%; Pentru nr. cad. 255549 rezultă POT_{maxim PROPUS} = 85%;

***Pentru Punctul termic-nr. Cad. 244170, POT_{maxim menținut} = 35%.**

Pentru: creșă, grădiniță, after school POT_{maxim propus} = 16-25%

Art. 15. 1

(4) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită

(5) Va fi descurajată construirea clădirilor tip anexă;

(6) POT_{maxim propus} este raportat la aria terenului SUTR CE.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

CE

CUT_{maxim propus} = 1.8; Pentru nr. cad. 255549 rezultă CUT_{maxim PROPUS} = 1.7;

***Pentru Punctul termic-nr. Cad. 244170, CUT_{maxim menținut} = 0.35.**

Pentru echipamente publice: creșă, grădiniță, after school CUT_{maxim propus} = 0.50-0.60.

Art. 16. 1

- (5) Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (6) În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

3. Pentru I – instituții publice

Ie – zona instituțiilor publice existente

UTR 2-SUTR Ie- Ip/CS

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de instituții publice existente: ANAF, poștă vamă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Ie

- (1) ANAF.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Ie

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Ie

- (1) Altele neprevăzute la punctele anterioare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Ie

- (1) Soluția este privită ca un întreg, nefiind necesară parcelarea și reparcelarea terenurilor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ie

- (1) Se menține.

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

Ie

- (1) Se menține.

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

Ie

(1) Se menține.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Ie

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr- o circulație publică în mod direct, sau prin drept de a trece, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Fiecare clădire va avea asigurat minim un acces carosabil la clădire.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Ie

(1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5 și conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare;

(2) Asigurarea/ închirierea de spații de garare /parcare în clădiri supraetajate comune mai multor funcțiuni, se va face conform PUZ în zona limitrofă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Ie

Regimul de înălțime
- regim de înălțime maxim S+P+6E;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 22.00m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 5,00m de la CTA;
- înălțime maximă/ la coamă H max= 22.00m de la CTA;
- înălțime minimă/ la coamă H max= 5.00m de la CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Ie

(1) Se va urmări asigurarea unei imagini unitare per ansamblu, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă costieră urbană.

(3) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

(4) Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

(5) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil golului, suprafețele vitrate fiind preponderente, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe orizontală, sau pătrate.

(6) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

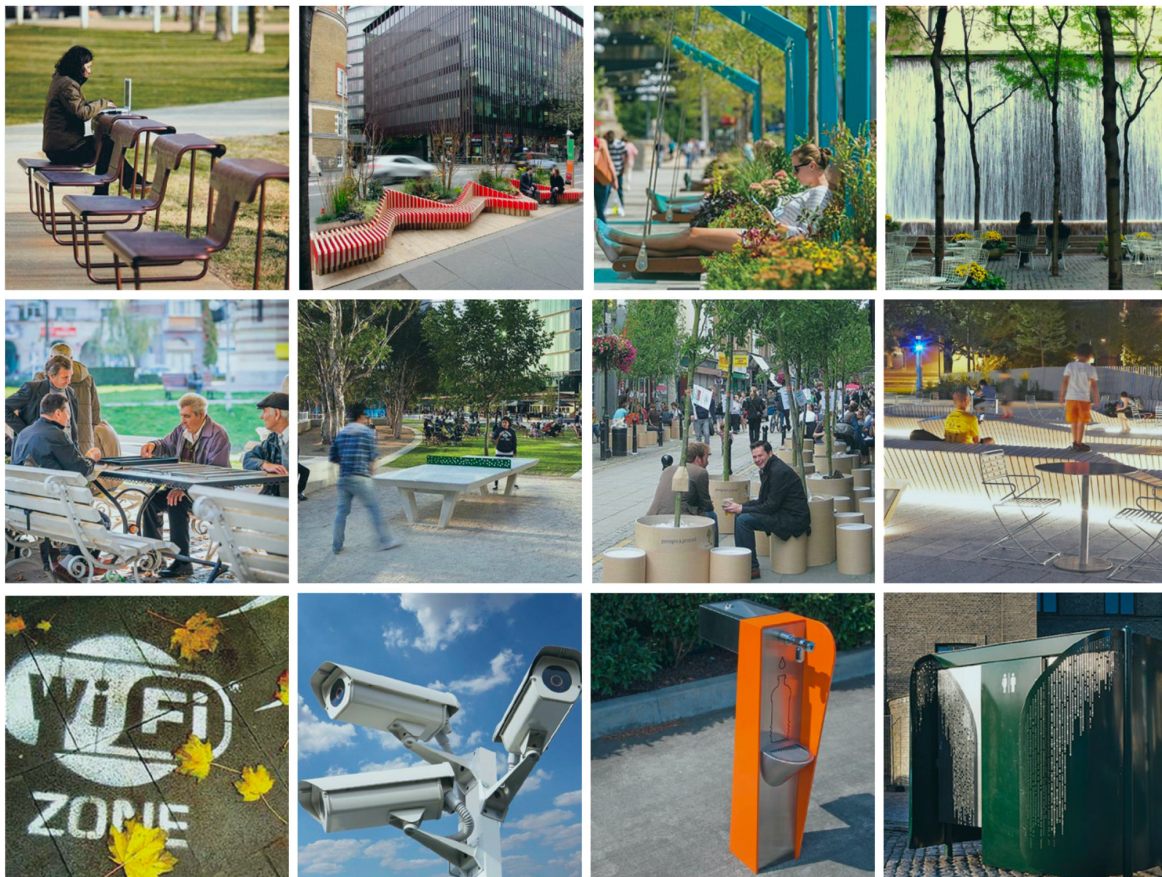
(7) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

(8) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor, permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

(9) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.*”, elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:

Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:

- i) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
- j) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
- k) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
- l) Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;

iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;

ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

i. cișmele;

ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la perisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

(1) calitatea aerului;

(2) scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;

(3) oferă umbră pentru spațiile de socializare;

(4) managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;

(5) Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

10. Fațade

(1) Paleta de intervenții posibile include: pete de culoare, picturi murale pentru calcane, jocuri atașate fațadelor, perdele de verdeață, plantarea de copaci sau vegetație, elemente de iluminat a fațadei sau a zonei înconjurătoare, bănci sau alt mobilier de lounge;

(2) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă, crem, bej, cărămiziu, în proporție de maxim 50% pe fiecare perete. Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Nu se va folosi piatră spartă de natură rustică. Piatra își va păstra culoarea sa naturală, nefiind vopsită.

(3) Există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială, zidărie de cărămidă, sau beton aparent. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Se va opta pentru nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise. Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri.

(4) Este interzisă imitarea materialelor naturale.

(5) Nu se recomandă mai mult de două tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.

(6) Se admit tencuielile texturate.

(7) Se admit doar tâmplării de culoare alb/ gri.

(8) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase, etc.

(9) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11. Acoperișuri

(1) Se admit acoperișuri tip terasă.

(2) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum

(3) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)

(4) Părțile vizibile ale centralelor termice vor urmări armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj și designul clădirii per ansamblu. Sistemele de ventilație amplasate aparent se vor armoniza pe întreaga fațadă, urmărind aceleași reguli de am plasare, după caz fiind mascate.

(5) Jgheburile și burlanele vor fi, pe cât posibil, nevizibile din spațiile publice, nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, corespunzătoare specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Sistemele de protecție împotriva intemperiilor vor fi prevăzute doar la intrarea în clădire.

12. Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

(1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:

a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);

- b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;
- c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.

(2) Condiții tehnice de amplasare a firmelor

- a) Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.
- b) Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.
- c) Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.
- d) Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.
- e) Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.
- f) Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.
- g) Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;
- h) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există).
- i) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
- j) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
- k) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.
- l) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.

(3) Autorizarea firmelor

- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.

(4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol

- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriul următoare condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
- b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
- c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de

consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.

d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.

e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursa de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fațade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursa de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.

g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.

h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.

i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.

k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.

(5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare

a) Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.

b) Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .

c) Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.

d) Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.

e) Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.

(6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate

a) În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.

b) Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate în derulare sau care urmează să se deruleze.

c) Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de către serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Ie

(1) Apa potabilă

d) Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, sau să-și aibe asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

(2) Canalizarea menajeră

d) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație.

(3) Canalizare pluvială

g) Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;

h) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

(4) Rețele electrice, telefonice și CATV

g) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

h) Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

(5) Gaze naturale

a) Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

(6) Salubritate

d) Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Sunt prevăzute în puncte cheie, conform planșa de Reglementări Urbanistice și a capitolului 3.10.2. la prezentul Regulament, puștele subterane în întregime, având doar inserțiile supraterane.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Ie

(1) Terasele circulabile/ necirculabile vor fi amenajate cu spații verzi și funcțiuni aferente agrement sau sport după caz, în proporție de 100%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Ie

(2) Împrejmuirea va fi lipsită de gard, putând fi realizată cu borduri sau alte elemente la nivel de paviment.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ie

$POT_{maxim\ menținut} = 60\%$;

Art. 15. 1

- (7) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită
- (8) Va fi descurajată construirea clădirilor tip anexă;
- (9) POT maxim propus este raportat la aria terenului SUTR CE.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

Ie

$CUT_{\text{maxim menținut}} = 3.5;$

Art. 16. 1

- (6) Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (7) În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

3. Pentru I – instituții publice

Ip/CS – zona instituțiilor publice propuse și a serviciilor

UTR 2- SUTR Ie- Ip/ CS

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de:

Funcțiuni administrative: sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc;

Funcțiuni de administrarea afacerilor: sedii de societăți comerciale, regii autonome, clădiri de birouri;

Unități cu destinație specială: unitate de poliție, unitate de protecție civilă, unitate de pompieri, unitate ale serviciilor de informații;

Funcțiuni terțiare

- **comerț en detail:** comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc;

- **alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc;

- **servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc;

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni: comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc;

Comerț și servicii organizate în sistem "mall".

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Ip/CS

Funcțiuni administrative: sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc;

Funcțiuni de administrarea afacerilor: sedii de societăți comerciale, regii autonome, clădiri de birouri;

Funcțiuni terțiare

- **comerț en detail:** comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc;

- **alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc;

- **servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc;

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni: comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc;

Comerț și servicii organizate în sistem "mall".

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Ip/CS

(1) **Unități cu destinație specială:** unitate de poliție, unitate de protecție civilă, unitate de pompieri, unitate ale serviciilor de informații cu condiția respectării actelor normative specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Ip/CS

(1) Altele neprevăzute la punctele anterioare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Ip/CS

- (1) Soluția este privită ca un întreg, nefiind necesară parcelarea și reparcelarea terenurilor.
- (2) Se încurajează alipirea terenurilor pentru o dezvoltare unitară.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ip/CS

- (1) Retragera față de aliniamentul aleii de acces piață va fi de 0,00m;
- (2) Retragera față de aliniamentul străzii ocazional carosabile va fi de 0,00m, respectiv de 3,50m la nord- est pentru loturile cu nr. cad. 226047, 230234;
- (3) Retragera față de aliniamentul străzii ocazional carosabile va fi de 2.50m, respectiv de la sud- est pentru lotul cu nr. cad. 230234;

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

Ip/CS

- (2) Retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi minim 0,00;

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

Ip/CS

- (1) Clădirile vor alcătui o dală urbană unitară atât ca volum, cât și ca formă, regiștri, raport plin-gol, materiale de fațadă și cromatică, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Ip/CS

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr- o circulație publică în mod direct, sau prin drept de a trece, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Fiecare clădire va avea asigurat minim un acces carosabil la clădire.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Ip/CS

- (1) Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5 și conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare;
- (2) Asigurarea/ închirierea de spații de garare /parcare în clădiri supraetajate comune mai multor funcțiuni, se va face conform PUZ în zona limitrofă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

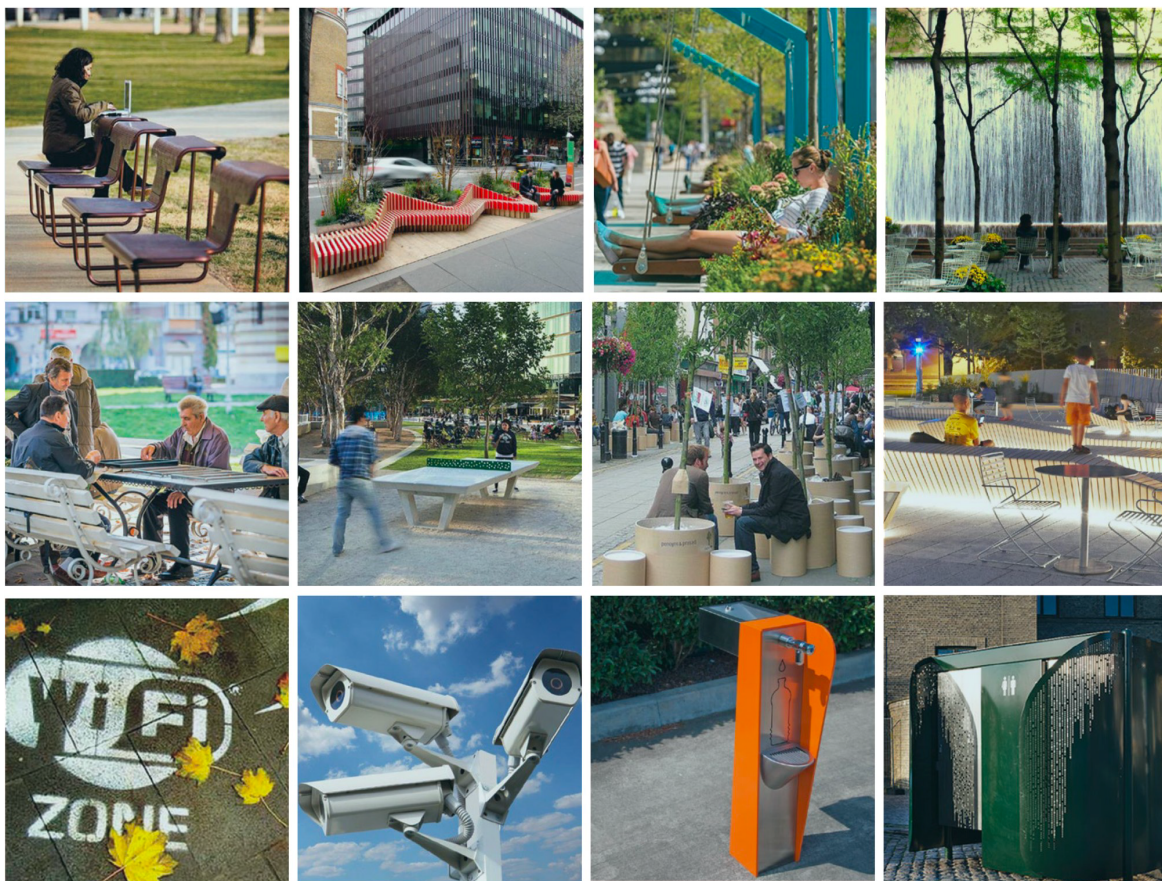
Ip/CS

Regimul de înălțime
- regim de înălțime maxim S+P+3E+4Er;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 21.00m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 5,00m de la CTA;
- înălțime maximă/ la coamă H max= 21.00m de la CTA;
- înălțime minimă/ la coamă H max= 5.00m de la CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Ip/CS

- 1) Se va urmări asigurarea unei imagini unitare per ansamblu, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- 2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă costieră urbană.
- 3) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.
- 4) Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.
- 5) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil golului, suprafețele vitrate fiind preponderente, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe orizontală, sau pătrate.
- 6) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.
- 7) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.
- 8) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor, permițând astfel un echilibru copozițional definitiv limbajului arhitectural.
- 9) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor Ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.*”, elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:
Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:
 - a) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
 - b) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
 - c) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
 - d) Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
- iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

- i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
- ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

- i. cișmele;
- ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la peisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- v. calitatea aerului;
- vi. scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- vii. oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- viii. managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- ix. Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

10. Fațade

(1) Paleta de intervenții posibile include: pete de culoare, picturi murale pentru calcane, jocuri atașate fațadelor, perdele de verdeață, plantarea de copaci sau vegetație, elemente de iluminat a fațadei sau a zonei înconjurătoare, bănci sau alt mobilier de lounge;

(2) Finisajele exterioare vor fi de culoare albă, crem, bej, cărămiziu, în proporție de maxim 50% pe fiecare perete. Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală. Nu se va folosi piatră spartă de natură rustică. Piatra își va păstra culoarea sa naturală, nefiind vopsită.

(3) Există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială, zidărie de cărămidă, sau beton aparent. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Se va opta pentru nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Se

interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise. Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri.

(4) Este interzisă imitarea materialelor naturale.

(5) Nu se recomandă mai mult de două tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.

(6) Se admit tencuielile texturate.

(7) Se admit doar tâmplării de culoare alb/ gri.

(8) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase, etc.

(9) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11. Acoperișuri

(1) Se admit acoperișuri tip terasă.

(2) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum

(3) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)

(4) Părțile vizibile ale centralelor termice vor urmări armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj și designul clădirii per ansamblu. Sistemele de ventilație amplasate aparent se vor armoniza pe întreaga fațadă, urmărind aceleași reguli de am plasare, după caz fiind mascate.

(5) Jgheburile și burlanele vor fi, pe cât posibil, nevizibile din spațiile publice, nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, corespunzătoare specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă. Sistemele de protejare împotriva intemperiilor vor fi prevăzute doar la intrarea în clădire.

12. Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

(1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:

a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);

b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;

c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.

(2) Condiții tehnice de amplasare a firmelor

a) Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.

b) Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.

c) Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.

d) Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.

e) Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.

f) Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar pastrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.

g) Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;

h) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există).

- i) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
 - j) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
 - k) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.
 - l) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.
- (3) Autorizarea firmelor
- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 - b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.
- (4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol
- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriul următoare condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
 - b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
 - c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.
 - d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.
 - e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.
 - f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fațade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.
 - g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.
 - h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.
 - i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
 - j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul

- perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.
- k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.
- (5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare
- Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.
 - Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .
 - Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.
 - Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.
 - Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.
- (6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate
- În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.
 - Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate în derulare sau care urmează să se deruleze.
 - Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de către serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Ip/CS

(1) Apa potabilă

- Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, sau să-și aibe asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

(2) Canalizarea menajeră

- Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație.

(3) Canalizare pluvială

- Amenajările pe orice teren trebuie să fie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

(4) Rețele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie să fie introduse în subteran.
- Bransamentele, pe cât posibil trebuie să fie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie să fie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

(5) Gaze naturale

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

(6) Salubritate

- e) Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Sunt prevăzute în puncte cheie, conform planșa de Reglementări Urbanistice și a capitolului 3.10.2. la prezentul Regulament, pubele subterane în întregime, având doar inserțiile supraterane.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Ip/CS

- (2) Terasele circulabile/ necirculabile vor fi amenajate cu spații verzi și funcțiuni aferente agrement sau sport după caz, în proporție de 100%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Ip/CS

- (3) Împrejmuirea va fi lipsită de gard, putând fi realizată cu borduri sau alte elemente la nivel de paviment.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ip/CS

Pentru Ip/CS- POT maxim propus = 65%;

Art. 15. 1

- (1) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită
- (2) Va fi descurajată construirea clădirilor tip anexă;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

Ip/CS

CUT maxim propus = 3.00;

Art. 16. 1

- (1) Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (2) În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

4. ZC- zona culte;

UTR 2- SUTR ZC

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Această zonă este situată în partea de sud- est a zonei studiate, pe bdul Al. Lăpușneanu și este destinată lăcașului de Cult Romano- Catolic pentru care s-a întocmit și aprobat documentație PUD (**HCLM NR. 172/2004**).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZL

- conform pud aprobat **HCLM NR. 172/2004**.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZL

- se interzic orice alte funcțiuni în afara celei de culte

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZL

Se menține.

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

ZL

Se menține.

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

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZL

Se menține.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZL

Se menține.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

ZL

Se menține.

5. Infrastructura de transport și a spațiilor verzi/ amenajări aferente;

Lp-Lv – zona parcărilor multietajate subterane și/ sau supraterane, a spațiilor verzi/ amenajărilor aferente.

UTR 1- SUTR CP-P1, SUTR Lc2-P2, SUTR CE1-P3, UTR 2-SUTR Ie-CE/Ip- SUTR CE2-P4+5, UTR 3- SUTR Lp-Lv-P6

Delimitate conform parte desenată- planșa A03- Reglementări Urbanistice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații pentru parcare, garare autoturisme, motociclete și biciclete (supraterane și subterane: numărul de nivele de subsol nu se limitează) și spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații cu „profil specializat,- plantații de protecție.

Din spațiile verzi cu **acces nelimitat** fac parte: spațiile verzi de pe terasele parcajelor supraetajate, scuarurile, grădinile, fâșiile plantate și zonele de agrement peste ultimul etaj suprateran.

Spații verzi cu **profil specializat** includ și plantațiile de protecție și/ sau de- a lungul căilor de circulație propuse.

Sunt prevăzute următoarele **parcaje supraetajate** subterane și supraterane:

	Rh max	At(mp)	Ad(mp)	Nr. locuri parcare
P1	Subsol	6752	6752	192
P2	2S+P	1136	3238	87
P3	2S+P+1E+2Er	1889	8338	225
P4+P5	2S	7323	14646	395
P6	2S+P	2495	4990	134

Total: **19595** **37964** **1033 locuri parcare**

P1 TAXI- 10locuri de parcare;

P2 TAXI- 4 locuri de parcare;

Total locuri de parcare pentru TAXI- 14;

P1 Kiss&Go- 5 locuri de parcare;

P2 Kiss&Go- 3 locuri de parcare;

Total locuri de parcare pentru Kiss&Go- 8;

P3 TAXI, Kiss&Go- locuri de parcare- 10;

Total: 32 locuri de parcare organizate la nivelul CTA.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lp- Lv

(1) parcaje supraterane și/ sau subterane;

(2) spații plantate;

(3) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

(4) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

(5) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

(6) sunt admise amenajări pentru practicarea sportului și alte activități legate direct de activitatea sportivă;

(7) sunt admise numai construcțiile provizorii legate de programul specific funcțiunii specializate. Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Lp- Lv

- (1) mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă pe terasele circulabile;
- (2) se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- (3) se admit noi clădiri provizorii pentru cultură, sport, recreere, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- (4) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- (5) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995- Legea protecției mediului- și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- (6) se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lp- Lv

- (1) Altele neprevăzute la punctele anterioare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Lp- Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lp- Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Lp- Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Lp- Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Lp- Lv

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr- o circulație publică în mod direct, sau prin drept de a trece, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (3) Fiecare clădire va avea asigurat minim un acces carosabil la clădire.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Lp- Lv

- (1) parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/ MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Lp- Lv

(15)	Regimul de înălțime
-	regim de înălțime maxim 2S+P+1E+2Er;
-	regim de înălțime minim Parter;
-	înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 4m de la CTA;
-	înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 2,50m de la CTA;
-	înălțime maximă/ la coamă H max= 4.00m de la CTA;
-	înălțime minimă/ la coamă H max= 2,50m de la CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Lp- Lv

(3) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul zonei.

(4) **Mobilarea urbanistică**, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare- S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.- și se va ține cont de studiul „*Direcții și modalități de transpunere în practică a Prevederilor ghidului de regenerare urbană a Cartierelor de blocuri din constanța P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare Pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549.*”, elaborator arh. Ignis Duvagi, astfel:

Activarea și extinderea spațiilor publice Ghidul propune patru metode principale de influența oamenilor să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți:

- q) asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original printr-un design care are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială;
- r) activarea elementelor de peisagistică într-un spațiu slab utilizat și sporind în același timp și confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.
- s) prezența fațadelor active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.
- t) Referitor la mobilierul urban, se propun:
 - a. Facilități de relaxare:
 - i. mobilier adaptat utilizării computerelor și utilitate cu surse de acumulare;
 - ii. bănci ce definesc spațiul pietonal și îl delimitează de carosabil;
 - iii. zone de lounge cu leagăne și balansoare;
 - iv. oaze urbane cu fântâni pentru răcorire și relaxare;



b) Mobilier de socializare:

- i. table de șah integrate cu băncile și mesele de picnic;
- ii. mese de tenis de masă;
- iii. elemente geometrice creative cu dublă funcție de bănci și jocuri pentru copii;
- iv. iluminat integrat în mobilierul urban pentru a stimula activitatea și după lăsarea serii și a crea un ambient original;

c) Facilități Sm art:

- i. contexiune Wi-Fi în spațiul public;
- ii. camere de supraveghere video;

d) Facilități de bază:

- i. cișmele;
- ii. toaletele trebuie integrate în ambientul urban, să nu atragă atenția asupra lor;

Referitor la peisagistică, contribuția acestuia este importantă pentru:

- i. calitatea aerului;
- ii. scăderea temperaturii la sol pe timp de vară;
- iii. oferă umbră pentru spațiile de socializare;
- iv. managementul apei pluviale prin suprafețele permeabile;
- v. Variațiile de peisagistică aduc o notă de originalitate.

(3) Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

(4) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:

- a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);
- b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;
- c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Lp- Lv

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, (după caz) colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

(2) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

(3) Salubritate

Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Lp- Lv

(2) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Lp- Lv

(2) Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare ,fie prin parapet de 0.60m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lp- Lv

POT maxim propus = 85%;

Art. 15. 1

(1) Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită

(2) Va fi descurajată construirea anexelor.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

Lp- Lv

CUT maxim propus = 2.00;

Art. 16. 1

1. Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

2. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

ZM- ZONĂ MIXTĂ (SERVICII, COMERȚ, ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI LOCUINȚE);

6. **ZM 5 SUBZONA ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII** - Pentru imobilul cu nr. cad. 237210, benzinărie LUKOIL, PROLIF SA, nr. cad. 209587- conf. PUZ cu HCLM 87/2010

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În această categorie intră o proporție însemnată dotări de folosință periodică, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât în zona de servire directă, echipamente publice, servicii, comerț, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZM 5

- Centre comerciale de cartier, de alimentație publică, comerț cu amănuntul;

- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, ceercetare, expertizare, consultanță, în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Instituții, servicii;
- Servicii comerciale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc la parterul clădirilor;
- Dotări pentru sănătate la nivel de cartier;
- Benzinării.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZM 5

- Funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici /zi, sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Orice activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și vânzare en-gross;
- Depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Clădiri multietajate supratere pentru gararea autovehiculelor;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- Construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organiare de șantier pe durata existenței șantierului;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

ZM 5

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să aibe o suprafață minimă de 250mp

b) să aibe un front la stradă de:

- minim 9m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele care ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate mai sus;

- nu se acordă Autorizație de Construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din diviziune, înstrăinare, moștenire).

- pe parcelele neconstruibile, conform prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Constanța poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZM 5

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată;
- Retragerile de la aliniamentul bdului Al. Lăpușneanu vor fi de minim 5,0m.

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

ZM 5

- va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m;
- se recomandă retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00m, excepție în cazul parcelelor de colț, caz în care amplasarea clădirii va respecta Codul Civil.
- în cazul în care parcela vecină este construită pe limita posterioară, clădirile noi vor fi retrase față de aceasta la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4,00m;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZM 5

Amplasamentul studiat are acces auto din bdul Al. Lăpușneanu și din strada Soveja.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZM 5

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în parcurile special amenajate, deci în afara circulațiilor publice.
- Calculul capacității de parcare, în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane,, (indicativ P132-93).
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într- un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250m;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă, sau extinderea suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZM 5

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+4E (max. 16,00m);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZM 5

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi, va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimări prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de covizibilitate;

- în cazul construcțiilor noi care se vor cupla cu construcții existente, acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, regiștri, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul, reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență,, și „eleganță,,
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratarea acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc).
- în cazul acoperirii în terasă, aceasta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
- anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.
- firme (pentru toate clădirile existente și noi)
 - documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate și propuneri detaliate, inclusiv materiale, culori, iluminare);
 - se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei;
 - amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațadă vor fi de mici dimensiuni;
 - este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada;
 - se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
 - este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri;
 - este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil), pe fațadele clădirilor pe o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul companiilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZM 5

Apa potabilă

- Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, sau să-și aibe asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizarea menajeră

- Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială

- Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular, ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

- Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze naturale

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

- Orice clădire, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZM 5

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, spațiile verzi existente fiind protejate;
- Parcajele la sol, acolo unde sunt admise, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor, va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți, având peste 4,00m, înălțimea și diametrul tulpinii peste 15.00cm. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului, sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2,00mp de locuitor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZM 5

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public nu se vor împrejmuji pentru un mai bun acces pietonal la servicii;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZM 5

Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ, sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp suprafață inclusiv, intră în suprafața construită

POT= 85% (teren ocupat de construcții)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

ZM 5

CUT= 3.50

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.

SECȚIUNEA IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 17 - RESTRICȚII

(1) Nu se vor autoriza alte funcțiuni și alte lucrări de construcții decât cele prevăzute în prezentul regulament.

(2) Construcțiile care se vor realiza după alte reguli decât cele menționate mai sus vor trebui însoțite de documentații de urbanism ce vor urma filiera de avizare și aprobare ca prezenta.

(3) Se instituie interdicții permanente pentru construcții, instalații și amenajări:

- care pot aduce prejudicii unităților învecinate, sau care degradează cadrul natural;
- în jurul cărora nu pot fi asigurate măsurile de protecție conform normelor sanitare și a celor specifice în vigoare;

Amenajările, construcțiile și instalațiile aferente se vor realiza numai în baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației specifice în vigoare și a documentelor cu caracter normativ și directiv care se vor aviza potrivit legii.

(1) Prezenta documentație de PUZ nu modifică HCL-urile deja emise pe terenurile cu obiectul de studiu.

Întocmit,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu

Șef proiect,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu

ANEXE

Anexa nr. 1

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Funcțiuni administrative

Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societăți comerciale, regii autonome
Clădiri de birouri

Funcțiuni financiar-bancare

Sediu bancar, filială bancară
Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)

Funcțiuni terțiare

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): servicii de educație și formare profesională,

servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare

utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de

specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică

dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc

Comerț și servicii organizate în sistem "mall"

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult

Funcțiuni de cultură

Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Grădiniță

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

clinică de specialitate, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)

Creșă

Funcțiuni sportive

Stadion, bazin acoperit sau în aer liber, sală de sport specializată

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Autogară

Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran

Parcaj public de tip Taxi, Kiss&Go

Funcțiuni de gospodărire comunală

Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor

Pubele îngropate pentru colectare deșeuri

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

Unități cu destinație specială

Unitate de poliție

Unitate de protecție civilă

Unitate de pompieri

Unitate ale serviciilor de informații

Anexa nr. 2

Necesarul de parcaje*

conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare

Art. 4. Construcții administrative

(sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, sedii de birouri, construcții financiar - bancare, etc.):

a) Se va asigura 1 lac de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

Art. 5. Construcții comerciale

(spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

a) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;

b) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;

c) Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;

d) Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b).

Art. 6. Construcții cu funcțiunea de alimentație publică

(restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate):

a) Se va asigura minimum 1 lac de parcare/ 4 locuri la masă (respectiv 1 lac de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație).

b) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă a sălii de consumație mai mică de 25 mp.

Art. 7. Construcții de cult:

a) se vor asigura minimum 5 de locuri de parcare pentru fiecare obiectiv.

Art. 8. Construcții culturale

(spații de expunere, muzee, biblioteci, case de cultură, teatre, cinematografe, etc.):

a) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;

b) Se va asigura minimum 1 lac de parcare pentru spații cu suprafața utilă între 50-150 mp;

c) Pentru spațiile cu suprafața utilă mai mare de 150 mp se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă totală;

d) Se va asigura, suplimentar, minimum 1 loc de parcare pentru autocare pentru obiective majore cu locuri în sală, de ex. operă, teatru, etc.

Art. 9. Construcții de învățământ

(creșe, grădinițe, școli, licee, universități, centre de pregătire profesională, cămine pentru elevi/ studenți, etc.):

1. Aceste funcțiuni sunt considerate dotări de proximitate, cu o rază mai mică de deservire (maximum 500 de metri - parcurs pietonal), astfel populația, pentru a accesa la aceste funcțiuni, poate să se deplaseze pe jos.

a) Se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;

Art. 10. Construcții de sănătate

(spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, stații de salvare):

a) Se vor aplica normativele specifice (privind asigurarea locurilor de parcaje) în cazul spitalelor și stațiilor de salvare;

b) Policlinici, clinici de specialitate: se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp din Ad.

c) Creșă, creșă specială: se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajați, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare;

Art. 11. Construcții sportive

(complexuri sportive, săli polivalente, bazine de înot, patinoare, poligoane pentru tir):

a) Terenuri de sport fără tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport;

c) Sali de sport fara tribune: 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport;

d) Sali de sport cu tribune: 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune. Se vor prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 1000 locuri în tribune);

f) Piscine acoperite fără tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar);

g) Piscine acoperite cu tribune: 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar) plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;

h) Terenuri de tenis fără tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis;

i) Terenuri de tenis cu tribune: 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 20 locuri în tribune;

j) Popicării: 4 locuri de parcare pentru fiecare pistă de pop ice.

Art. 13. Construcții de locuințe colective:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;

b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;

c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevazute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare);

d) La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) ~i b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;

e) În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.

Anexa nr. 3

Suprafețe minime de spații verzi aferente construcțiilor

- **Construcții administrative- 50%;**

Sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primărie, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri.

- **Construcții financiar- bancare- 60%;**

Sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

- **Construcții comerciale- 50%;**

Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservire.

- **Construcții de cult- 40%;**

Lăcașe de cult, mănăstiri, schituri, cimitire.

- **Construcții de cultură- 30%;**

Expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente.

- **Construcții de învățământ- 30%;**

Grădinițe, școli, licee, învățământ superior, creșe.

- **Construcții și amenajări sportive- 40%;**

Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare, poligoane pentru tir, popicării.

- **Blocuri de locuințe- 30%;**

- **Construcții de sănătate- 15mp/ persoană.**

Spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii.

Anexa nr. 4

Reglementări pentru firme

Iluminatul arhitectural și elemente de publicitate:

(1) Referitor la iluminatul public, dincolo de funcția evidentă, acesta poate funcționa ca:

- a) element de atracție/simbol în jurul căruia se stimulează interacțiunea socială (instalații artistice sau iluminat creativ);
 - b) element de ghidaj pentru aleile pietonale sau pistele de alergare;
 - c) sursă de alimentare pentru telefoane, încurajează oamenii să rămână în spațiul public.
- (2) Condiții tehnice de amplasare a firmelor
- a) Firmele se amplasează pe fațada spațiului unde își au adresa juridică și/sau adresa subdiviziunilor înregistrate, în locuri special prevăzute sau care sunt posibile din punct de vedere arhitectural și constructiv.
 - b) Nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânză, poliplan, carton), iar pe arterele principale firmele vor fi tip caseta luminoasă sau litere volumetrice.
 - c) Pe clădirile de locuit având spații comerciale sau cu altă destinație, situate la parter sau mezanin, firmele se vor amplasa în mod unitar prin adoptarea unor soluții armonizate pentru toate spațiile.
 - d) Firmele agenților economici ce desfășoară activități economice într-un apartament de bloc situat la etajele superioare ale imobilului, se pot amplasa numai cu acordul proprietarilor / Asociației de proprietari, în zona accesului la scara respectivă.
 - e) Firmele realizate în consolă (perpendicular pe fațadă) se vor monta la înălțimea minimă de 2.50m. de la nivelul trotuarului.
 - f) Față de planul fațadei (limita de proprietate a terenului) firmele vor putea ieși în consolă maxim 0.90 m, dar pastrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există) pentru obiecte situate la mai puțin de 6 m înălțime.
 - g) Grosimea firmelor poziționate paralel cu fațada nu va fi mai mare de 0,25 m;
 - h) Copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate/ridicate de la nivelul trotuarului minim 2,50 m și vor ieși din planul fațadei maxim 1,5m, dar păstrând o distanță de minim 1 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (daca aceștia există).
 - i) Firmele luminoase vor fi amplasate la minimum 2.50 m de la nivelul cotei terenului amenajat.
 - j) Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și lumina intermitentă.
 - k) Firmele se vor armoniza ca amplasament, dimensiuni și culoare în cadrul aceleiași fațade.
 - l) Se vor crea spații tip benzi orizontale special rezervate acestor mijloace de publicitate, armonizându-le între ele.
- (3) Autorizarea firmelor
- a) Amplasarea firmelor se face după obținerea Autorizației de Construire în conformitate cu prevederile prezentului Regulament (Art.5, alin.-le (2), (3)) și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 - b) Este interzisă inscripționarea firmelor pe vitrine, uși de acces, cutii poștale cu autocolant.
- (4) Reguli generale privind amplasarea sistemelor de publicitate pe imobile și la sol
- a) Reclama pe imobile poate fi realizată prin următoarele sisteme publicitare: panouri publicitare, ecrane publicitare, casete luminoase, mesh-uri și se pot amplasa numai pe: calcanele imobilelor, fațada unui imobil care trebuie să îndeplinească obligatoriul următoare condiții:
 - i. trebuie să aibă până la 80% plin;
 - ii. nici un element de publicitate nu va obtura ferestrele care asigură iluminatul încăperilor și terasele clădirilor.
 - b) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.

- c) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.
- d) Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora și vor fi obligatoriu iluminate.
- e) Panourile publicitare și publicitatea luminoasă pot fi amplasate pe fațade, pe terase ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursa de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.
- f) Vor fi amplasate ecrane publicitare, care să fie dotate cu sisteme care să permita modificarea intensității luminilor, pe terase, pe fațade, ori calcanul imobilelor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursa de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și de asemenea, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu existe riscul perturbarii circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră.
- g) Proprietarii / deținătorii ecranelor publicitare amplasate pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor sunt obligați ca, pe timp de noapte, să reducă intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate cu 35%.
- h) Pe un imobil va putea fi amplasat doar un singur sistem publicitar, pe fațadă sau pe calcan, și un singur sistem publicitar pe terasa imobilului în cauză. Amplasarea se va realiza numai cu acordul proprietarilor imobilului / Asociației de proprietari.
- i) Panourile publicitare amplasate la sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.
- j) Ecranele publicitare amplasate pe sol trebuie să respecte condițiile tehnice referitoare la luminozitate și la frecvența succedării imaginilor derulate pentru a nu exista riscul perturbarii circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, fiind necesar avizul poliției rutiere și respectarea condițiilor tehnice astfel încât sistemul de prindere să nu constituie surse de accidente.
- k) Panourile publicitare, indiferent de tipul proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.
- (5) Reguli generale privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare
- a) Steagurile publicitare (cu ocazia diverselor evenimente sau manifestații) montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere.
- b) Pe un catarg sau stâlp se poate amplasa un singur steag .
- c) Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioadă de 30 de zile.
- d) Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza acordului emis de Primăria Municipiului Constanța pe baza prezentului Regulament.
- e) Sunt exceptate steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.
- (6) Reguli generale privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate
- a) În vederea asigurării eficienței informării a cetățenilor, a libertății de expresie și esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale au obligația de a instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile prezentului Regulament, panouri speciale destinate afișelor publicitare pentru spectacole publice, teatre, concerte și altele asemenea și a anunțurilor de mică publicitate.

- b) Este interzisă amplasarea de afișe publicitare prin aplicarea lor directă pe orice suprafață neamenajată în scop publicitar sau care să acopere alte afișe publicitare deja existente, postate anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/actiuni/campanii aflate în derulare sau care urmează să se deruleze.
- c) Amplasarea afișelor, distribuirea de mostre și tipărituri flyere, etc.) prin intermediul difuzorilor volanți sau din aparate de zbor, se va desfășura în baza unui acord/aviz emis în acest sens de către serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

Anexa nr. 5

Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

Amenajarea spațiului public

Inițierea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de Institutia Arhitectului Sef.

În cazul spațiilor publice reprezentative la nivel de oraș sau cartier, se recomandă stabilirea soluției de organizare și amenajare pe bază de concurs.

În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor și amenajărilor destinate pietonilor, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea spațiilor publice și / sau verzi, care

implică modificarea zonelor carosabile, a organizării circulației auto, sau a organizării spațiilor de parcare, se vor întocmi PUD.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui **standard local**, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- (a) detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului (tipuri și combinații de pavaje, grătare de arbori, detalii constructive la nivelul îmbrăcăminților și pavajelor etc)
- (b) tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- (c) tipuri / seturi de mobilier urban
- (d) sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- (e) seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- (f) seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- (g) specii vegetale (specii și varietăți de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora.

Utilizarea comercială a spațiului public

va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

Utilizarea comercială permanentă

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc vor fi interzise.

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
 - (b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Elemente publicitare nu pot fi dispuse la distanțe mai mici de 50 m de intersecții și înaintea indicatoarelor de circulație.
 - (c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp.
- Ca regulă generală, se va evita amplasarea unor panouri publicitare independente.
- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitenă.
 - (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
 - (g) nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
 - (h) Se pot amplasa mesh-uri pe fațadele clădirilor de locuit, ale clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri, dar numai cu acordul proprietarilor clădirilor / Asociației de proprietari respective în zona calcanelor sau a zidăriei fără goluri.
 - (i) Mesh-urile se pot amplasa în zona de publicitate restrânsă în situațiile în care acestea constituie protecție către domeniul public, pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult decât termenul de valabilitate din Autorizația de construire. În aceste cazuri, mesh-urile vor reproduce, în mod obligatoriu, imaginea construcției după consolidare/restaurare, mesajele publicitare putând fi pe o suprafață de maximum 25% din suprafața acestuia.

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.
- (b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
- (c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- (d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.
- (e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).
- (f) să nu se dispună împrejmuiri de nici un fel.
- (g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.
- (h) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.
- (i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
- (j) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerț ocazional

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- (a) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului Constanța
- (b) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- (c) să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
- (d) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv
- (e) Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile, ocazional carosabile sau pietonale), se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

Utilizarea necomercială a spațiului public

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

- (a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
- (b) pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.
- (c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- (d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.
- (e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței

traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.

Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:

(a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează

(b) stâlpii de iluminat și cei aferenți transportului public pot fi utilizați ca suport pentru publicitate necomercială, campanii pozitive de interes general etc, dacă aceștia dispun de suporturi dedicate, pe care să se poată amplasa elementele publicitare (steaguri, panouri), cu suprafața maximă de 2400 cm, la înălțimea de 4,50 m de la nivelul solului. Acestea se vor dispune în serii, de-a lungul întregii lungimi sau a unui segment al unei / unor artere de circulație.

Anexa nr. 6

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct, prin servitute sau prin drumuri private, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000) .

Aliniament – limita dintre domeniul public și domeniul privat (G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări (G.M – 007 – 2000) .

Aspectul general al zonelor urbane– determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

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.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definiția și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).

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.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – 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. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

Garajele/ Parcajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

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

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) 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. (*Legea 350/2001*)

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- **Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;**

- **Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).**

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Intervenții vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele – (în sensul prezentului regulament) orice lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, care au ca rezultat modificarea volumetriei, a amprente la sol sau a înălțimii construcțiilor, respectiv a indicilor urbanistici la nivel de parcelă. Face excepție desființarea construcțiilor parazitare sau provizorii;

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai

pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (*DEX, ed. 1998*)

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

Realiniere – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

Sistem urbanistic închis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile,

parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Supanță – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*)

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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 (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – 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 (*Legea 350/2001*).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și

necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice,

echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).

