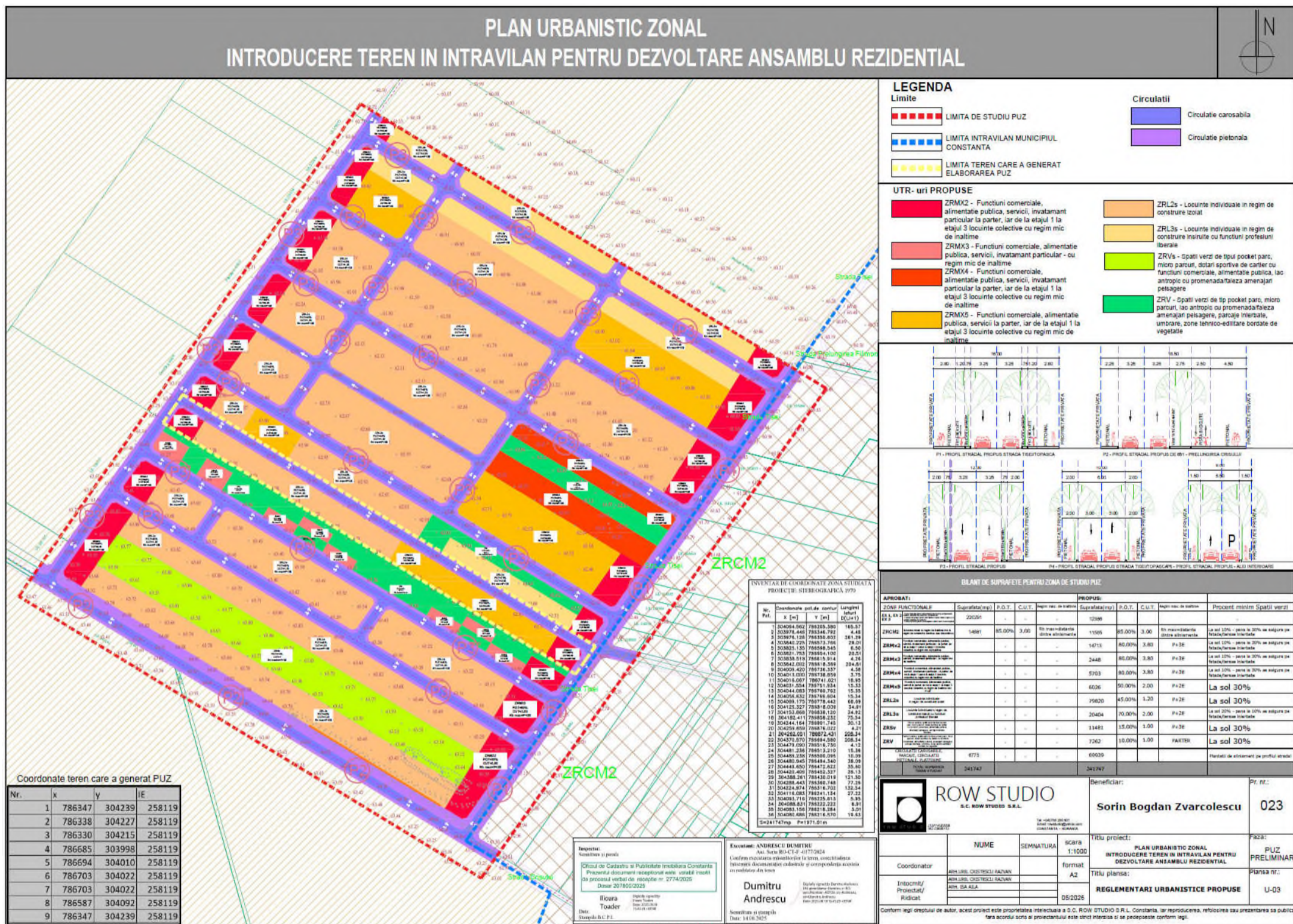


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL”

AMPLASAMENT: ZONA DELIMITATA DE STRADA TISEI, DRUM EXPLOATARE - DE 651, DRUM EXPLOATARE - DE 647, PARCELA A 648/4, UAT CONSTANTA,
 INITIATOR: ZVARCOLESCU SORIN-BOGDAN
 ELABORATOR: ROW STUDIO SRL – SEF PROIECT ARH. URB. CRISTESCU RAZVAN



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, PRIN E-MAIL: primaria@primaria-constanta.ro SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C, **IN PERIOADA:** 29.05.2026-23.06.2026 SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR 51, **SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 18.06.2026 ora 11.**

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATIILE FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: GEORGIANA TERCIU, E-MAIL: primaria@primaria-constanta.ro
 DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0766 266 601, e-mail: rowstudio@yahoo.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 DOCUMENTATIEI: 29.05.2026 – 23.06.2026 (inclusiv)
- DEZBATERE PUBLICA: 18.06.2026 ora 11
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 24.06.2026 - 03.07.2026

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL



BENEFICIAR:
PROIECTANT GENERAL:
NR. PROIECT:
DATA ELABORARII:

SORIN BOGDAN ZVARCOLESCU
S.C. ROW STUDIO S.R.L.
023/2024
MAI 2026



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

BENEFICIAR:	SORIN BOGDAN ZVARCOLESCU
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ROW STUDIO S.R.L.
NR. PROIECT:	023/2024
DATA ELABORARII:	MAI 2025

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei



SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accesuri carosabile
ARTICOLUL 26	Accesuri pietonale
SECTIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
ARTICOLUL 28	Realizarea de retele edilitare
ARTICOLUL 29	Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
SECTIUNEA 4:	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor
ARTICOLUL 30	Parcelarea
ARTICOLUL 31	Inaltimea constructiilor
ARTICOLUL 32	Aspectul exterior al constructiilor
SECTIUNEA 5:	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri
ARTICOLUL 33	Parcaje
ARTICOLUL 34	Spatii verzi
ARTICOLUL 35	Imprejmuiri
CAPITOLUL 4	DISPOZITII FINALE
ARTICOLUL 36	Autorizarea directa
ARTICOLUL 37	Destinatia unui teren sau a unei constructii
PARTEA III	
ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
ARTICOLUL 38	Lista zonelor functionale
PARTEA IV	
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE	
ARTICOLUL 39	Reglementari pentru zonele functionale



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.
- (2) Odata aprobat, P.U.Z. impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal** – Zona delimitata de strada Topasca/Tisei, strada Crisului, drum exploatare - DE 651, drum exploatare - DE 647 si parcela a 648/4 (IE 213950 respectiv IE 204028) – scoatere din circuitul agricol si introducere in intravilan **se aplica** in teritoriului marcat pe planurile aferente prezentei documentatii ca **limita P.U.Z., conform Avizului de oportunitate nr. 57628/01.04.2024**, delimitat astfel:
 - a) La nord - proprietate privata teren liber parcela A 648/4 (IE 213950 respectiv IE 204028)
 - b) La sud – strada Crisului si drum exploatare DE - 651
 - c) La est – strada Topasca/Tisei
 - d) La vest – drum de exploatare DE – 647
- (2) Amplasamentul care a generat documentatia P.U.Z. este format din parcela cu numarul cadastral IE 258119.
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc regulile obligatorii aplicabile in limita zonei studiate, astfel cum aceasta a fost stabilita prin avizul de oportunitate, definind conditiile si limitele exercitarii dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- (6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile P.U.Z., a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale, de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in interiorul zonei delimitata conform paragraf (1).
- (8) Prin prezentul P.U.Z. si Regulament Local De Urbanism se modifica prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 405 din 28.09.2023 si se stabilesc mai multe zone de reglementare -> **ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV.**
- (9) Prevederile prezentului regulament se aplica pe toata perioada de valabilitate a prezentei documentatii de urbanism care va fi stabilita prin hotararea de aprobare a acesteia.
- (10) Avand in vedere obiectivele de utilitate publica prevazute, de actualizare cat si crearea unor noi profile stradale pentru strada Topasca/Tisei, strada Crisului, drumul de exploatare DE 651, drum de exploatare DE 647, cat si realizarea noilor strazi propuse in interiorul zonei de



Studiu – FN1-FN8, respective FN1'-FN3', exista posibilitatea aparitiei unor situatii neprevazute in contextul existent (prelungirea unor termene de punere in aplicare generate de conditii economice, tehnice sau juridice), se propune aprobarea valabilitatii prezentului P.U.Z. pentru minimum 7 ani cu posibilitate de prelungire a acestuia in functie de gradul de implementare al Planului de actiune, la cererea initiatorului, a proprietarilor de teren din zona interesati sau a administratiei publice locale.

ETAPIZAREA DEZVOLTARII URBANISTICE (CONFORM ORDINULUI NR. 233/2016)

Dezvoltarea zonei studiate se va realiza etapizat, in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, dupa cum urmeaza:

ETAPA I – Reglementare urbanistica si activare initiala

In prima etapa se vor realiza masurile de reglementare urbanistica necesare initierii procesului de urbanizare, fara a genera dezvoltari neconditionate asupra intregului areal studiat. Etapa I include:

- ➔ scoaterea din circuitul agricol a anumitor terenuri strict determinate si introducerea acestora in intravilan constructibil;
- ➔ stabilirea reglementarilor urbanistice aplicabile etapelor activate, conform RLU aferent PUZ;
- ➔ rezervarea culoarelor destinate realizarii infrastructurii de circulatie si a retelelor de utilitati publice necesare urbanizarii, cu regim de zona rezervata;
- ➔ delimitarea clara a terenurilor activate fata de cele care raman in extravilan, fara modificarea regimului juridic al acestora.

Doar terenurile incluse in Etapa I produc efecte juridice imediate, respectiv dreptul de construire si posibilitatea emiterii certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, in conditiile legii.

ETAPA II – Dezvoltare conditionata si extindere controlata

Etapa II are caracter conditionat si va fi realizata ulterior, in functie de indeplinirea cerintelor tehnice si administrative, prin proceduri distincte de avizare si aprobare. Aceasta etapa include:

- ➔ obtinerea autorizatiilor de construire pentru realizarea profilelor stradale viitoare si a culoarelor aferente utilitatilor publice, conform reglementarilor stabilite prin PUZ si detaliate prin documentatii tehnice;
- ➔ scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilan a altor terenuri din zona de studiu, exclusiv prin documentatii ulterioare de tip PUZ, aprobate conform legislatiei in vigoare;
- ➔ aplicarea reglementarilor urbanistice doar dupa activarea etapelor corespunzatoare, fara producerea automata de efecte juridice pentru terenurile neactivate.

Etapele ulterioare nu confera drept de construire si nu produc efecte juridice pana la indeplinirea procedurilor legale de aprobare si avizare, in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 233/2016, ale Legii nr. 350/2001 si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.



PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) Majoritatea terenurilor aflate in limita studiata cat si terenul care e generat P.U.Z., sunt terenuri situate in extravilanul Municipiului Constanta, avand categoria de folosinta teren arabil.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita P.U.Z. se afla si terenuri reglementate prin P.U.G. in zona de reglementare ZRCM2.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) In limita P.U.Z. nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor, platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) In limita P.U.Z. nu se afla zone naturale protejate. Zona nu are valoare peisagistica recunoscuta.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

1) In limita P.U.Z. nu se afla zone construite protejate.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.



(3) Conform HCL nr.365/2021 privind aprobarea Planului de analiza si riscuri in Mun. Constanta, in zona P.U.Z., nu este incadrata ca zona cu risc ridicat la alunecari de teren, inundatii si cutremur.

(4) Conform studiului geotehnic intocmit pentru faza P.U.Z., pentru amplasamentul generator, riscul geotehnic se considera „moderat” si se incadreaza la categoria geotehnica 2.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim Special

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997, in conformitate cu prevederile HGR nr.525/1996 privind aprobarea Regulemantului general de urbanism.

(3) Conform G.M –007 – 2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor este conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

(2) Conform **HCL 180/2022 privind etapizarea realizarii investitiilor aferente construirii cartierelor rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale**, obtinerea Autorizatiei de Construire va fi conditionata de obtinerea Autorizatiei de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii retelelor edilitare si rutiere pe terenurile aferente investitiei, care includ:

- Culoare tehnice pentru retele edilitare si instalatii aferente (statii de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutiera corelata cu dezvoltarea tehnico edilitara propusa;
- Aspecte privind gospodaria comunala - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de ingropare, pentru colectarea selectiva a deseurilor si a caii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;
- Receptia lucrarilor de construire a cladirilor va fi conditionata de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura retelelor edilitare.

(4) Conform **HCL 439/2022 (privind stabilirea conditiilor de amplasare a echipamentelor tehnice care intra in componenta sistemelor de transport si alimentare cu energie electrica, aferente investitiilor publice si private pentru care se solicita emiterea autorizatiei de construire)**, amplasarea echipamentelor tehnice care intra in componenta sistemelor de transport si alimentare cu energie electrica (posturi de transformare, firide de distributie si alte asemenea), aferente investitiilor publice si private pentru care se solicita emiterea autorizatiei de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investitiei, ori pe

un teren detinut in baza unui drept real, in conformitate cu solutia tehnica de racordare impusa de furnizorul de energie.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin documentatia de urbanism.

(2) Destinatia terenurilor reprezinta in sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in prezentul plan de urbanism.

(3) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele de reglementare – **ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV**, cuprinse in prezentul Regulament - *SECTIUNEA I Utilizarea functionala*.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca in mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici impreuna cu regimul de inaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta formula de calcul stabilita prin legislatia in vigoare (Legea 350/2001):

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie;

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 4.00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(3) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru zonele de reglementare **ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV**.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicatorii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

Documentatia P.U.Z. prevede rezervarea unor culoare pentru realizarea si dezvoltarea viitoare a circulatiilor rutiere, ca masura de planificare urbana corelata cu Etapa II a etapizarii, fara a produce in prezenta faza efecte juridice asupra regimului juridic al terenurilor si fara a institui obligatii pentru proprietari.



1. Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar pentru actualizarea viitoare a profilului strazii Topasca/Tisei, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Implementarea acestei masuri este conditionata de parcurgerea Etapei II si de obtinerea aprobarilor legale necesare.

2. Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar pentru actualizarea viitoare a profilului strazii Crisului, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara modificarea regimului juridic actual al terenurilor in prezenta faza.

3. Drum de exploatare DE 651

Se prevede rezervarea unui culoar pentru actualizarea viitoare a profilului drumului de exploatare DE 651, strada de categoria a II-a de circulatie, in concordanta cu functiunile propuse, urmand ca realizarea efectiva sa se faca dupa aprobarea documentatiilor ulterioare.

4. Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar pentru actualizarea viitoare a unui profil de strada de categoria a III-a de circulatie pentru drumul de exploatare DE 647, fara generarea unor interventii imediate asupra proprietatilor existente.

5. Circulatii interioare in zona de studiu

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare pentru realizarea viitoare a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri, profil de 10 metri (FN1–FN8), precum si rezervarea unor culoare pentru realizarea viitoare a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1–FN3). Aceste masuri vor deveni aplicabile si obligatorii exclusiv dupa aprobarea documentatiilor urbanistice si tehnice corespunzatoare.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In limita studiata P.U.Z. si adiacent acestuia, drumurile publice sunt strazi existente/propuse in intravilanul Municipiului Constanta: strada Topasca/Tisei – strada pietruita propusa pentru extindere la categoria III, strada Crisului – strada categoria III propusa spre actualizare a profilului stradal. De asemenea in limita studiata P.U.Z., regasim drumurile de exploatare DE 651 propusa pentru extindere la categoria III, DE 647 – propusa pentru extindere la categoria III.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si cele propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind zonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*



ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament – *SECTIUNEA II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si proprietatea privata. Intrucat, prin prezentul P.U.Z. sunt prevazute realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea cladirilor fata de aliniament mentionata in *SECTIUNEA II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*, se refera atat la aliniamentul existent daca nu sunt prevazute realinieri cat si la noul aliniament daca sunt prevazute realinieri.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Conditii de amplasare a cladirilor fata de limitele de proprietate (laterale si posterioare) sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(3) In sensul prezentului regulament:

a) Limita laterala = orice segment al limitei de proprietate avand un singur punct comun cu aliniamentul.

b) Limita posterioara = orice segment al limitei de proprietate cuprins intre alte doua segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile pentru toate parcelele din zona P.U.Z. se vor realiza din strazile existente/propuse.

(2) Conform HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numarului minimum de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 si HCL nr. 371/2020, accesul carosabil este permis numai din circulatii carosabile amenajate fara afectarea domeniului public.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe



terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara Existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

(2) In zona P.U.Z., pe strada Crisului, respective DE 651, exista retele de alimentare cu apa si canalizare, retele de alimentare cu energie electrica si gaze naturale, retele de telecomunicatii, iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati conform proiectelor de specialitate intocmite si avizate in acest sens.

(3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(4) Solutiile de racordare si realizare a lucrarilor edilitare propuse prin Studiile de echipare tehnico-edilitara anexate prezentei documentatii sunt valabile doar pentru faza P.U.Z.. La fazele ulterioare de proiectare, in functie de propunerile inainte de autorizarea lucrarilor de construire se vor intocmi noi studii si solutii de racordare, de catre persoane/firme autorizate, ce vor fi avizate de detinatorii de retele edilitare.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Asigurarea agentului termic pentru constructiile realizate in zonele de reglementare se va face prin sisteme eficiente energetic, individuale sau centralizate, in conformitate cu cerintele NZEB, utilizand surse regenerabile si tehnologii cu randament ridicat. Solutia tehnica concreta se va stabili la faza de proiect tehnic si autorizare de construire, cu respectarea legislatiei in vigoare.

(6) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

(7) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor care vor



fi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

(8) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se vor realiza solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se va limita sigilaria suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare menajera/pluviala, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale Constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea este actiunea urbana prin care o suprafata de teren (parcela) este divizata in loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

(2) Reparcelare reprezinta operatiunea care are ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat (parcele), loturile (parcelele) rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

(3) Se admit operatiuni cadastrale de tip alipire terenuri, dezmembrari teren, schimburi de teren, parcelare in cel mult trei parcele, cu respectarea legislatiei in vigoare si a prevederilor privind caracteristicile parcelelor pentru zonele de reglementare **ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV**, precizate la Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea minima si maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind zonele de reglementare detaliat -> **ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV** si sunt cuprinse in prezentul regulament.

(2) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea minima si maxima admisa se exprima in metri** si se masoara pe mijlocul fatadei de pe latura orientata spre strada, in planul acesteia, intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament/sistematizare verticala) si un punct determinat de:

- Stresini/cornise, pentru acoperisul in panta continua;
- Partea superioara a aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic;
- Punctul de rupere al pantei, pentru acoperisuri;
- Inaltimea maxima poate fi depasita doar cu constructii pentru casa scarii, casa liftului, camere tehnice sau instalatii si echipamente tehnice (de ventilatie, panouri fotovoltaice/solare, alte asemenea) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Acestea se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu conditia sa nu fie vizibile din spatiul public.

(3) Înălțimea minimă și maximă admisă este egală cu distanța dintre aliniamente la care se adaugă retragerile clădirilor situate/reglementate de o parte și de alta a străzii.

(4) Regimul maxim de înălțime este exprimat în număr de niveluri supraterane.

- Regimul de înălțime reglementat prin prezentul Regulament exclude realizarea de demisoluri.

- Regimul de înălțime nu include subsolurile. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. În cazul realizării subsolului, partea supraterană nu va depăși înălțimea de 1,8 metri.

- (5) Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane precizat în cadrul reglementărilor precizate în prezentul regulament.

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

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

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei, așa cum este descrisă în SECȚIUNEA 1 a zonei de reglementare, și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană etc.

(a) Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului și arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei și silueta urbană în ansamblul ei.

(c) Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea partilor care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastică arhitecturală.

SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și Imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform precizărilor din cadrul HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, HCL nr.28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020 .



ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Suprafata minima de spatii verzi la nivelul parcelei cadastrale este precizata in cadrul reglementarilor aferente fiecarei zone de reglementare cat si conform HCJ 152 din 2013 - **ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV**, cuprinse in prezentul regulament.

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele de reglementare **ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV**, cuprinse in prezentul regulament.

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in limita P.U.Z.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

ZRMX2, ZRMX3, ZRMX4, ZRMX5, ZRL2s, ZRL3s, ZRSv, ZRV

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele de reglementare

ZRMX2 – Zona mixta

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRMX2** cuprinde suprafetele de teren cu deschidere directa la strada Topasca/Tisei, la strada Crisului, la drumul de exploatare DE 651, cat si la DE 647, cat si la drumurile propuse in interiorul zonei studiate FN1-FN8, respectiv FN1'-FN3'.

Documentatia P.U.Z. propune urmatorul concept:

- **Mixitate functionala;**
- **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate usoara, avand prioritate in fata autovehiculelor;
- **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel incat sa poata fi utilizate in diferite moduri, incluzand intercalarea de spatii verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spatiilor;
- **Spatii verzi si mobilier urban** – continuitatea parcurilor pietonale bordate de spatii verzi, mobilier urban atractiv si confortabil, tratate ca fiind elemente de legatura catre/dinspre functiunile parcurse, incurajand socializarea si interactiunea sociala;
- **Interactiune sociala** – realizarea la parterul constructiilor a unor functiuni care incurajeaza interactiunea sociala prin materializarea de spatii propice pentru intalniri, creand astfel un mediu urban atractiv si confortabil;
- **Accesibilitate si conectivitate** – accesarea functiunilor de catre locuitori intr-un mod usor si in siguranta la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentin toate obiectivele de utilitate publica aprobate anterior prin documentatii de urbanism si hotarari de Consiliu Local Constanta, care vizeaza actualizarea profilelor stradale cat si pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale si utilitati:

(6) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Topasca/Tisei, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea si dezvoltarea coerenta a infrastructurii rutiere si edilitare, fara a produce in prezenta faza modificari ale regimului juridic al proprietatilor adiacente.

(7) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Crisului, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Aplicarea acestor masuri este conditionata de aprobarea documentatiilor urbanistice si tehnice ulterioare, conform legislatiei in vigoare.

(8) Drum de exploatare DE 651

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 651, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, in concordanta cu functiunile propuse.

(9) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 647, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati



aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara a genera obligatii sau interventii imediate asupra proprietatilor existente.

(10) Circulatii interioare si utilitati

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITIONARI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRMX2 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de constuire se vor prelua restrictiile si conditionarile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice si alte asemenea;
- **Functiuni comerciale si servicii tehnice:** structuri de vanzare cu suprafata medie si market, centru comercial; alimentatie publica - restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club; servicii cu acces public - finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism si wellness, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, showroom si spatii de prezentare cu sau fara vanzare;
- **Functiuni de sanatate:** clinica, unitati de sanatate - centre de recoltare sange, medicina preventiva, cabinete medicale si alte asemenea;
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmuii, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;
- **Functiuni locuire: Locuire colectiva** – peste parterul inalt cu functiuni complementare locuirii – Etajele 1-3;
- **Invatamant particular** – exclusiv la parter;

**Functiunile complementare locuirii se vor dispune exclusiv la parterul inalt;*

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistica cu instalatiile sau structurile aferente numai intr-o cromatica ce se integreaza cu ansamblul arhitectural de pe parcela si a caror intensitate luminoasa dupa apusul soarelui va fi ajustata astfel incat sa nu afecteze circulatia auto si activitatile din vecinatate;



- Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deseurilor menajere si de colectare selectiva aferente functiunii principale de pe lot, cu conditia ca acestea sa fie realizat ingropat, integrate in arhitectura constructiilor sau a amenajarilor sau sa fie inconjurate de o plantatie densa de vegetatie pentru a nu fi usor vizibila din spatiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicatii vizibile din spatiul public;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- Pentru parcelarea/divizarea in mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate in intravilanul localitatilor, in cel putin 3 parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect realizarea de lucrari de constructii si de infrastructura este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: suprafata minima de teren de 150mp, front minim de 8 metri la cel putin o circulatie publica existenta sau prevazuta prin reorganizarea retelei stradale, cat si adancimea minima a parcelelei de 10 metri;
- Se admit divizari ale parcelelor, neconditionate de prevederile paragrafului anterior si nici de elaborarea unei noi documentatii de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publica prevazute in prezenta documentatie de urbanism sau pentru alte obiective aferente echiparii tehnico-edilitare daca necesitatile functionale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta cu caracter public prin prezentul P.U.Z.
- Se va respecta noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea retelei stradale, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice:
 - alinierea fatadelor se va face pe aliniamentul la strada Topasca/Tisei;
 - alinierea fatadelor se va face pe aliniamentul la strada Crisului respectiv DE 651;
 -

- alinierea fatadelor se va face pe aliniamentul la DE 647;
- alinierea fatadelor se va face pe aliniamentul la strazile interioare nou proiectate FN1-FN8, respective FN1'-FN3'.
- Se pot amplasa si amenaja accesuri pietonale si carosabile prin ganguri spre limita posterioara a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcari (parcarile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spatii verzi, constructii si amenajari tehnico-edilitare, statii de incarcare masini electrice, elemente de signalistica, puncte de control acces/bariere dupa caz;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;
- Nu se admite depasirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice cu console, balcoane, bowindow-uri – acestea se vor integra in limita constructiilor de la aliniament spre interiorul parcelei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale - se va realiza pe limitele laterale ale parcelei – in regim de construire cuplat sau insiruit;
- Amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara se va realiza la o distanta de 5 metri;
- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;
-

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare;
- Se admite cuplarea cladirilor pe aceeasi parcela cu respectarea articolului 5, dispunerea fatadelor pe aliniament (fatada falsa tip trafor/riflaj), distanta dintre acestea fiind egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanta se
-

poate reduce la jumatate (3 metri) numai daca pe fatadele respective nu sunt accesuri in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala pentru desfasurarea activitatilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecărei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **patru niveluri supratere (Parter inalt+3 Etaje)**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 18 metri**;
- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRMX2

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor avea o compozitie arhitecturala unitara, bazata pe repetitivitate, ritm si coerenta volumetrica, utilizand elemente dominante de fatada (**arce si/sau forme rectangulare, goluri verticale, module ritmate**) care definesc identitatea cladirii si genereaza un front urban continuu;

b) Parterul va fi tratat ca un nivel inalt, continuu si permeabil, configurat sub forma unui **spatiu pietonal acoperit, ritmat prin arce si/sau forme rectangulare**, realizat prin retragerea fatadei de la parter fata de aliniament si destinat circulatiei pietonale si interactiunii cu functiunile comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va asigura retragerea fatadelor la nivelul parterului inalt fata de aliniament, astfel incat sa permita configurarea unui spatiu pietonal acoperit, continuu si accesibil, pe intreaga latime a frontului;

b) Se va prezenta solutie arhitecturala (planuri, sectiuni, fatade) care demonstreaza configurarea acestui spatiu, gabaritul, ritmul structural si integrarea coerenta a elementelor de fatada;

(3) Se interzice:

a) orice configurare volumetrica sau de fatada care afecteaza continuitatea si caracterul liber, deschis si accesibil al spatiului pietonal acoperit de la nivelul parterului, inclusiv retrageri parțiale, intreruperi sau tratari neunitare ale acestuia;

b) realizarea de console, volume iesite in afara sau alte elemente construite deasupra parterului inalt retras, inclusiv balcoane sau logii, care depasesc planul vertical al acestuia, acestea urmand a fi integrate in volumetria generala a constructiei, fara iesiri in consola sau depasiri ale aliniamentului, astfel incat sa nu genereze discontinuitati si sa nu afecteze unitatea, coerenta si lizibilitatea volumului general;

11.2. Volumetrie si conformare urbana

(1) Caracteristici specifice:

a) La nivelul parterului, fatadele orientate catre strada Topasca/Tisei, DE 651 si DE 647 se vor retrage de la aliniament spre interiorul parcelei cu o distanta de 3.50 m, retragerea realizandu-se continuu pe toata latimea lotului, spatiul rezultat fiind obligatoriu amenajat ca zona

pietonală acoperită de tip peron pietonal, cu caracter continuu și accesibil, destinat circulației pietonale și relațiilor directe cu funcțiunile de la parter;

b) Construcțiile vor fi configurate astfel încât să asigure un front activ la parter și o expresie volumetrică unitară, cu ierarhizare clară între nivelul parterului și volumele destinate locuirii;



(2) Condiții clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra prin documentația de arhitectură conformarea strictă a construcției la aliniamentul stradal, inclusiv realizarea unei retrageri continue, uniforme și neîntrerupte a parterului înalt, planul vertical al acestuia constituind limita obligatorie, invariabilă și neinterpretabilă pentru dezvoltarea tuturor volumelor superioare; orice abatere de la această configurație nu este admisă;

b) Se va prezenta soluție volumetrică (planuri, secțiuni, fațade) care certifică realizarea unui front construit continuu și unitar, alinierea strictă a elementelor structurale și încadrarea integrală a volumelor dezvoltate deasupra parterului retras în perimetrul determinat de acesta, fără depășiri, variații de plan sau tratări diferențiate; orice configurație care contravine acestor cerințe nu este admisă;

(3) Se interzice:

- a) orice configurare volumetrica care genereaza discontinuitati ale frontului construit, abateri de la aliniamentul stabilit sau variatii ale planului fatadelor la nivelul parterului retras, inclusiv fragmentari, retrageri parțiale sau tratari neunitare; astfel de solutii nu sunt admise;
- b) orice dezvoltare a volumelor superioare in afara planului vertical stabilit de parterul inalt retras, inclusiv prin console, retrageri, decrosuri sau alte iesiri (balcoane, logii sau elemente similare), precum si orice element care contravine configurarii volumetrice unitare; aceste situatii nu sunt admise;

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

- a) Imaginea va exprima caracterul urban activ si mixt;
- b) Se va asigura coerenta intre functiunile cladirii printr-un limbaj arhitectural unitar;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va prezenta documentatie completa de arhitectura (fatade, volumetrie);
- b) Se va demonstra coerenta compozitionala a intregii cladirii;

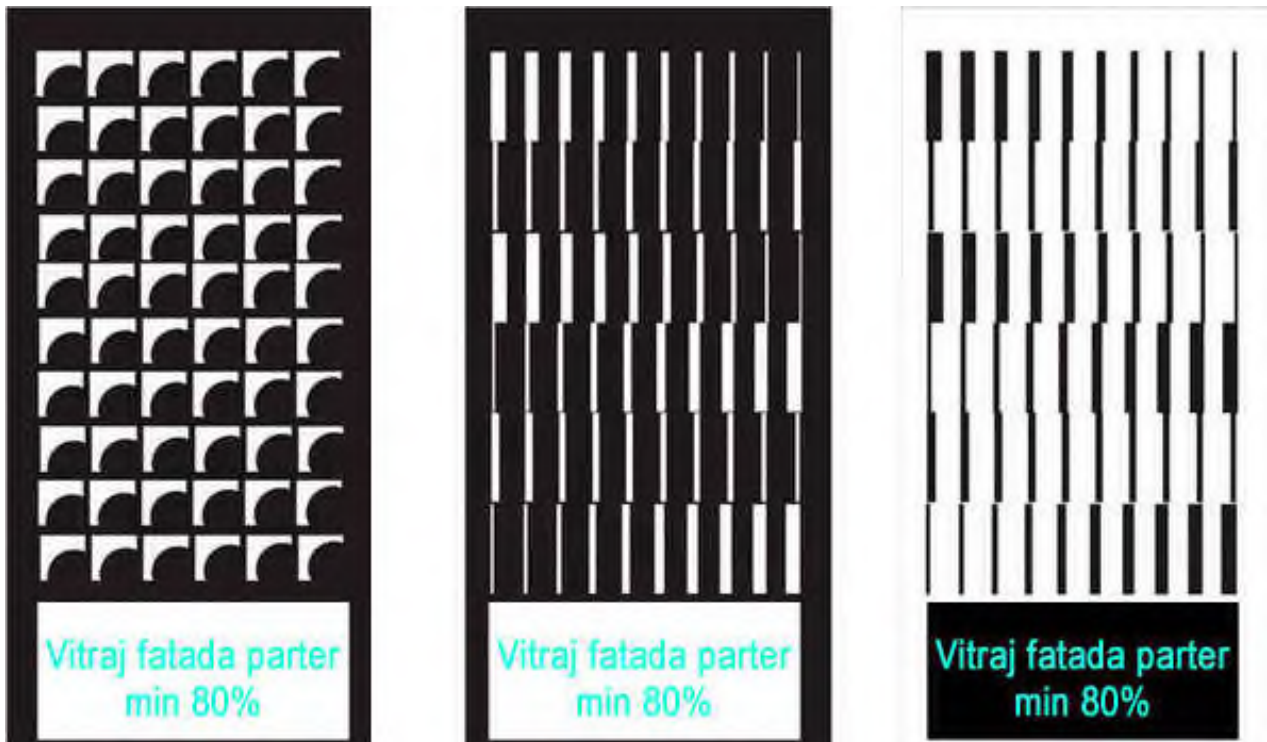
(3) Se interzice:

- a) segmentarea vizuala necontrolata a cladirii;
- b) solutii arhitecturale incoerente;

11.4. Fatade si proportii

(1) Caracteristici specifice:

- a) Parterul va fi tratat ca un nivel predominant transparent si permeabil vizual, cu deschideri ample si continue, corelate cu functiunile comerciale si relationarea directa cu spatiul public, in timp ce nivelurile superioare vor fi organizate pe baza unui ritm regulat, coerent si repetitiv al golurilor, derivat dintr-un sistem compozitional unitar;
- b) Fatadele vor fi configurate pe baza unui raport controlat intre plin si gol, stabilit prin proportii constante si aliniamente clare ale golurilor, astfel incat sa se asigure coerenta compozitionala, lizibilitatea volumetrica si evitarea fragmentarii sau a variatiilor arbitrare ale expresiei arhitecturale;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de planuri si sectiuni caracteristice, care sa evidentieze explicit configurarea parterului ca nivel predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv dimensiunea, continuitatea si distributia suprafetelor vitrate; la nivelul fatadelor aferente spatiilor de la parterul inalt, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din suprafata fatadei; se va demonstra mentinerea libera si neobturata a acestor suprafete vitrate, precum si tratarea fatadelor parterului inalt si ale nivelurilor 1-3 intr-un limbaj arhitectural coerent si unitar, prin corelarea elementelor de fatada, a ritmului si a proportiilor;

(3) Se interzice:

- a) realizarea unor fatade la nivelul parterului inalt care nu asigura caracterul predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv configurari in care ponderea suprafetelor vitrate este sub pragul minim de 80% din suprafata fatadei, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, precum si fragmentarea sau tratarea discontinua a vitrajelor;

b) obturarea partiala sau totala a suprafetelor vitrate la nivelul parterului inalt prin elemente opace, grafica publicitara, colantari, panouri sau alte interventii care afecteaza transparenta, continuitatea si relatia vizuala interior–exterior;

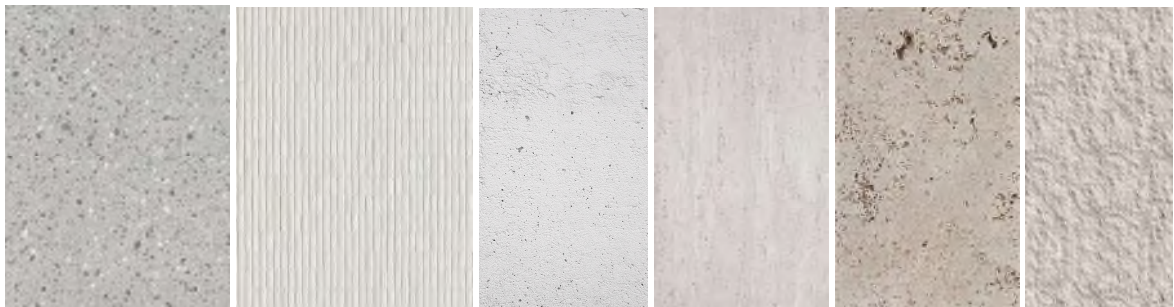
11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respectiv: finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respectiv: natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatica la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea materialelor intre niveluri si fatade si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari partiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(3) Se interzice:

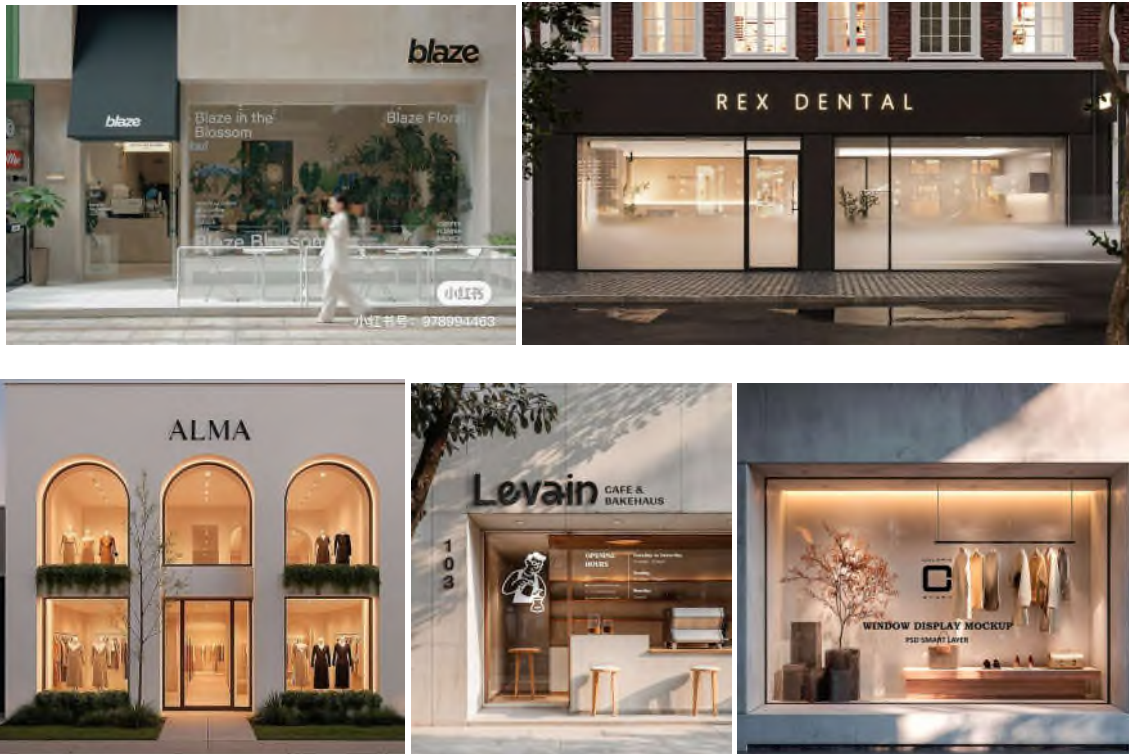
a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;

b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) La nivelul parterului, golurile de fatada vor fi configurate sub forma unor suprafete vitrate ample, continue si predominant transparente, dispuse pe intreaga latime a fatadelor principale si a celor posterioare orientate catre strada, astfel incat sa asigure o relatie vizuala directa si nefragmentata intre interior si spatiul public; suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din deschiderea frontului catre strada, fiind interzise compartimentarile sau intreruperile nejustificate ale acestora;



La nivelul etajelor 1–3, specifice functiunii de locuire colectiva, golurile de fatada vor fi organizate pe baza unui ritm regulat si coerent, corelat cu sistemul compozitional al fatadei, fiind obligatorie alinierea si corelarea acestora pe verticala si orizontala; configurarea si dimensionarea golurilor va asigura iluminarea naturala si insorirea corespunzatoare a spatiilor de locuit, cu respectarea cerintelor minime prevazute de nomele aplicabile;

Raportul dintre suprafetele opace (plin) si cele vitrate (gol) la nivelul fatadelor orientate catre strada va fi de minim 50% plin din suprafata fatadei, asigurand echilibru compozitional si coerenta arhitecturala;

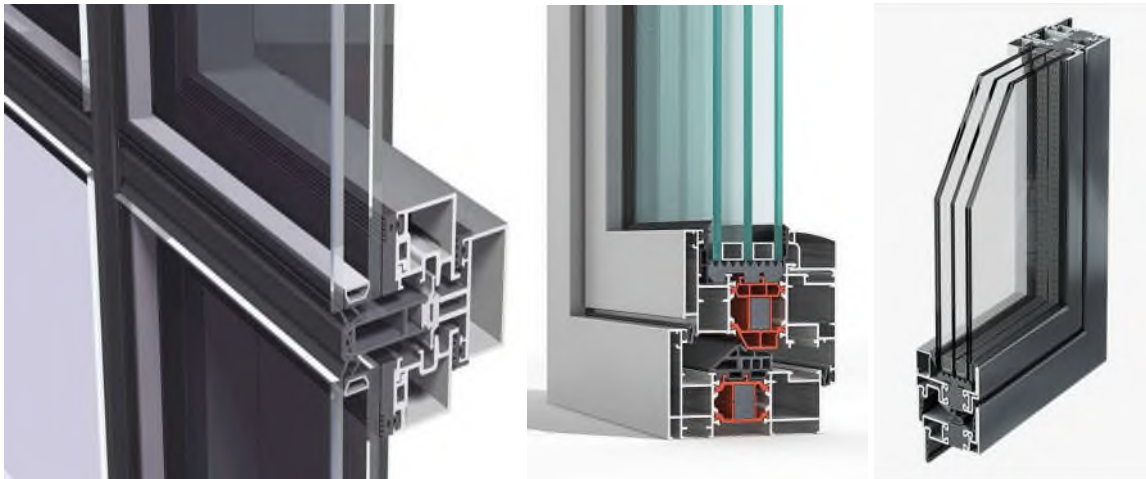


(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de planuri si sectiuni, care sa demonstreze configurarea golurilor de fatada distinct pe niveluri, respectiv la parter suprafete vitrate continue cu pondere minima de 80% din deschiderea frontului catre strada, iar la nivelul etajelor 1–3 organizarea golurilor pe baza unui ritm regulat si coerent; se va prezenta calculul raportului plin–gol la nivelul fatadelor orientate catre strada, care va respecta pragul minim de 50% plin, precum si demonstratia asigurarii iluminarii naturale si insoririi corespunzatoare a spatiilor de locuit;

b) Se vor prezenta specificatii tehnice complete pentru tamplarie si vitraje, care sa ateste utilizarea exclusiva a profilelor admise (PVC, aluminiu sau otel), echipate cu geam termoizolant triplu (tripan), conforme cu cerintele NZEB, precum si incadrarea cromatica unitara a tamplariei in paleta admisa, fara variatii intre niveluri sau fatade;

Se admit exclusiv profile de tamplarie cu **geometrie rectangulara**, cu muchii clare si expresie lineara, fiind interzise profilele cu forme rotunjite, profilari decorative sau alte configuratii care contravin limbajului arhitectural unitar al fatadei, atat la parter cat si etajele 1-3;



(3) Se interzice:

a) configurarea golurilor de fatada care nu respecta distributia si proportiile stabilite, inclusiv realizarea unor suprafete vitrate insuficiente la parterul inalt (sub 80%), nerespectarea raportului minim de 50% plin la nivelul fatadelor orientate catre strada pentru etajele 1-3, dispunerea necontrolata a golurilor, lipsa alinierii si a ritmului sau orice solutie care afecteaza iluminarea naturala si insorirea spatiilor de locuit;

b) utilizarea unor tipuri de tamplarie sau vitraje neconforme cu cerintele energetice si de materialitate stabilite, precum si aplicarea unor culori, finisaje sau tratamente diferite de cele admise, inclusiv variatii cromatice neunitare;

Se interzice, de asemenea, utilizarea unor subdivizari necontrolate ale vitrajelor de tip sprosuri (montanti decorativi) care afecteaza lizibilitatea, proportiile si unitatea compozitionala a fatadei;

11.7. Elemente integrate (balcoane, logii, bovindouri, terase, elemente de umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Balcoanele, logiile, bovindourile, terasele si elementele de umbrire ale fatadelor (copertine, pergole, brise-soleil sau similare) vor fi configurate ca elemente integrate in volumetria generala a constructiei, fiind obligatorie alinierea acestora la sistemul de fatada si la planurile verticale stabilite;



Geometria acestora va fi simpla si coerenta, derivata din sistemul compozitional al fatadei (forme rectangulare sau arce, dupa caz), fiind interzise configuratiile arbitrare sau variatiile necontrolate;

Nu sunt admise iesiri in consola, depasiri ale aliniamentului sau dezvoltari volumetrice in afara planului fatadei, toate elementele fiind incadrate in masa construita si in configuratia volumetrica unitara a cladirii;

b) Balustradele si parapetele vor fi realizate din materiale durabile si compatibile, fiind obligatorie asigurarea unui tratament unitar la nivelul intregii cladiri, din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie;

Acestea vor fi corelate cu ritmul golurilor de fatada si integrate in limbajul arhitectural general, fiind obligatorie repetitivitatea si alinierea acestora; sunt interzise variatiile intre unitati locative sau tratamentele necoordonate care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea geometrica a balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor si elementelor de umbrire prin incadrarea acestora in volumetria generala a constructiei, respectarea planurilor verticale stabilite si mentinerea continuitatii frontului construit, fiind obligatorie absenta iesirilor in consola, a depasirilor de aliniament si a oricaror configuratii volumetrice neintegrate;

b) Se va demonstra realizarea balustradelor si parapetelor ca sistem unitar la nivelul intregii cladiri, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie, corelate cu ritmul golurilor de fatada si cu limbajul arhitectural general;

(3) Se interzice:

- a) realizarea balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor sau elementelor de umbrire ca interventii aditive sau independente fata de volumetria generala a constructiei, inclusiv prin console, depasiri ale aliniamentului sau configuratii care nu sunt integrate in planul fatadei si in masa construita;
- b) utilizarea unor tipuri diferite sau necorelate de balustrade sau parapete la nivelul aceleiasi cladiri, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau detaliu care contravin principiului de tratament unitar al acestora; se interzic solutiile individuale sau improvizate si orice interventii care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;

11.8. Echipamente tehnice

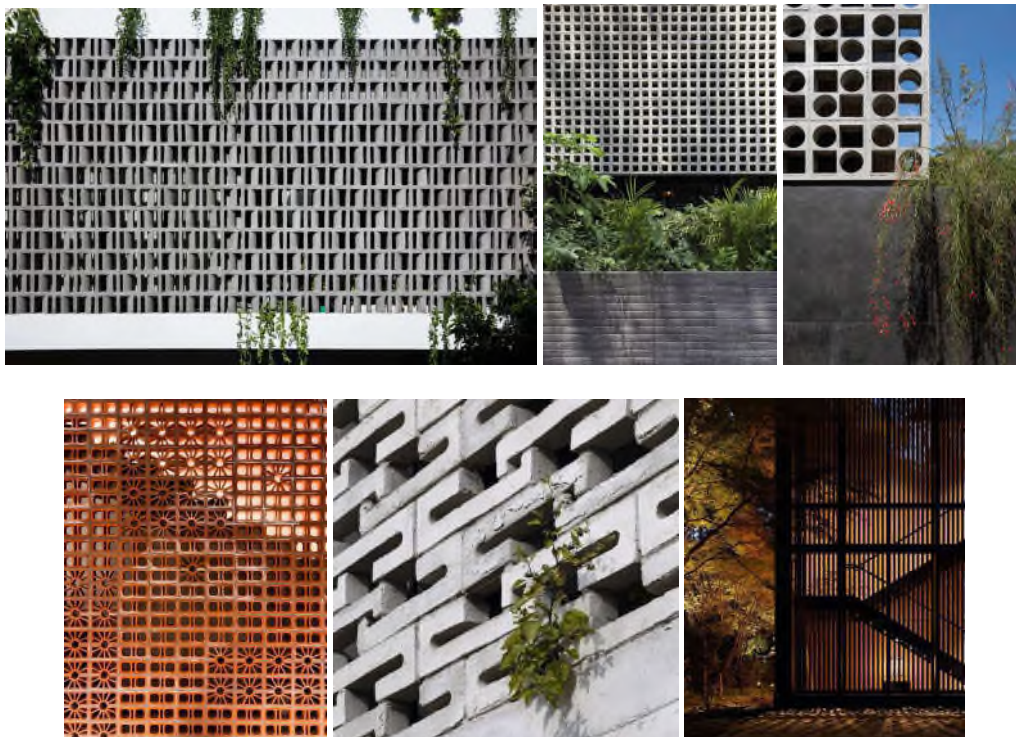
(1) Caracteristici specifice:

- a) Echipamentele tehnice aferente functiunilor comerciale si de locuire (instalatii HVAC, ventilatii, unitati exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate si configurate astfel incat sa fie integrate in volumetria constructiei; acestea vor putea fi integrate in **incinte tehnice dedicate (inclusiv posturi trafo), curti interioare sau mascate prin elemente perforate de fatada**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe catre spatiul public;

Geometria acestor elemente va fi simpla si coerenta, aliniata la planurile fatadei si la sistemul compozitional al cladirii, fiind interzise amplasarile vizibile necontrolate, iesirile in afara planului fatadei sau configuratiile care genereaza discontinuitati volumetrice sau vizuale;

- b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile si compatibile cu finisajele fatadei (metal perforat, tabla expandata, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatica si detaliile cladirii;

Proportiile si dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completa a echipamentelor, fara expunere vizuala directa, fiind obligatorie tratarea unitara la nivelul intregii cladiri si corelarea cu ritmul fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice in volumetria constructiei, prin incadrarea acestora in spatii dedicate sau sisteme de mascare, astfel incat sa nu fie vizibile din spatiul public si sa nu afecteze continuitatea fatadelor si a frontului construit;
- b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de mascare, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate corespunzator pentru acoperirea completa a echipamentelor, fara discontinuitati sau tratari diferite;

(3) Se interzice:

- a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele principale sau secundare vizibile din spatiul public, in mod direct sau necontrolat, precum si orice configuratie care conduce la expunerea acestora si afectarea imaginii arhitecturale a cladirii;
- b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

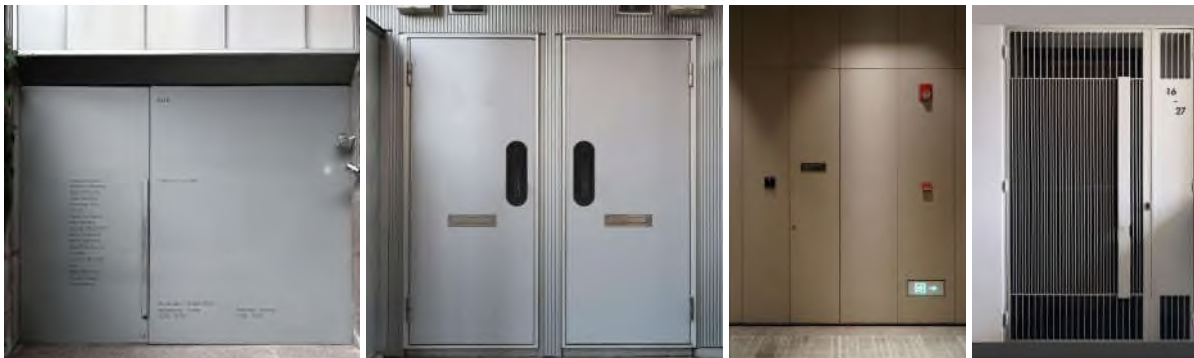
11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

(1) Caracteristici specifice:

- a) Spatiile functionale aferente constructiei (spatii pentru deseuri, spatii tehnice, puncte de colectare, camere de echipamente etc.) vor fi configurate si dimensionate in functie de functiunile deservite, fiind obligatorie integrarea acestora in volumetria generala a constructiei sau in zone dedicate (incinte tehnice, curti interioare, spatii retrase);

Amplasarea acestora va asigura separarea clara a fluxurilor comerciale si rezidentiale, prin organizarea distincta a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire, evitand intersectarea sau suprapunerea functionala;

Geometria si pozitionarea acestor spatii vor fi corelate cu sistemul de circulatii si cu configuratia ansamblului, fiind interzise amplasarile aleatorii sau expuse direct catre spatiul public;



- b) Elementele functionale vor fi realizate din materiale durabile si compatibile cu finisajele cladirii, fiind obligatorie integrarea acestora in ansamblul arhitectural prin tratarea unitara a materialitatii, culorii si detaliilor;

Spatiile pentru deseuri si elementele aferente vor fi inchise sau mascate prin sisteme compatibile cu fatada (panouri ventilate, elemente perforate sau similare), dimensionate si proportionate corespunzator, astfel incat sa nu fie vizibile direct din spatiul public si sa nu afecteze coerenta si lizibilitatea volumului construit;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- Se va demonstra configurarea si amplasarea spatiilor functionale prin integrarea acestora in volumetria constructiei sau in zone dedicate, precum si organizarea fluxurilor distincte pentru functiunile comerciale si rezidentiale, prin separarea clara a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire;
- Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de inchidere sau mascare pentru spatiile de deseuri si elementele tehnice, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate astfel incat sa asigure integrarea completa si sa elimine expunerea directa catre spatiul public;

(3) Se interzice:

- amplasarea spatiilor pentru deseuri sau a elementelor functionale in mod direct pe fatadele orientate catre spatiul public, precum si orice configuratie care nu asigura separarea fluxurilor comerciale si rezidentiale sau care genereaza intersectari necontrolate ale acestora;
- realizarea unor solutii de inchidere, mascare sau tratare neunitare pentru spatiile functionale, precum si utilizarea unor materiale, culori sau configuratii care conduc la expunerea vizuala a acestora sau afecteaza coherenta si lizibilitatea volumului construit;

11.10. Signalistica si publicitate

(1) Caracteristici specifice:

- Signalistica si elementele de publicitate aferente functiunilor vor fi proiectate ca parte integranta a compozitiei arhitecturale a cladirii, fiind obligatorie amplasarea acestora in zone prestabilite ale fatadei si integrarea in sistemul de goluri, registre si aliniamente existente, fara a genera interventii aditive sau discontinuitati in planul fatadei;
- Signalistica va fi realizata pe baza unui concept unitar la nivelul intregului imobil, fiind obligatorie corelarea elementelor din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, astfel incat sa rezulte un sistem coerent, repetitiv si lizibil, integrat in limbajul arhitectural general;





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea signalisticii si a elementelor de publicitate in compozitia fatadei, prin amplasarea acestora in zone clar definite si corelarea cu sistemul de goluri, registrele fatadei si aliniamentele stabilite, astfel incat sa fie evitata fragmentarea sau alterarea imaginii arhitecturale a cladirii;

b) Se va demonstra realizarea unui sistem unitar de signalistica la nivelul intregului imobil, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, corelate cu functiunile deservite si cu expresia arhitecturala generala;

(3) Se interzice:

a) amplasarea elementelor de signalistica sau publicitate in mod aleatoriu pe fatade, in afara zonelor prestabilite, precum si orice interventii realizate prin **amplasarea necontrolata de catre utilizatori**, care genereaza discontinuitati, obtureaza golurile de fatada sau afecteaza lizibilitatea compozitiei arhitecturale;

b) utilizarea unor sisteme de signalistica neunitare la nivelul aceleiasi cladiri, precum si realizarea de **panouri supradimensionate, elemente provizorii (bannere, mesh-uri, afisaje temporare)** sau orice alte solutii care, prin dimensiune, materialitate sau mod de amplasare, afecteaza coherenta si imaginea unitara a fatadei;

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;

b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerentei intre configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este



conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CB0S = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- Intersectiile si paralelismele cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;
- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si normele in vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;
- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii platate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si

parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;

- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;
- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmuirile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Sunt interzise imprejmuirile catre domeniul public.
- Pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt admise numai imprejmuiri vegetale, realizate din gard viu amplasat in interiorul proprietatii, fara elemente opace continue din zidarie, beton sau panouri metalice. Inaltimea maxima admisa este de 2,50 m.



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 80% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 3.80

ZRMX3 – Zona mixta

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRMX3** cuprinde suprafețele de teren cu deschidere directă la drumul de exploatare DE 647, cât și la drumurile propuse în interiorul zonei studiate FN1-FN8. Documentația P.U.Z. propune următorul concept:

- **Mixitate funcțională;**
- **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate ușoară, având prioritate în fața autovehiculelor;
- **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel încât să poată fi utilizate în diferite moduri, incluzând intercalarea de spații verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spațiilor;
- **Spații verzi și mobilier urban** – continuitatea parcurilor pietonale bordate de spații verzi, mobilier urban atractiv și confortabil, tratate ca fiind elemente de legătură către/dinspre funcțiunile parcurse, încurajând socializarea și interacțiunea socială;
- **Interacțiuni sociale** – realizarea la parterul construcțiilor a unor funcțiuni care încurajează interacțiunea socială prin materializarea de spații propice pentru întâlniri, creând astfel un mediu urban atractiv și confortabil;
- **Accesibilitate și conectivitate** – accesarea funcțiilor de către locuitori într-un mod ușor și în siguranță la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mențin toate obiectivele de utilitate publică aprobate anterior prin documentații de urbanism și hotărâri de Consiliu Local Constanța, care vizează actualizarea profilelor stradale cât și pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale și utilități:

(1) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementări urbanistice pentru realizarea ulterioară a profilului strazii Topasca/Tisei, precum și pentru amplasarea rețelelor de utilități aferente, strada de categoria a III-a de circulație în zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea și dezvoltarea coerentă a infrastructurii rutiere și edilitare, fără a produce în prezenta faza modificări ale regimului juridic al proprietăților adiacente.

(2) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementări urbanistice pentru realizarea ulterioară a profilului strazii Crisului, precum și pentru amplasarea rețelelor de utilități aferente, strada de categoria a III-a de circulație în zona amplasamentului. Aplicarea acestor măsuri este condiționată de aprobarea documentațiilor urbanistice și tehnice ulterioare, conform legislației în vigoare.

(3) Drum de exploatare DE 651

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 651, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, in concordanta cu functiunile propuse.

(4) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 647, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara a genera obligatii sau interventii imediate asupra proprietatilor existente.

(5) Circulatii interioare si utilitati

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITIONARI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRMX3 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de construire se vor prelua restrictiile si conditionarile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice si alte asemenea;
- **Functiuni comerciale si servicii tehnice:** structuri de vanzare cu suprafata medie si market, centru comercial; alimentatie publica - restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club; servicii cu acces public - finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc; showroom si spatii de prezentare cu sau fara vanzare;
- **Functiuni de sanatate:** clinica, unitati de sanatate - centre de recoltare sange, medicina preventiva, cabinete medicale si alte asemenea;
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmuiiri, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;
- **Invatamant particular;**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistica cu instalatiile sau structurile aferente numai intr-o cromatica ce se integreaza cu ansamblul arhitectural de pe

parcels and whose luminous intensity after sunset will be adjusted so as not to affect traffic and activities in the neighborhood;

- Technical equipment related to the main functions, on condition that they are not visible from the street, or are integrated into the building complex;
- Points for collection of household waste and selective collection related to the main functions on the plot, on condition that they are realized in a discreet way, integrated into the architecture of the buildings or the landscaping or are surrounded by a dense planting of vegetation so as not to be easily visible from public space.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Productive activities that are polluting, with technological or health risks generated by traffic;
- Wholesale storage;
- Wholesale storage for sale of large quantities of flammable or toxic substances;
- Technical equipment visible from public space;
- Landscaping works that affect landscaping in public spaces and buildings on adjacent plots;
- Any landscaping works that may cause runoff of water on adjacent plots or that may hinder evacuation and collection of meteoric water;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- For the subdivision of a plot into more than three plots, the elaboration and approval of a zoning urban plan, according to the provisions of Law 350/2001 with subsequent amendments and completions;
- For the registration of cadastral documents of dismemberment of plots situated in the urban area of localities, in at least 3 plots, when the respective operations are for the realization of buildings and infrastructure, the submission of an urban planning certificate is mandatory, according to the provisions of Law 350/2001 with subsequent amendments and completions;
- It is considered buildable plots that cumulatively meet the following conditions: minimum plot area of 150 mp, minimum front of 8 meters, at least one public circulation existing or planned by the reorganization of the street network, and a minimum depth of 8 meters;
- It is admitted the subdivision of plots, unconditionally provided by the previous paragraph and without the need for a new urban planning document, strictly for utility public purposes provided in the present urban planning document or for other utility purposes related to technical-urban planning if the functional or technical needs require it.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In the sense of the present regulation, the alignment is understood as the limit between private property and the public domain, respectively public circulation existing or planned with a public character, according to the present P.U.Z.
- It will be respected the minimum setback from the new alignment/alignment resulting from the organization of the street network, marked on the U03-Regulation urban planning documents:
 - the setback of buildings will be made on the alignment at DE 647;
 - the setback of buildings will be made on the internal alignment of the newly planned FN1-

FN8.

- Se pot amplasa si amenaja accesuri pietonale si carosabile prin ganguri spre limita posterioara a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcari (parcarile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spatii verzi, constructii si amenajari tehnico-edilitare, statii de incarcare masini electrice, elemente de signalistica, puncte de control acces/bariere dupa caz;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;
- Nu se admite depasirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice cu console, balcoane, bowindow-uri – acestea se vor integra in limita constructiilor de la aliniament spre interiorul parcelei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale - se va realiza pe limitele laterale ale parcelei – in regim de construire cuplat sau insiruit, se va corobora cu precizarile din *Partea II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*, conform conditiilor avizelor/acordurilor;
- Amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara se va realiza la o distanta de 3 metri;
- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare;
- Se admite cuplarea cladirilor pe aceeasi parcela cu respectarea articolului 5, dispunerea fatadelor pe aliniament (fatada falsa tip trafor/riflaj), distanta dintre acestea fiind egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanta se poate reduce la jumătate (3 metri) numai daca pe fatadele respective nu sunt accesuri in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala pentru desfasurarea activitatilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **patru niveluri supratere (Parter inalt+3 Etaje)**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 18 metri**;
- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

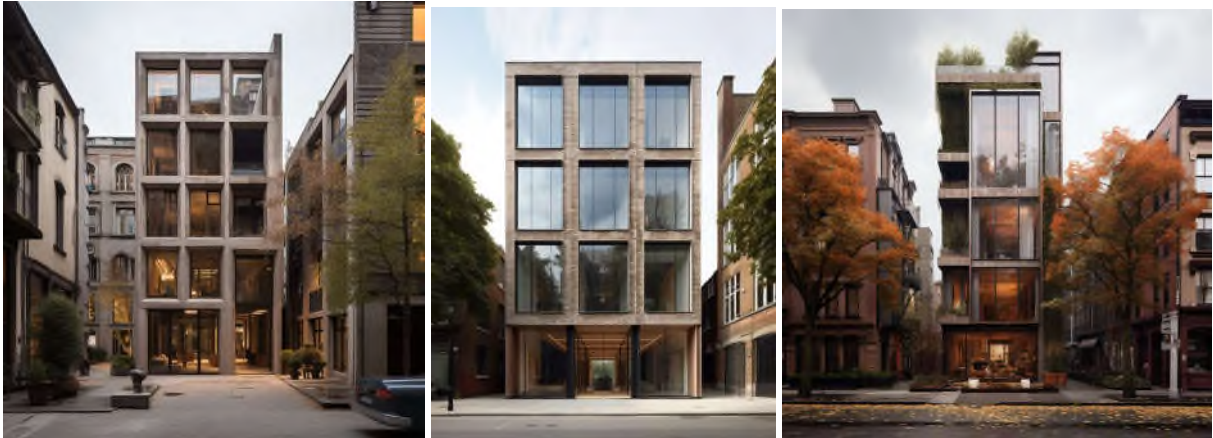
11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRMX3

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor avea o compozitie arhitecturala unitara, bazata pe repetitivitate, ritm si coerenta volumetrica, utilizand elemente dominante de fatada (**arce si/sau forme rectangulare, goluri verticale, module ritmate**) care definesc identitatea cladirii si

genereaza un front urban continuu;

b) Parterul va fi tratat ca un nivel inalt, continuu si permeabil, configurat sub forma unui **spatiu pietonal acoperit, ritmat prin arce si/sau forme rectangulare**, realizat prin retragerea fatadei de la parter fata de aliniament si destinat circulatiei pietonale si interactiunii cu functiunile comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va asigura retragerea fatadelor la nivelul parterului inalt fata de aliniament, astfel incat sa permita configurarea unui spatiu pietonal acoperit, continuu si accesibil, pe intreaga latime a frontului, pentru loturile cu deschidere exclusiv la strada Topasca/Tisei si DE 647;

b) Se va prezenta solutie arhitecturala (planuri, sectiuni, fatade) care demonstreaza configurarea acestui spatiu, gabaritul, ritmul structural si integrarea coerenta a elementelor de fatada;

(3) Se interzice:

a) orice configurare volumetrica sau de fatada care afecteaza continuitatea si caracterul liber, deschis si accesibil al spatiului pietonal acoperit de la nivelul parterului, inclusiv retrageri parțiale, intreruperi sau tratari neunitare ale acestuia;

b) realizarea de console, volume iesite in afara sau alte elemente construite deasupra parterului inalt retras, inclusiv balcoane sau logii, care depasesc planul vertical al acestuia, acestea urmand a fi integrate in volumetria generala a constructiei, fara iesiri in consola sau depasiri ale aliniamentului, astfel incat sa nu genereze discontinuitati si sa nu afecteze unitatea, coerenta si lizibilitatea volumului general;

11.2. Volumetrie si conformare urbana

(1) Caracteristici specifice:

a) La nivelul parterului, fatadele orientate catre strada Topasca/Tisei si DE 647 se vor retrage de la aliniament spre interiorul parcelei cu o distanta de 3.50 m, retragerea realizandu-se continuu pe toata latimea lotului, spatiul rezultat fiind obligatoriu amenajat ca zona pietonala acoperita de tip peron pietonal, cu caracter continuu si accesibil, destinat circulatiei pietonale si relationarii directe cu functiunile de la parter; fatadele spre strazile nou propuse din interiorul ansamblului se vor materializa pe aliniament;

b) Constructiile vor fi configurate astfel incat sa asigure un front activ la parter si o expresie volumetrica unitara, cu ierarhizare clara intre nivelul parterului si volumele destinate functiunilor comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular pe etajele 1-3;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura conformarea stricta a constructiei la aliniamentul stradal, inclusiv realizarea unei retrageri continue, uniforme si neintrerupte a parterului inalt, planul vertical al acestuia constituind limita obligatorie, invariabila si neinterpretabila pentru dezvoltarea tuturor volumelor superioare; orice abatere de la aceasta configuratie nu este admisa pentru loturile cu deschidere directa la strada Topasca/Tisei si DE 647;

b) Se va prezenta solutie volumetrica (planuri, sectiuni, fatade) care certifica realizarea unui front construit continuu si unitar, alinierea stricta a elementelor structurale si incadrarea integrala a volumelor dezvoltate deasupra parterului retras in perimetrul determinat de acesta, fara depasiri, variatii de plan sau tratari diferite; orice configurare care contravine acestor cerinte nu este admisa;

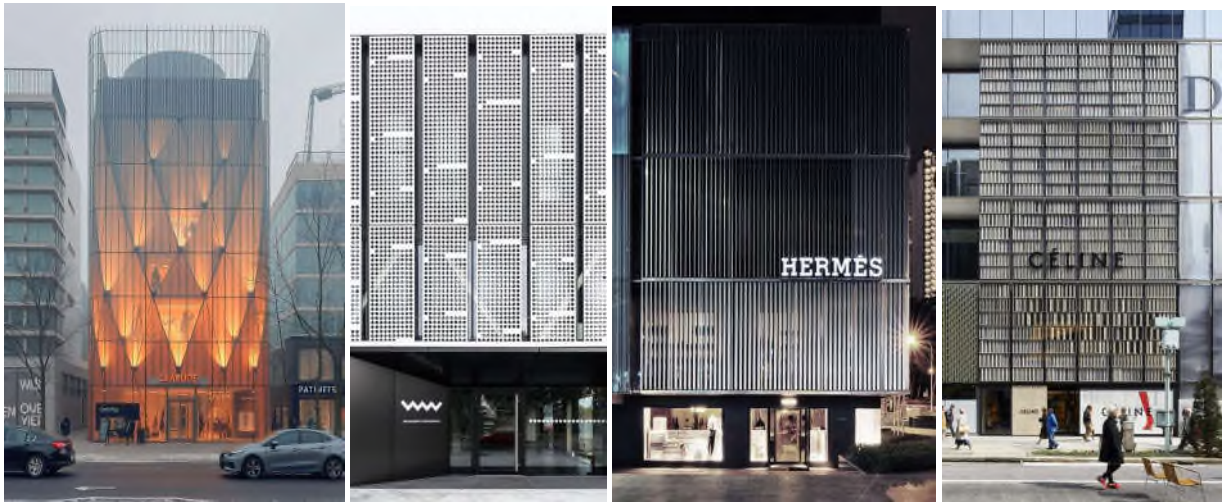
(3) Se interzice:

- a) orice configurare volumetrica care genereaza discontinuitati ale frontului construit, abateri de la aliniamentul stabilit sau variatii ale planului fatadelor la nivelul parterului retras, inclusiv fragmentari, retrageri parțiale sau tratari neunitare; astfel de solutii nu sunt admise;
- b) orice dezvoltare a volumelor superioare in afara planului vertical stabilit de parterul inalt retras, inclusiv prin console, retrageri, decrosuri sau alte iesiri (balcoane, logii sau elemente similare), precum si orice element care contravine configurarii volumetrice unitare; aceste situatii nu sunt admise;

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

- a) Imaginea va exprima caracterul urban activ si mixt;
- b) Se va asigura coerenta intre functiunile cladirii printr-un limbaj arhitectural unitar;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va prezenta documentatie completa de arhitectura (fatade, volumetrie);
- b) Se va demonstra coerenta compozitionala a intregii cladirii;

(3) Se interzice:

- a) segmentarea vizuala necontrolata a cladirii;
- b) solutii arhitecturale incoerente;

11.4. Fatade si proportii

(1) Caracteristici specifice:

- a) Parterul va fi tratat ca un nivel predominant transparent si permeabil vizual, cu deschideri ample si continue, corelate cu functiunile comerciale si relationarea directa cu spatiul public, in timp ce nivelurile superioare vor fi organizate pe baza unui ritm regulat, coerent si repetitiv al golurilor, derivat dintr-un sistem compozitional unitar;
- b) Fatadele vor fi configurate pe baza unui raport controlat intre plin si gol, stabilit prin proportii constante si aliniamente clare ale golurilor, astfel incat sa se asigure coerenta compozitionala, lizibilitatea volumetrica si evitarea fragmentarii sau a variatiilor arbitrare ale expresiei arhitecturale;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de planuri si sectiuni caracteristice, care sa evidentieze explicit configurarea parterului ca nivel predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv dimensiunea, continuitatea si distributia suprafetelor vitrate; la nivelul fatadelor aferente spatiilor de la parterul inalt, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din suprafata fatadei; se va demonstra mentinerea libera si neobturata a acestor suprafete vitrate, precum si tratarea fatadelor parterului inalt si ale nivelurilor 1–3 intr-un limbaj arhitectural coerent si unitar, prin corelarea elementelor de fatada, a ritmului si a proportiilor;

(3) Se interzice:

a) realizarea unor fatade la nivelul parterului inalt care nu asigura caracterul predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv configurari in care ponderea suprafetelor vitrate este sub pragul minim de 80% din suprafata fatadei, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, precum si fragmentarea sau tratarea discontinua a vitrajelor;

b) obturarea partiala sau totala a suprafetelor vitrate la nivelul parterului inalt prin elemente opace, grafica publicitara, colantari, panouri sau alte interventii care afecteaza transparenta, continuitatea si relatia vizuala interior–exterior;

11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respectiv: finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevațiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respectiv: natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatica la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea materialelor intre niveluri si fatade si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari parțiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(3) Se interzice:

a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;

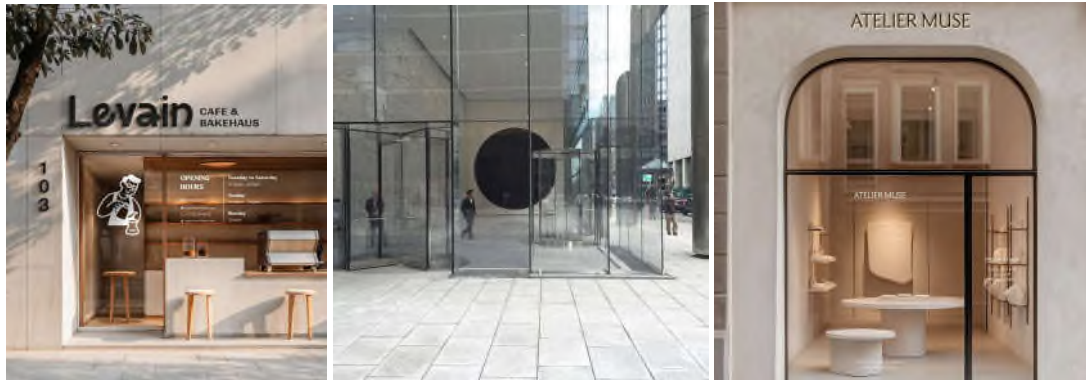
b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) La nivelul parterului, golurile de fatada vor fi configurate sub forma unor suprafete vitrate ample, continue si predominant transparente, dispuse pe intreaga latime a fatadelor principale si a celor posterioare orientate catre strada, astfel incat sa asigure o relatie vizuala directa si nefragmentata intre interior si spatiul public; suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din deschiderea frontului catre strada, fiind interzise compartimentarile sau intreruperile nejustificate ale acestora;





La nivelul etajelor 1–3, specifice funcțiunilor comerciale, alimentare publică, servicii, învățământ particular, golurile de fațadă vor fi organizate pe baza unui ritm regulat și coerent, corelat cu sistemul compozițional al fațadei, fiind obligatorie alinierea și corelarea acestora pe verticală și orizontală; configurarea și dimensionarea golurilor va asigura iluminarea naturală și însorirea corespunzătoare a spațiilor de locuit, cu respectarea cerințelor minime prevăzute de normele aplicabile;

Raportul dintre suprafețele opace (plin) și cele vitrate (gol) la nivelul fațadelor orientate către stradă va fi de minim 50% plin din suprafața fațadei, asigurând echilibru compozițional și coerență arhitecturală;

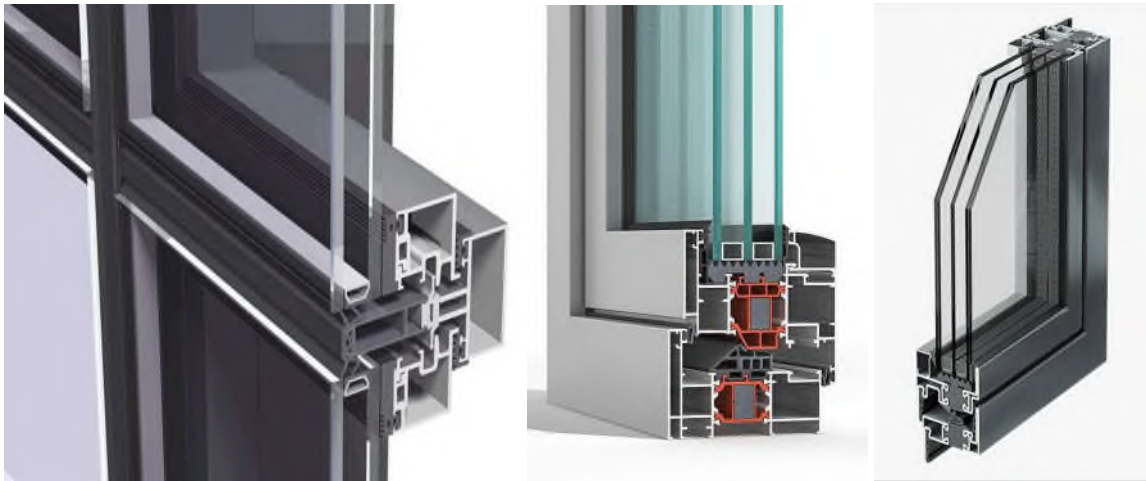


(2) Condiții clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fațade detaliate și cotate (toate elevațiile), însoțite de planuri și secțiuni, care să demonstreze configurarea golurilor de fațadă distinct pe niveluri, respectiv la parter suprafețe vitrate continue cu pondere minimă de 80% din deschiderea frontului către stradă, iar la nivelul etajelor 1–3 organizarea golurilor pe baza unui ritm regulat și coerent; se va prezenta calculul raportului plin–gol la nivelul fațadelor orientate către stradă, care va respecta pragul minim de 50% plin, precum și demonstrația asigurării iluminării naturale și însoririi corespunzătoare a spațiilor de locuit;

b) Se vor prezenta specificații tehnice complete pentru tamplărie și vitraje, care să ateste utilizarea exclusivă a profilelor admise (PVC, aluminiu sau oțel), echipate cu geam termoizolant triplu (tripan), conforme cu cerințele NZEB, precum și încadrarea cromatică unitară a tamplăriei în paleta admisă, fără variații între niveluri sau fațade;

Se admit exclusiv profile de tamplărie cu **geometrie rectangulară**, cu muchii clare și expresie liniară, fiind interzise profilele cu forme rotunjite, profilări decorative sau alte configurații care contravin limbajului arhitectural unitar al fațadei, atât la parter cât și etajele 1-3;



(3) Se interzice:

a) configurarea golurilor de fatada care nu respecta distributia si proportiile stabilite, inclusiv realizarea unor suprafete vitrate insuficiente la parterul inalt (sub 80%), nerespectarea raportului minim de 50% plin la nivelul fatadelor orientate catre strada pentru etajele 1-3, dispunerea necontrolata a golurilor, lipsa alinierii si a ritmului sau orice solutie care afecteaza iluminarea naturala si insozirea spatiilor interioare;

b) utilizarea unor tipuri de tamplarie sau vitraje neconforme cu cerintele energetice si de materialitate stabilite, precum si aplicarea unor culori, finisaje sau tratamente diferite de cele admise, inclusiv variatii cromatice neunitare;

Se interzice, de asemenea, utilizarea unor subdivizari necontrolate ale vitrajelor de tip sprosuri (montanti decorativi) care afecteaza lizibilitatea, proportiile si unitatea compozitionala a fatadei;

11.7. Elemente integrate (balcoane, logii, bovindouri, terase, elemente de umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Balcoanele, logiile, bovindourile, terasele si elementele de umbrire ale fatadelor (copertine, pergole, brise-soleil sau similare) vor fi configurate ca elemente integrate in volumetria generala a constructiei, fiind obligatorie alinierea acestora la sistemul de fatada si la planurile verticale stabilite;



Geometria acestora va fi simpla si coerenta, derivata din sistemul compozitional al fatadei (forme rectangulare sau arce, dupa caz), fiind interzise configuratiile arbitrare sau variatiile necontrolate;

Nu sunt admise iesiri in consola, depasiri ale aliniamentului sau dezvoltari volumetrice in afara planului fatadei, toate elementele fiind incadrate in masa construita si in configuratia volumetrica unitara a cladirii;

b) Balustradele si parapetele vor fi realizate din materiale durabile si compatibile, fiind obligatorie asigurarea unui tratament unitar la nivelul intregii cladiri, din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie;

Acestea vor fi corelate cu ritmul golurilor de fatada si integrate in limbajul arhitectural general, fiind obligatorie repetitivitatea si alinierea acestora; sunt interzise variatiile intre unitati locative sau tratamentele necoordonate care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea geometrica a balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor si elementelor de umbrire prin incadrarea acestora in volumetria generala a constructiei, respectarea planurilor verticale stabilite si mentinerea continuitatii frontului construit, fiind obligatorie absenta iesirilor in consola, a depasirilor de aliniament si a oricaror configuratii volumetrice neintegrate;

b) Se va demonstra realizarea balustradelor si parapetelor ca sistem unitar la nivelul intregii cladiri, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie, corelate cu ritmul golurilor de fatada si cu limbajul arhitectural general;

(3) Se interzice:

a) realizarea balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor sau elementelor de umbrire ca interventii aditive sau independente fata de volumetria generala a constructiei, inclusiv prin console, depasiri ale aliniamentului sau configuratii care nu sunt integrate in planul fatadei si in masa construita;

b) utilizarea unor tipuri diferite sau necorelate de balustrade sau parapete la nivelul aceleiasi cladiri, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau detaliu care contravin principiului de tratament unitar al acestora; se interzic solutiile individuale sau improvizate si orice interventii care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;

11.8. Echipamente tehnice

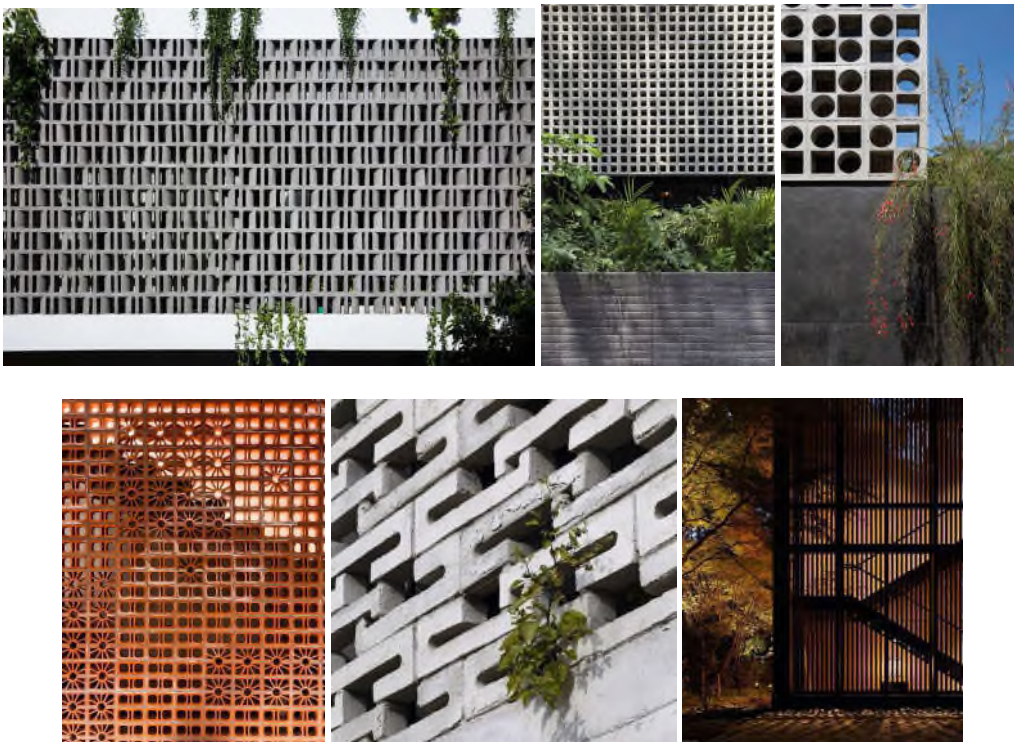
(1) Caracteristici specifice:

a) Echipamentele tehnice aferente funcțiilor comerciale, alimentare publice, servicii, învățământ particular (instalații HVAC, ventilații, unități exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate și configurate astfel încât să fie integrate în volumetria construcției; acestea vor putea fi integrate în **incinte tehnice dedicate (inclusiv posturi trafo), curți interioare sau mascate prin elemente perforate de fațadă**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe către spațiul public;

Geometria acestor elemente va fi simplă și coerentă, aliniată la planurile fațadei și la sistemul compozițional al clădirii, fiind interzise amplasările vizibile necontrolate, ieșirile în afara planului fațadei sau configurațiile care generează discontinuități volumetrice sau vizuale;

b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile și compatibile cu finisajele fațadei (metal perforat, tablă expandată, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatică și detaliile clădirii;

Proportii și dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completă a echipamentelor, fără expunere vizuală directă, fiind obligatorie tratarea unitară la nivelul întregii clădiri și corelarea cu ritmul fațadei;



(2) Condiții clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice în volumetria construcției, prin încadrarea acestora în spații dedicate sau sisteme de mascare, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public și să nu afecteze continuitatea fațadelor și a frontului construit;

b) Se va demonstra utilizarea unor soluții unitare de mascare, din punct de vedere al materialității, culorii și detaliului, corelate cu finisajele fațadei și dimensionate corespunzător pentru acoperirea completă a echipamentelor, fără discontinuități sau tratări diferențiate;

(3) Se interzice:

a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fațadele principale sau secundare vizibile din spațiul public, în mod direct sau necontrolat, precum și orice configurație care conduce la expunerea acestora și afectarea imaginii arhitecturale a clădirii;\\

b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

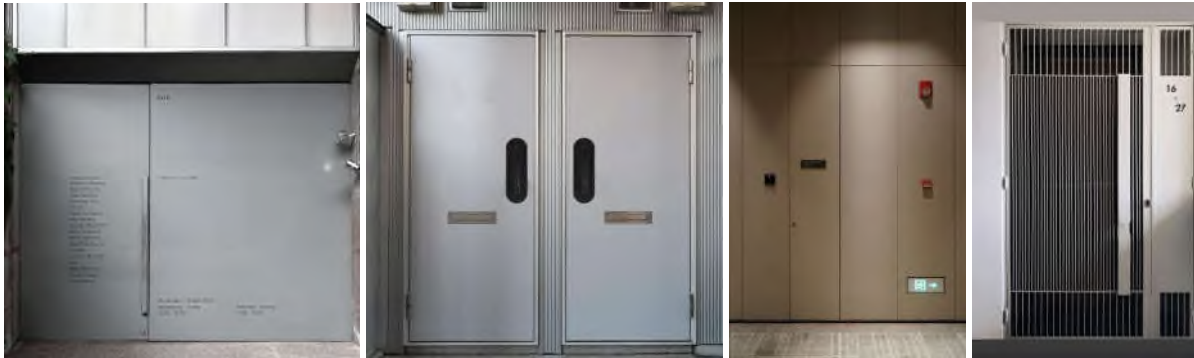
11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

(1) Caracteristici specifice:

a) Spatiile functionale aferente constructiei (spatii pentru deseuri, spatii tehnice, puncte de colectare, camere de echipamente etc.) vor fi configurate si dimensionate in functie de functiunile deservite, fiind obligatorie integrarea acestora in volumetria generala a constructiei sau in zone dedicate (incinte tehnice, curti interioare, spatii retrase);

Amplasarea acestora va asigura separarea clara a fluxurilor comerciale si rezidentiale, prin organizarea distincta a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire, evitand intersectarea sau suprapunerea functionala;

Geometria si pozitionarea acestor spatii vor fi corelate cu sistemul de circulatii si cu configuratia ansamblului, fiind interzise amplasarile aleatorii sau expuse direct catre spatiul public;



b) Elementele functionale vor fi realizate din materiale durabile si compatibile cu finisajele cladirii, fiind obligatorie integrarea acestora in ansamblul arhitectural prin tratarea unitara a materialitatii, culorii si detaliilor;

Spatiile pentru deseuri si elementele aferente vor fi inchise sau mascate prin sisteme compatibile cu fatada (panouri ventilate, elemente perforate sau similare), dimensionate si proportionate corespunzator, astfel incat sa nu fie vizibile direct din spatiul public si sa nu afecteze coerenta si lizibilitatea volumului construit;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea si amplasarea spatiilor functionale prin integrarea acestora in volumetria constructiei sau in zone dedicate, precum si organizarea fluxurilor distincte pentru

functiunile comerciale si rezidentiale, prin separarea clara a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire;

b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de inchidere sau mascare pentru spatiile de deseuri si elementele tehnice, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate astfel incat sa asigure integrarea completa si sa elimine expunerea directa catre spatiul public;

(3) Se interzice:

a) amplasarea spatiilor pentru deseuri sau a elementelor functionale in mod direct pe fatadele orientate catre spatiul public, precum si orice configuratie care nu asigura separarea fluxurilor comerciale si rezidentiale sau care genereaza intersectari necontrolate ale acestora;

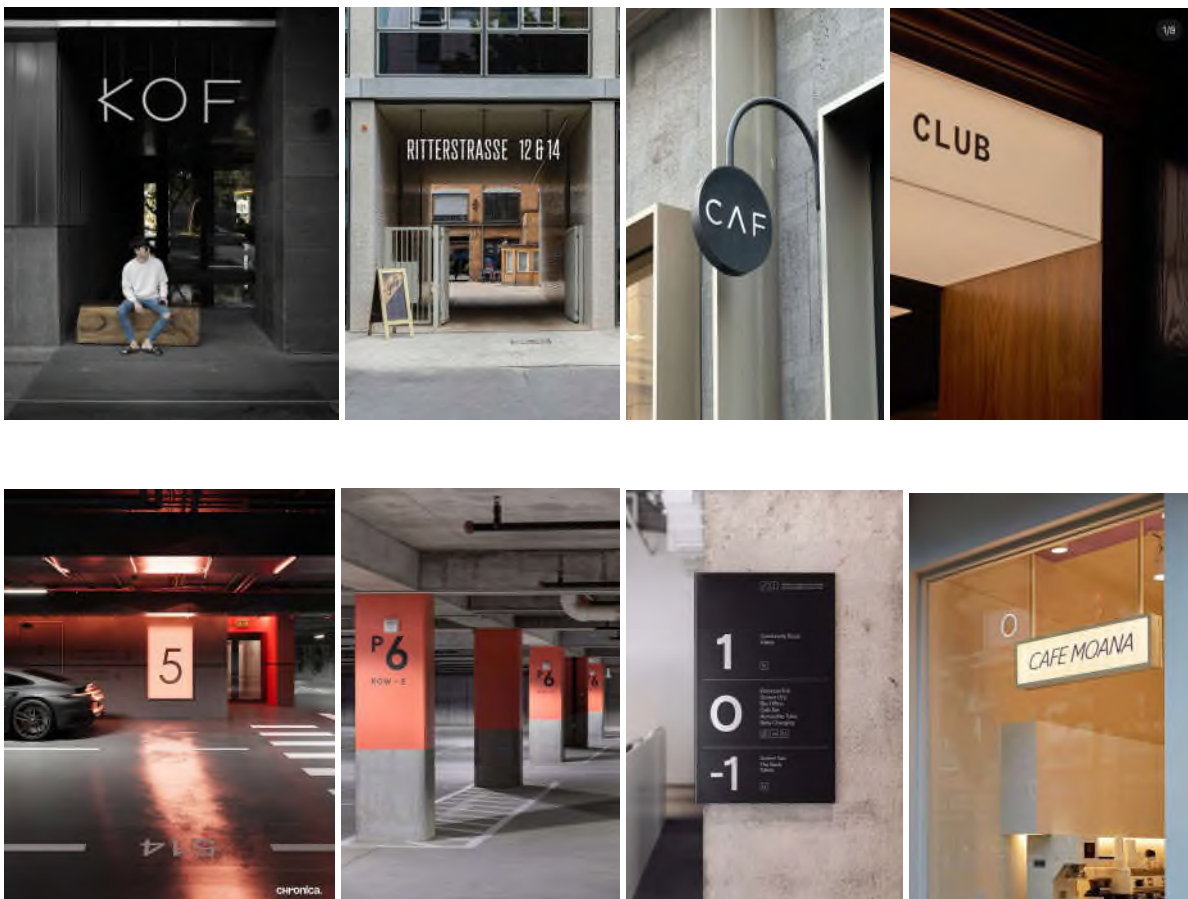
b) realizarea unor solutii de inchidere, mascare sau tratare neunitare pentru spatiile functionale, precum si utilizarea unor materiale, culori sau configuratii care conduc la expunerea vizuala a acestora sau afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

11.10. Signalistica si publicitate

(1) Caracteristici specifice:

a) Signalistica si elementele de publicitate aferente functiunilor vor fi proiectate ca parte integranta a compozitiei arhitecturale a cladirii, fiind obligatorie amplasarea acestora in zone prestabilite ale fatadei si integrarea in sistemul de goluri, registre si aliniamente existente, fara a genera interventii aditive sau discontinuitati in planul fatadei;

b) Signalistica va fi realizata pe baza unui concept unitar la nivelul intregului imobil, fiind obligatorie corelarea elementelor din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, astfel incat sa rezulte un sistem coerent, repetitiv si lizibil, integrat in limbajul arhitectural general;





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea signalisticii si a elementelor de publicitate in compozitia fatadei, prin amplasarea acestora in zone clar definite si corelarea cu sistemul de goluri, registrele fatadei si aliniamentele stabilite, astfel incat sa fie evitata fragmentarea sau alterarea imaginii arhitecturale a cladirii;

b) Se va demonstra realizarea unui sistem unitar de signalistica la nivelul intregului imobil, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, corelate cu functiunile deservite si cu expresia arhitecturala generala;

(3) Se interzice:

a) amplasarea elementelor de signalistica sau publicitate in mod aleatoriu pe fatade, in afara zonelor prestabilite, precum si orice interventii realizate prin **amplasarea necontrolata de catre utilizatori**, care genereaza discontinuitati, obtureaza golurile de fatada sau afecteaza lizibilitatea compozitiei arhitecturale;

b) utilizarea unor sisteme de signalistica neunitare la nivelul aceleiasi cladiri, precum si realizarea de **panouri supradimensionate, elemente provizorii (bannere, mesh-uri, afisaje temporare)** sau orice alte solutii care, prin dimensiune, materialitate sau mod de amplasare, afecteaza coherenta si imaginea unitara a fatadei;

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;

b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerentei intre configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coherenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CB0S = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- Intersectiile si paralelisme cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;
- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si nomele in vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;
- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii platate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea
-

spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;

- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmuirile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Sunt interzise imprejmuirile catre domeniul public.
- Pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt admise numai imprejmuiri vegetale, realizate din gard viu amplasat in interiorul proprietatii, fara elemente opace continue din zidarie, beton sau panouri metalice. Inaltimea maxima admisa este de 2,50 m.



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 80% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 3.80

ZRMX4 – Zona mixta

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRMX4** cuprinde suprafetele de teren cu deschidere directa la strada Topasca/Tisei, cat si la drumurile propuse in interiorul zonei studiate FN1-FN8. Documentatia P.U.Z. propune urmatorul concept:

- **Mixitate functionala;**
- **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate usoara, avand prioritate in fata autovehiculelor;
- **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel incat sa poata fi utilizate in diferite moduri, incluzand intercalarea de spatii verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spatiilor;
- **Spatii verzi si mobilier urban** – continuitatea parcururilor pietonale bordate de spatii verzi, mobilier urban atractiv si confortabil, tratate ca fiind elemente de legatura catre/dinspre functiunile parcurse, incurajand socializarea si interactiunea sociala;
- **Interactiune sociala** – realizarea la parterul constructiilor a unor functiuni care incurajeaza interactiunea sociala prin materializarea de spatii propice pentru intalniri, creand astfel un mediu urban atractiv si confortabil;
- **Accesibilitate si conectivitate** – accesarea functiunilor de catre locuitori intr-un mod usor si in siguranta la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentin toate obiectivele de utilitate publica aprobate anterior prin documentatii de urbanism si hotarari de Consiliu Local Constanta, care vizeaza actualizarea profilelor stradale cat si pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale si utilitati:

(1) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Topasca/Tisei, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea si dezvoltarea coerenta a infrastructurii rutiere si edilitare, fara a produce in prezenta faza modificari ale regimului juridic al proprietatilor adiacente.

(2) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Crisului, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Aplicarea acestor masuri este conditionata de aprobarea documentatiilor urbanistice si tehnice ulterioare, conform legislatiei in vigoare.

(3) Drum de exploatare DE 651

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 651, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, in concordanta cu functiunile propuse.

(4) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 647, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati



aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara a genera obligatii sau interventii imediate asupra proprietatilor existente.

(5) Circulatii interioare si utilitati

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITIONARI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRMX4 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de constuire se vor prelua restrictiile si conditionarile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice si alte asemenea;
- **Functiuni comerciale si servicii tehnice:** structuri de vanzare cu suprafata medie si market, centru comercial; alimentatie publica - restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club; servicii cu acces public - finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism si wellness, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc; showroom si spatii de prezentare cu sau fara vanzare;
- **Functiuni de sanatate:** clinica, unitati de sanatate - centre de recoltare sange, medicina preventiva, cabinete medicale si alte asemenea;
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmuiiri, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;
- **Functiuni locuire: Locuire colectiva** – peste parterul inalt cu functiuni complementare locuirii Etajul 1-3;
- **Invatamant particular** – exclusiv la parter;
**Functiunile complementare locuirii colective cu regim mic de inaltime se vor dispune exclusiv doar la parterul inalt;*

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistica cu instalatiile sau structurile aferente numai intr-o cromatica ce se integreaza cu ansamblul arhitectural de pe parcela si a caror intensitate luminoasa dupa apusul soarelui va fi ajustata astfel incat sa nu afecteze circulatia auto si activitatile din vecinatate;
-



- Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deseurilor menajere si de colectare selectiva aferente functiunii principale de pe lot, cu conditia ca acestea sa fie realizat ingropat, integrate in arhitectura constructiilor sau a amenajarilor sau sa fie inconjurate de o plantatie densa de vegetatie pentru a nu fi usor vizibila din spatiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicatii vizibile din spatiul public;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- Pentru parcelarea/divizarea in mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate in intravilanul localitatilor, in cel putin 3 parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect realizarea de lucrari de constructii si de infrastructura este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: suprafata minima de teren de 150mp, front minim de 10 metri la cel putin o circulatie publica existenta sau prevazuta prin reorganizarea retelei stradale si adancimea minima a limitelor laterale de cel putin 10 metri;
- Se admit divizari ale parcelelor, neconditionate de prevederile paragrafului anterior si nici de elaborarea unei noi documentatii de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publica prevazute in prezenta documentatie de urbanism sau pentru alte obiective aferente echiparii tehnico-edilitare daca necesitatile functionale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta cu caracter public prin prezentul P.U.Z.
- Se va respecta retragerea minima de la aliniament/noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea retelei stradale, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice:
 - alinierea fatadelor se va face pe aliniamentul la strada Topasca/Tisei;
 - alinierea fatadelor se va face pe aliniamentul la strazile interioare nou proiectate FN1-FN8;

- Se pot amplasa si amenaja accesuri pietonale si carosabile prin ganguri spre limita posterioara a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcari (parcarile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spatii verzi, constructii si amenajari tehnico-edilitare, statii de incarcare masini electrice, elemente de signalistica, puncte de control acces/bariere dupa caz;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;
- Nu se admite depasirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice cu console, balcoane, bowindowi – acestea se vor integra in limita constructiilor de la aliniament spre interiorul parcelelor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale - se va realiza pe limitele laterale ale parcelei – in regim de construire cuplat sau insiruit;
- Amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara se va realiza la o distanta de 7,5 metri spre zona de reglementare ZMX5, iar spre zona de reglementare ZRV – se va dispune pe limita de proprietate;
- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;
-

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare;
- Se admite cuplarea cladirilor pe aceeasi parcela cu respectarea articolului 5, dispunerea fatadelor pe aliniament (fatada falsa tip trafor/riflaj), distanta dintre acestea fiind egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanta se poate reduce la jumătate (3 metri) numai daca pe fatadele respective nu sunt accesuri in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala pentru desfasurarea activitatilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **patru niveluri supratere (Parter inalt+3 Etaje)**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 18 metri**;
- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRMX4

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor avea o compozitie arhitecturala unitara, bazata pe repetitivitate, ritm si coerenta volumetrica, utilizand elemente dominante de fatada (**arce si/sau forme rectangulare, goluri verticale, module ritmate**) care definesc identitatea cladirii si

genereaza un front urban continuu;

b) Parterul va fi tratat ca un nivel inalt, continuu si permeabil, configurat sub forma unui **spatiu pietonal acoperit, ritmat prin arce si/sau forme rectangulare**, realizat prin retragerea fatadei de la parter fata de aliniament si destinat circulatiei pietonale si interactiunii cu functiunile comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va asigura retragerea fatadelor la nivelul parterului inalt fata de aliniament, astfel incat sa permita configurarea unui spatiu pietonal acoperit, continuu si accesibil, pe intreaga latime a frontului;

b) Se va prezenta solutie arhitecturala (planuri, sectiuni, fatade) care demonstreaza configurarea acestui spatiu, gabaritul, ritmul structural si integrarea coerenta a elementelor de fatada;

(3) Se interzice:

a) orice configurare volumetrica sau de fatada care afecteaza continuitatea si caracterul liber, deschis si accesibil al spatiului pietonal acoperit de la nivelul parterului, inclusiv retrageri parțiale, intreruperi sau tratari neunitare ale acestuia;

b) realizarea de console, volume iesite in afara sau alte elemente construite deasupra parterului inalt retras, inclusiv balcoane sau logii, care depasesc planul vertical al acestuia, acestea urmand a fi integrate in volumetria generala a constructiei, fara iesiri in consola sau depasiri ale aliniamentului, astfel incat sa nu genereze discontinuitati si sa nu afecteze unitatea, coerenta si lizibilitatea volumului general;

11.2. Volumetrie si conformare urbana

(1) Caracteristici specifice:

a) La nivelul parterului, fatadele orientate catre strada Topasca/Tisei, DE 651 si DE 647 se vor retrage de la aliniament spre interiorul parcelei cu o distanta de 3.50 m, retragerea realizandu-se continuu pe toata latimea lotului, spatiul rezultat fiind obligatoriu amenajat ca zona pietonala acoperita de tip peron pietonal, cu caracter continuu si accesibil, destinat circulatiei pietonale si relationarii directe cu functiunile de la parter;

b) Constructiile vor fi configurate astfel incat sa asigure un front activ la parter si o expresie volumetrica unitara, cu ierarhizare clara intre nivelul parterului si volumele destinate locuirii;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura conformarea stricta a constructiei la aliniamentul stradal, inclusiv realizarea unei retrageri continue, uniforme si neinterupte a parterului inalt, planul vertical al acestuia constituind limita obligatorie, invariabila si neinterpretabila pentru dezvoltarea tuturor volumelor superioare; orice abatere de la aceasta configuratie nu este admisa;

b) Se va prezenta solutie volumetrica (planuri, sectiuni, fatade) care certifica realizarea unui front construit continuu si unitar, alinierea stricta a elementelor structurale si incadrarea integrala a volumelor dezvoltate deasupra parterului retras in perimetrul determinat de acesta, fara depasiri, variatii de plan sau tratari diferite; orice configurare care contravine acestor cerinte nu este admisa;

(3) Se interzice:

a) orice configurare volumetrica care genereaza discontinuitati ale frontului construit, abateri de la aliniamentul stabilit sau variatii ale planului fatadelor la nivelul parterului retras, inclusiv fragmentari, retrageri partiale sau tratari neunitare; astfel de solutii nu sunt admise;

b) orice dezvoltare a volumelor superioare in afara planului vertical stabilit de parterul inalt retras, inclusiv prin console, retrageri, decrosuri sau alte iesiri (balcoane, logii sau elemente

similare), precum si orice element care contravine configurarii volumetrice unitare; aceste situatii nu sunt admise;

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

- a) Imaginea va exprima caracterul urban activ si mixt;
- b) Se va asigura coerenta intre functiunile cladirii printr-un limbaj arhitectural unitar;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va prezenta documentatie completa de arhitectura (fatade, volumetrie);
- b) Se va demonstra coerenta compozitionala a intregii cladiri;

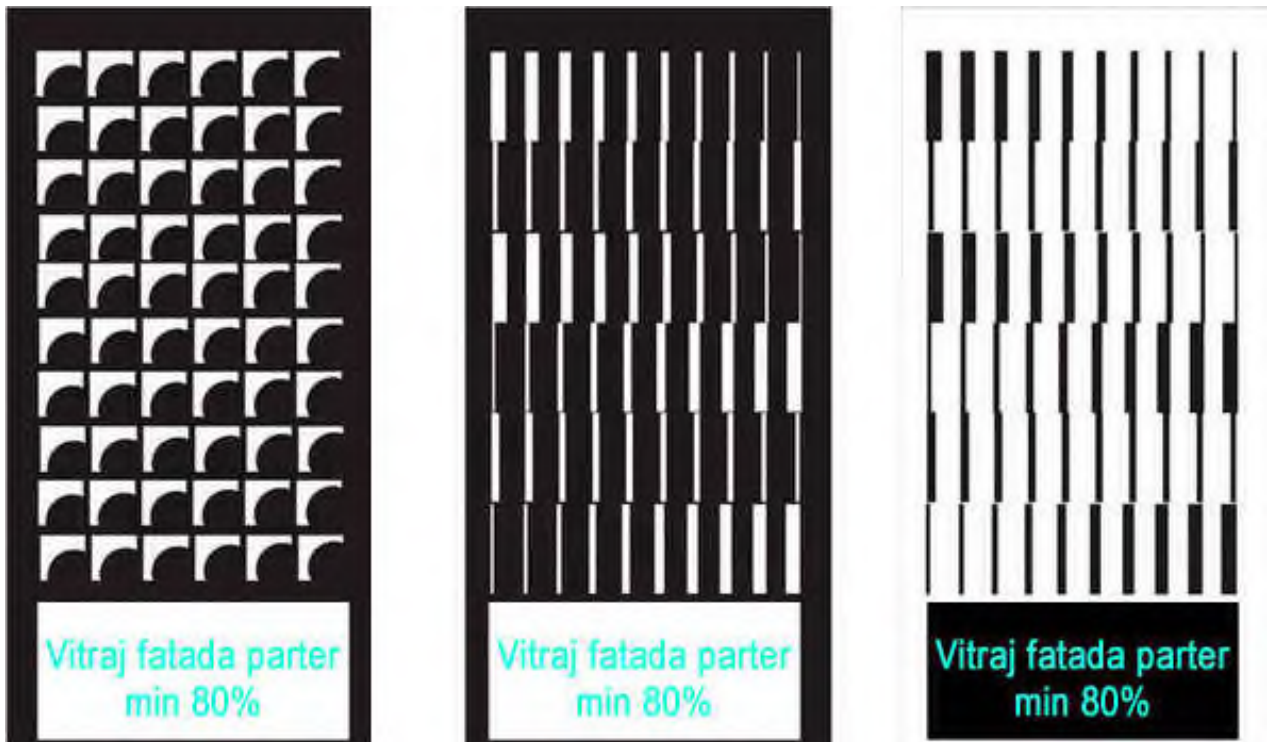
(3) Se interzice:

- a) segmentarea vizuala necontrolata a cladirii;
- b) solutii arhitecturale incoerente;

11.4. Fatade si proportii

(1) Caracteristici specifice:

- a) Parterul va fi tratat ca un nivel predominant transparent si permeabil vizual, cu deschideri ample si continue, corelate cu functiunile comerciale si relationarea directa cu spatiul public, in timp ce nivelurile superioare vor fi organizate pe baza unui ritm regulat, coerent si repetitiv al golurilor, derivat dintr-un sistem compozitional unitar;
- b) Fatadele vor fi configurate pe baza unui raport controlat intre plin si gol, stabilit prin proportii constante si aliniamente clare ale golurilor, astfel incat sa se asigure coerenta compozitionala, lizibilitatea volumetrica si evitarea fragmentarii sau a variatiilor arbitrare ale expresiei arhitecturale;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de planuri si sectiuni caracteristice, care sa evidentieze explicit configurarea parterului ca nivel predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv dimensiunea, continuitatea si distributia suprafetelor vitrate; la nivelul fatadelor aferente spatiilor de la parterul inalt, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din suprafata fatadei; se va demonstra mentinerea libera si neobturata a acestor suprafete vitrate, precum si tratarea fatadelor parterului inalt si ale nivelurilor 1–3 intr-un limbaj arhitectural coerent si unitar, prin corelarea elementelor de fatada, a ritmului si a proportiilor;

(3) Se interzice:

a) realizarea unor fatade la nivelul parterului inalt care nu asigura caracterul predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv configurari in care ponderea suprafetelor vitrate este sub pragul minim de 80% din suprafata fatadei, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, precum si fragmentarea sau tratarea discontinua a vitrajelor;

b) obturarea partiala sau totala a suprafetelor vitrate la nivelul parterului inalt prin elemente opace, grafica publicitara, colantari, panouri sau alte interventii care afecteaza transparenta, continuitatea si relatia vizuala interior–exterior;

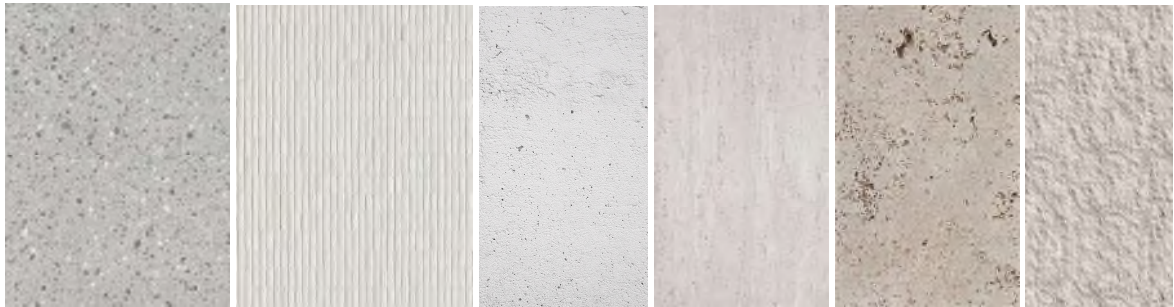
11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respectiv: finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respectiv: natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatic la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea materialelor intre niveluri si fatade si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari parțiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(3) Se interzice:

a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;

b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) La nivelul parterului, golurile de fatada vor fi configurate sub forma unor suprafete vitrate ample, continue si predominant transparente, dispuse pe intreaga latime a fatadelor principale si a celor posterioare orientate catre strada, astfel incat sa asigure o relatie vizuala directa si nefragmentata intre interior si spatiul public; suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din deschiderea frontului catre strada, fiind interzise compartimentarile sau intreruperile nejustificate ale acestora;



La nivelul etajelor 1–3, specifice funcțiunii de locuire colectiva, golurile de fatada vor fi organizate pe baza unui ritm regulat și coerent, corelat cu sistemul compozitional al fatadei, fiind obligatorie alinierea și corelarea acestora pe verticala și orizontală; configurarea și dimensionarea golurilor va asigura iluminarea naturală și însorirea corespunzătoare a spațiilor de locuit, cu respectarea cerințelor minime prevăzute de normele aplicabile;

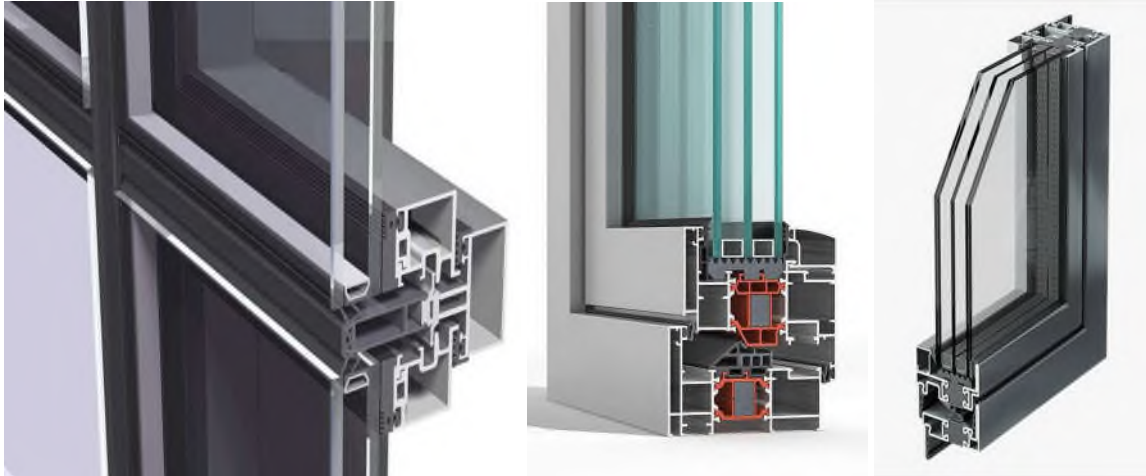
Raportul dintre suprafețele opace (plin) și cele vitrate (gol) la nivelul fatadelor orientate către stradă va fi de minim 50% plin din suprafața fatadei, asigurând echilibru compozitional și coerenta arhitecturală;



(2) Condiții clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fațade detaliate și cotate (toate elevațiile), însoțite de planuri și secțiuni, care să demonstreze configurarea golurilor de fațadă distinct pe niveluri, respectiv la parter suprafețe vitrate continue cu pondere minimă de 80% din deschiderea frontului către stradă, iar la nivelul etajelor 1–3 organizarea golurilor pe baza unui ritm regulat și coerent; se va prezenta calculul raportului plin–gol la nivelul fatadelor orientate către stradă, care va respecta pragul minim de 50% plin, precum și demonstrația asigurării iluminării naturale și însoririi corespunzătoare a spațiilor de locuit;

b) Se vor prezenta specificatii tehnice complete pentru tamplarie si vitraje, care sa ateste utilizarea exclusiva a profilelor admise (PVC, aluminiu sau otel), echipate cu geam termoizolant triplu (tripan), conforme cu cerintele NZEB, precum si incadrarea cromatica unitara a tamplariei in paleta admisa, fara variatii intre niveluri sau fatade;
Se admit exclusiv profilele de tamplarie cu **geometrie rectangulara**, cu muchii clare si expresie lineara, fiind interzise profilele cu forme rotunjite, profilari decorative sau alte configuratii care contravin limbajului arhitectural unitar al fatadei, atat la parter cat si etajele 1-3;



(3) Se interzice:

a) configurarea golurilor de fatada care nu respecta distributia si proportiile stabilite, inclusiv realizarea unor suprafete vitrate insuficiente la parterul inalt (sub 80%), nerespectarea raportului minim de 50% plin la nivelul fatadelor orientate catre strada pentru etajele 1-3, dispunerea necontrolata a golurilor, lipsa alinierii si a ritmului sau orice solutie care afecteaza iluminarea naturala si insorirea spatiilor de locuit;

b) utilizarea unor tipuri de tamplarie sau vitraje neconforme cu cerintele energetice si de materialitate stabilite, precum si aplicarea unor culori, finisaje sau tratamente diferite de cele admise, inclusiv variatii cromatice neunitare;

Se interzice, de asemenea, utilizarea unor subdivizari necontrolate ale vitrajelor de tip sprosurii (montanti decorativi) care afecteaza lizibilitatea, proportiile si unitatea compozitionala a fatadei;

11.7. Elemente integrate (balcoane, logii, bovindouri, terase, elemente de umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Balcoanele, logiile, bovindourile, terasele si elementele de umbrire ale fatadelor (copertine, pergole, brise-soleil sau similare) vor fi configurate ca elemente integrate in volumetria generala a constructiei, fiind obligatorie alinierea acestora la sistemul de fatada si la planurile verticale stabilite;



Geometria acestora va fi simpla si coerenta, derivata din sistemul compozitional al fatadei (forme rectangulare sau arce, dupa caz), fiind interzise configuratiile arbitrare sau variatiile necontrolate;

Nu sunt admise iesiri in consola, depasiri ale aliniamentului sau dezvoltari volumetrice in afara planului fatadei, toate elementele fiind incadrate in masa construita si in configuratia volumetrica unitara a cladirii;

b) Balustradele si parapetele vor fi realizate din materiale durabile si compatibile, fiind obligatorie asigurarea unui tratament unitar la nivelul intregii cladiri, din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie;

Acestea vor fi corelate cu ritmul golurilor de fatada si integrate in limbajul arhitectural general, fiind obligatorie repetitivitatea si alinierea acestora; sunt interzise variatiile intre unitati locative sau tratamentele necoordonate care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea geometrica a balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor si elementelor de umbrire prin incadrarea acestora in volumetria generala a constructiei, respectarea planurilor verticale stabilite si mentinerea continuitatii frontului construit, fiind obligatorie absenta iesirilor in consola, a depasirilor de aliniament si a oricaror configuratii volumetrice neintegrate;

b) Se va demonstra realizarea balustradelor si parapetelor ca sistem unitar la nivelul intregii cladiri, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie, corelate cu ritmul golurilor de fatada si cu limbajul arhitectural general;

(3) Se interzice:

- a) realizarea balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor sau elementelor de umbrire ca interventii aditive sau independente fata de volumetria generala a constructiei, inclusiv prin console, depasiri ale aliniamentului sau configuratii care nu sunt integrate in planul fatadei si in masa construita;
- b) utilizarea unor tipuri diferite sau necorelate de balustrade sau parapete la nivelul aceleiasi cladiri, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau detaliu care contravin principiului de tratament unitar al acestora; se interzic solutiile individuale sau improvizate si orice interventii care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;

11.8. Echipamente tehnice

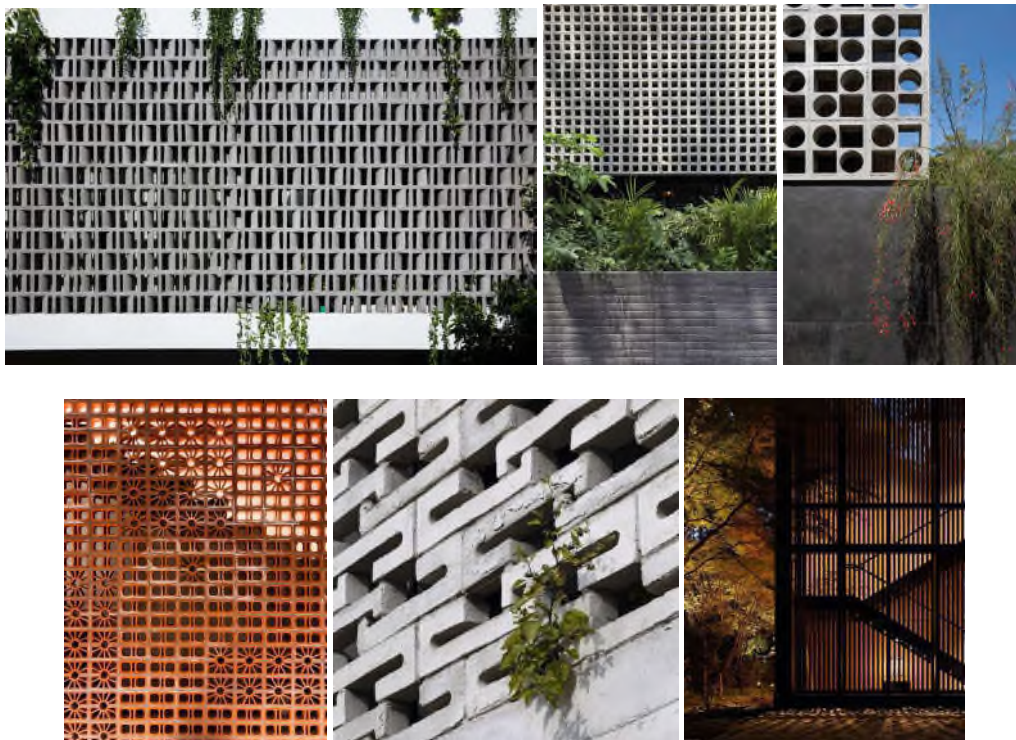
(1) Caracteristici specifice:

- a) Echipamentele tehnice aferente functiunilor comerciale si de locuire (instalatii HVAC, ventilatii, unitati exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate si configurate astfel incat sa fie integrate in volumetria constructiei; acestea vor putea fi integrate in **incinte tehnice dedicate (inclusiv posturi trafo), curti interioare sau mascate prin elemente perforate de fatada**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe catre spatiul public;

Geometria acestor elemente va fi simpla si coerenta, aliniata la planurile fatadei si la sistemul compozitional al cladirii, fiind interzise amplasarile vizibile necontrolate, iesirile in afara planului fatadei sau configuratiile care genereaza discontinuitati volumetrice sau vizuale;

- b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile si compatibile cu finisajele fatadei (metal perforat, tabla expandata, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatica si detaliile cladirii;

Proportiile si dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completa a echipamentelor, fara expunere vizuala directa, fiind obligatorie tratarea unitara la nivelul intregii cladiri si corelarea cu ritmul fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice in volumetria constructiei, prin incadrarea acestora in spatii dedicate sau sisteme de mascare, astfel incat sa nu fie vizibile din spatiul public si sa nu afecteze continuitatea fatadelor si a frontului construit;
- b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de mascare, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate corespunzator pentru acoperirea completa a echipamentelor, fara discontinuitati sau tratari diferite;

(3) Se interzice:

- a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele principale sau secundare vizibile din spatiul public, in mod direct sau necontrolat, precum si orice configuratie care conduce la expunerea acestora si afectarea imaginii arhitecturale a cladirii;
- b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

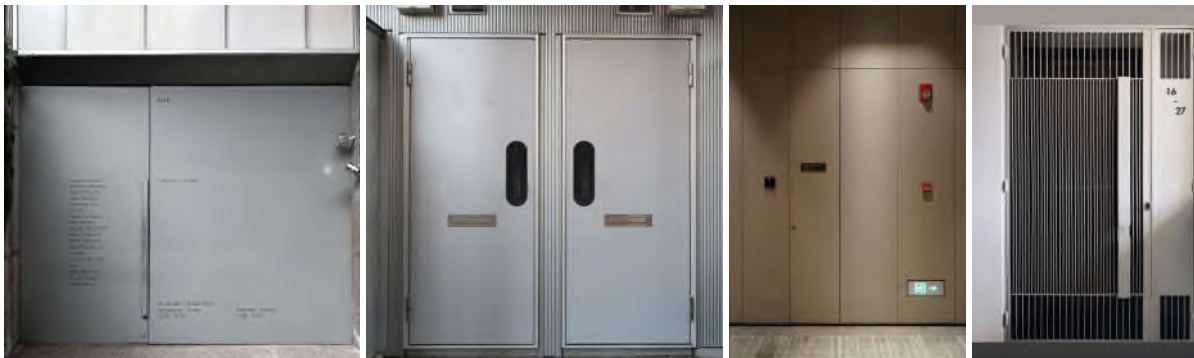
11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

(1) Caracteristici specifice:

- a) Spatiile functionale aferente constructiei (spatii pentru deseuri, spatii tehnice, puncte de colectare, camere de echipamente etc.) vor fi configurate si dimensionate in functie de functiunile deservite, fiind obligatorie integrarea acestora in volumetria generala a constructiei sau in zone dedicate (incinte tehnice, curti interioare, spatii retrase);

Amplasarea acestora va asigura separarea clara a fluxurilor comerciale si rezidentiale, prin organizarea distincta a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire, evitand intersectarea sau suprapunerea functionala;

Geometria si pozitionarea acestor spatii vor fi corelate cu sistemul de circulatii si cu configuratia ansamblului, fiind interzise amplasarile aleatorii sau expuse direct catre spatiul public;



- b) Elementele functionale vor fi realizate din materiale durabile si compatibile cu finisajele cladirii, fiind obligatorie integrarea acestora in ansamblul arhitectural prin tratarea unitara a materialitatii, culorii si detaliilor;

Spatiile pentru deseuri si elementele aferente vor fi inchise sau mascate prin sisteme compatibile cu fatada (panouri ventilate, elemente perforate sau similare), dimensionate si proportionate corespunzator, astfel incat sa nu fie vizibile direct din spatiul public si sa nu afecteze coerenta si lizibilitatea volumului construit;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- Se va demonstra configurarea si amplasarea spatiilor functionale prin integrarea acestora in volumetria constructiei sau in zone dedicate, precum si organizarea fluxurilor distincte pentru functiunile comerciale si rezidentiale, prin separarea clara a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire;
- Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de inchidere sau mascare pentru spatiile de deseuri si elementele tehnice, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate astfel incat sa asigure integrarea completa si sa elimine expunerea directa catre spatiul public;

(3) Se interzice:

- amplasarea spatiilor pentru deseuri sau a elementelor functionale in mod direct pe fatadele orientate catre spatiul public, precum si orice configuratie care nu asigura separarea fluxurilor comerciale si rezidentiale sau care genereaza intersectari necontrolate ale acestora;
- realizarea unor solutii de inchidere, mascare sau tratare neunitare pentru spatiile functionale, precum si utilizarea unor materiale, culori sau configuratii care conduc la expunerea vizuala a acestora sau afecteaza coherenta si lizibilitatea volumului construit;

11.10. Signalistica si publicitate

(1) Caracteristici specifice:

- Signalistica si elementele de publicitate aferente functiunilor vor fi proiectate ca parte integranta a compozitiei arhitecturale a cladirii, fiind obligatorie amplasarea acestora in zone prestabilite ale fatadei si integrarea in sistemul de goluri, registre si aliniamente existente, fara a genera interventii aditive sau discontinuitati in planul fatadei;
- Signalistica va fi realizata pe baza unui concept unitar la nivelul intregului imobil, fiind obligatorie corelarea elementelor din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, astfel incat sa rezulte un sistem coerent, repetitiv si lizibil, integrat in limbajul arhitectural general;





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea signalisticii si a elementelor de publicitate in compozitia fatadei, prin amplasarea acestora in zone clar definite si corelarea cu sistemul de goluri, registrele fatadei si aliniamentele stabilite, astfel incat sa fie evitata fragmentarea sau alterarea imaginii arhitecturale a cladirii;

b) Se va demonstra realizarea unui sistem unitar de signalistica la nivelul intregului imobil, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, corelate cu functiunile deservite si cu expresia arhitecturala generala;

(3) Se interzice:

a) amplasarea elementelor de signalistica sau publicitate in mod aleatoriu pe fatade, in afara zonelor prestabilite, precum si orice interventii realizate prin **amplasarea necontrolata de catre utilizatori**, care genereaza discontinuitati, obtureaza golurile de fatada sau afecteaza lizibilitatea compozitiei arhitecturale;

b) utilizarea unor sisteme de signalistica neunitare la nivelul aceleiasi cladiri, precum si realizarea de **panouri supradimensionate, elemente provizorii (bannere, mesh-uri, afisaje temporare)** sau orice alte solutii care, prin dimensiune, materialitate sau mod de amplasare, afecteaza coherenta si imaginea unitara a fatadei;

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;

b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerentei intre configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este



conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CB0S = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- Intersectiile si paralelisme cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;
- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si normele in vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;
- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii platate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si

parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;

- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;
- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmuirile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- Sunt interzise imprejmuirile catre domeniul public.
- Pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt admise numai imprejmuiri vegetale, realizate din gard viu amplasat in interiorul proprietatii, fara elemente opace continue din zidarie, beton sau panouri metalice. Inaltimea maxima admisa este de 2,50 m.





ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 80% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 3.80

ZRMX5 – Zona mixta

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRMX5** cuprinde suprafetele de teren cu deschidere directa la drumurile propuse in interiorul zonei studiate FN1-FN8. Documentatia P.U.Z. propune urmatorul concept:

- **Mixitate functionala;**
- **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate usoara, avand prioritate in fata autovehiculelor;
- **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel incat sa poata fi utilizate in diferite moduri, incluzand intercalarea de spatii verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spatiilor;
- **Spatii verzi si mobilier urban** – continuitatea parcurilor pietonale bordate de spatii verzi, mobilier urban atractiv si confortabil, tratate ca fiind elemente de legatura catre/dinspre functiunile parcurse, incurajand socializarea si interactiunea sociala;
- **Interactiune sociala** – realizarea la parterul constructiilor a unor functiuni care incurajeaza interactiunea sociala prin materializarea de spatii propice pentru intalniri, creand astfel un mediu urban atractiv si confortabil;
- **Accesibilitate si conectivitate** – accesarea functiunilor de catre locuitori intr-un mod usor si in siguranta la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentin toate obiectivele de utilitate publica aprobate anterior prin documentatii de urbanism si hotarari de Consiliu Local Constanta, care vizeaza actualizarea profilelor stradale cat si pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale si utilitati:

(1) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Topasca/Tisei, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea si dezvoltarea coerenta a infrastructurii rutiere si edilitare, fara a produce in prezenta faza modificari ale regimului juridic al proprietatilor adiacente.

(2) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Crisului, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Aplicarea acestor masuri este conditionata de aprobarea documentatiilor urbanistice si tehnice ulterioare, conform legislatiei in vigoare.

(3) Drum de exploatare DE 651



Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 651, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, in concordanta cu functiunile propuse.

(4) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 647, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara a genera obligatii sau interventii imediate asupra proprietatilor existente.

(5) Circulatii interioare si utilitati

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITIONARI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRMX5 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de construire se vor prelua restrictiile si conditiile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice si alte asemenea;
- **Functiuni comerciale si servicii tehnice:** structuri de vanzare cu suprafata medie si market, centru comercial; alimentatie publica - restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club; servicii cu acces public - finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc; showroom si spatii de prezentare cu sau fara vanzare;
- **Functiuni de sanatate:** clinica, unitati de sanatate - centre de recoltare sange, medicina preventiva, cabinete medicale si alte asemenea;
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmui, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;
- **Functiuni locuire: Locuire colectiva** – peste parterul inalt cu functiuni complementare locuirii;

**Functiunile complementare locuirii colective cu regim mic de inaltime se vor dispune exclusiv doar la parterul inalt;*



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistica cu instalatiile sau structurile aferente numai intr-o cromatica ce se integreaza cu ansamblul arhitectural de pe parcela si a caror intensitate luminoasa dupa apusul soarelui va fi ajustata astfel incat sa nu afecteze circulatia auto si activitatile din vecinatate;
- Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deseurilor menajere si de colectare selectiva aferente functiunii principale de pe lot, cu conditia ca acestea sa fie realizat ingropat, integrate in arhitectura constructiilor sau a amenajarilor sau sa fie inconjurate de o plantatie densa de vegetatie pentru a nu fi usor vizibila din spatiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicatii vizibile din spatiul public;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- Pentru parcelarea/divizarea in mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate in intravilanul localitatilor, in cel putin 3 parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect realizarea de lucrari de constructii si de infrastructura este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: suprafata minima de teren de 150mp, front minim de 8 metri la cel putin o circulatie publica existenta sau prevazuta prin reorganizarea retelei stradale si adancimea minima a limitelor laterale de cel putin 8 metri;
- Se admit divizari ale parcelelor, neconditionate de prevederile paragrafului anterior si nici de elaborarea unei noi documentatii de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publica prevazute in prezenta documentatie de urbanism sau pentru alte obiective aferente echiparii tehnico-edilitare daca necesitatile functionale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta cu caracter public prin prezentul P.U.Z.

- Se va respecta retragerea minima de la aliniament -> de 8 metri de la noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea retelei stradale, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice:

- alinierea fatadelor se va face la o distanta de 8 metri de la noul aliniament la strazile interioare nou proiectate FN1-FN8.

- in cazul fatadelor pentru parcelele de colt, constructiile se vor dispune pe aliniament;

- Se pot amplasa si amenaja accesuri pietonale si carosabile prin ganguri spre limita posterioara a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcari (parcarile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spatii verzi, constructii si amenajari tehnico-edilitare, statii

de incarcare masini electrice, elemente de signalistica, puncte de control acces/bariere dupa caz;

- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

- Nu se admite depasirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice cu console, balcoane, bowindow-uri – acestea se vor integra in limita constructiilor de la aliniament spre interiorul parcelelor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale - se va realiza la o distanta de $\frac{1}{2}$ din inaltimea fatadei, dar nu mai putin de 3metri – in regim de construire exclusive izolat, se va corobora cu precizarile din *Partea II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*, conform conditiilor avizelor/acordurilor;

- Amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara se va realiza la o distanta de 8 metri;

- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;

- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;

- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare;
- Se admite cuplarea cladirilor pe aceeasi parcela cu respectarea articolului 5, dispunerea fatadelor pe aliniament (fatada falsa tip trafor/riflaj), distanta dintre acestea fiind egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6 metri. Distanta se poate reduce la jumatate (3 metri) numai daca pe fatadele respective nu sunt accesuri in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala pentru desfasurarea activitatilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse; Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **patru niveluri supraterane (Parter inalt+2 Etaje)**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 12 metri**;

- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRMX5

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor avea o compozitie arhitecturala unitara, bazata pe repetitivitate, ritm si coerenta volumetrica, utilizand elemente dominante de fatada (**arce si/sau forme rectangulare, goluri verticale, module ritmate**) care definesc identitatea cladirii si

genereaza un front urban continuu;

b) Parterul va fi tratat ca un nivel inalt, continuu si permeabil, configurat sub forma unui **spatiu pietonal acoperit, ritmat prin arce si/sau forme rectangulare**, realizat prin retragerea fatadei de la parter fata de aliniament si destinat circulatiei pietonale si interactiunii cu functiunile comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va asigura retragerea fatadelor la nivelul parterului inalt fata de aliniament, astfel incat sa permita configurarea unui spatiu pietonal acoperit, continuu si accesibil, pe intreaga latime a frontului;

b) Se va prezenta solutie arhitecturala (planuri, sectiuni, fatade) care demonstreaza configurarea acestui spatiu, gabaritul, ritmul structural si integrarea coerenta a elementelor de fatada;

(3) Se interzice:

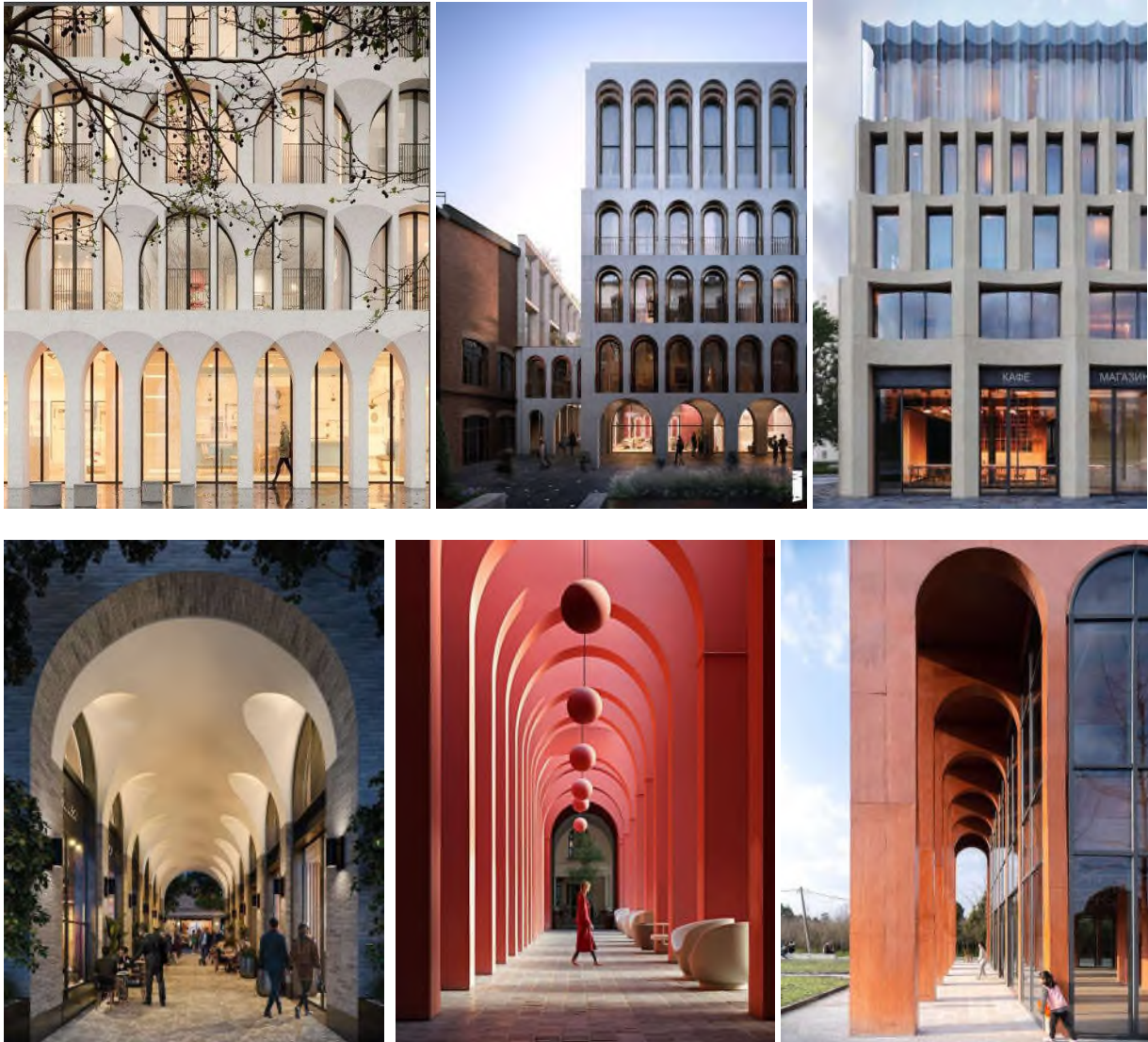
a) orice configurare volumetrica sau de fatada care afecteaza continuitatea si caracterul liber, deschis si accesibil al spatiului pietonal acoperit de la nivelul parterului, inclusiv retrageri parțiale, intreruperi sau tratari neunitare ale acestuia;

b) realizarea de console, volume iesite in afara sau alte elemente construite deasupra parterului inalt retras, inclusiv balcoane sau logii, care depasesc planul vertical al acestuia, acestea urmand a fi integrate in volumetria generala a constructiei, fara iesiri in consola sau depasiri ale aliniamentului, astfel incat sa nu genereze discontinuitati si sa nu afecteze unitatea, coerenta si lizibilitatea volumului general;

11.2. Volumetrie si conformare urbana

(1) Caracteristici specifice:

- a) La nivelul parterului, fatadele orientate catre strada Topasca/Tisei, DE 651 si DE 647 se vor retrage de la aliniament spre interiorul parcelei cu o distanta de 3.50 m, retragerea realizandu-se continuu pe toata latimea lotului, spatiul rezultat fiind obligatoriu amenajat ca zona pietonala acoperita de tip peron pietonal, cu caracter continuu si accesibil, destinat circulatiei pietonale si relationarii directe cu functiunile de la parter;
- b) Constructiile vor fi configurate astfel incat sa asigure un front activ la parter si o expresie volumetrica unitara, cu ierarhizare clara intre nivelul parterului si volumele destinate locuirii;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura conformarea stricta a constructiei la aliniamentul stradal, inclusiv realizarea unei retrageri continue, uniforme si neinterupte a parterului inalt, planul vertical al acestuia constituind limita obligatorie, invariabila si neinterpretabila pentru dezvoltarea tuturor volumelor superioare; orice abatere de la aceasta configuratie nu este admisa;
- b) Se va prezenta solutie volumetrica (planuri, sectiuni, fatade) care certifica realizarea unui front construit continuu si unitar, alinierea stricta a elementelor structurale si incadrarea

integrala a volumelor dezvoltate deasupra parterului retras in perimetrul determinat de acesta, fara depasiri, variatii de plan sau tratari diferite; orice configurare care contravine acestor cerinte nu este admisa;

(3) Se interzice:

- a) orice configurare volumetrica care genereaza discontinuitati ale frontului construit, abateri de la aliniamentul stabilit sau variatii ale planului fatadelor la nivelul parterului retras, inclusiv fragmentari, retrageri partiale sau tratari neunitare; astfel de solutii nu sunt admise;
- b) orice dezvoltare a volumelor superioare in afara planului vertical stabilit de parterul inalt retras, inclusiv prin console, retrageri, decrosuri sau alte iesiri (balcoane, logii sau elemente similare), precum si orice element care contravine configurarii volumetrice unitare; aceste situatii nu sunt admise;

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

- a) Imaginea va exprima caracterul urban activ si mixt;
- b) Se va asigura coerenta intre functiunile cladirii printr-un limbaj arhitectural unitar;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va prezenta documentatie completa de arhitectura (fatade, volumetrie);
- b) Se va demonstra coerenta compozitionala a intregii cladiri;

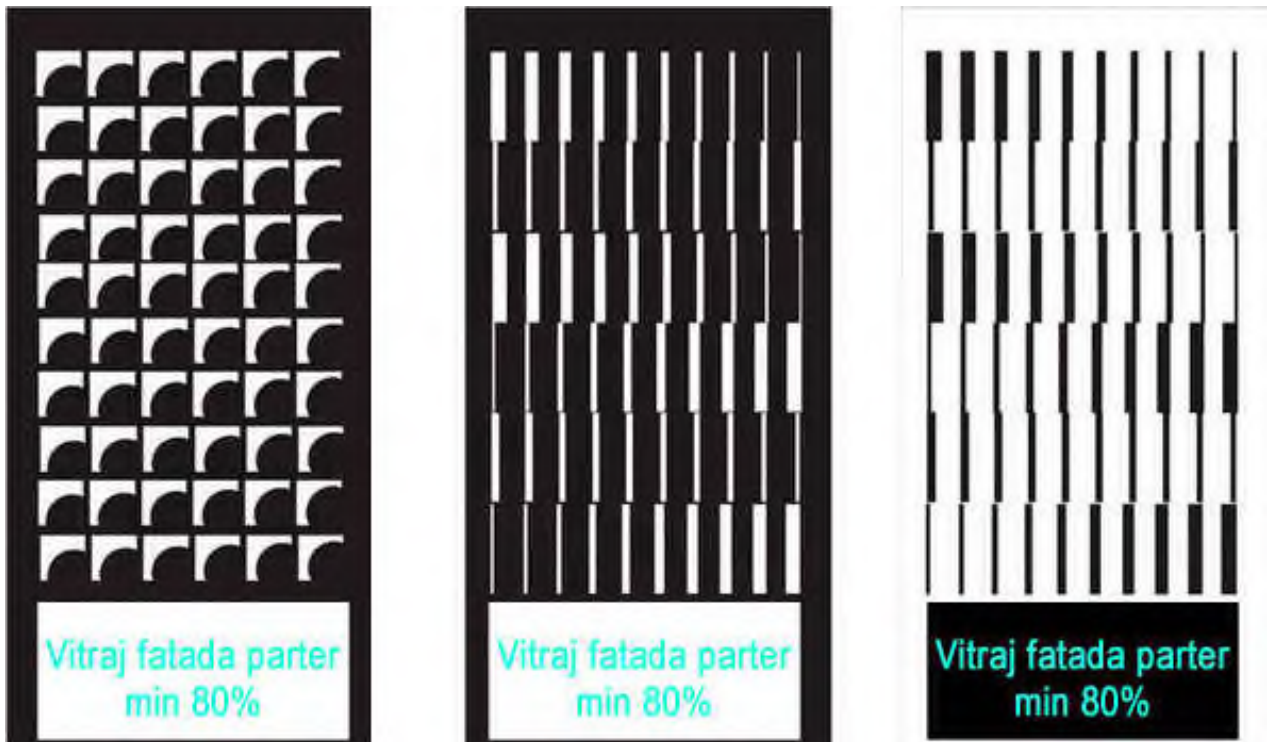
(3) Se interzice:

- a) segmentarea vizuala necontrolata a cladirii;
- b) solutii arhitecturale incoerente;

11.4. Fatade si proportii

(1) Caracteristici specifice:

- a) Parterul va fi tratat ca un nivel predominant transparent si permeabil vizual, cu deschideri ample si continue, corelate cu functiunile comerciale si relationarea directa cu spatiul public, in timp ce nivelurile superioare vor fi organizate pe baza unui ritm regulat, coerent si repetitiv al golurilor, derivat dintr-un sistem compozitional unitar;
- b) Fatadele vor fi configurate pe baza unui raport controlat intre plin si gol, stabilit prin proportii constante si aliniamente clare ale golurilor, astfel incat sa se asigure coerenta compozitionala, lizibilitatea volumetrica si evitarea fragmentarii sau a variatiilor arbitrare ale expresiei arhitecturale;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de planuri si sectiuni caracteristice, care sa evidentieze explicit configurarea parterului ca nivel predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv dimensiunea, continuitatea si distributia suprafetelor vitrate; la nivelul fatadelor aferente spatiilor de la parterul inalt, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din suprafata fatadei; se va demonstra mentinerea libera si neobturata a acestor suprafete vitrate, precum si tratarea fatadelor parterului inalt si ale nivelurilor 1-3 intr-un limbaj arhitectural coerent si unitar, prin corelarea elementelor de fatada, a ritmului si a proportiilor;

(3) Se interzice:

- a) realizarea unor fatade la nivelul parterului inalt care nu asigura caracterul predominant transparent si permeabil vizual, inclusiv configurari in care ponderea suprafetelor vitrate este sub pragul minim de 80% din suprafata fatadei, atat pe fatadele principale, cat si pe cele secundare vizibile din spatiul public sau semi-public, precum si fragmentarea sau tratarea discontinua a vitrajelor;

b) obturarea partiala sau totala a suprafetelor vitrate la nivelul parterului inalt prin elemente opace, grafica publicitara, colantari, panouri sau alte interventii care afecteaza transparenta, continuitatea si relatia vizuala interior–exterior;

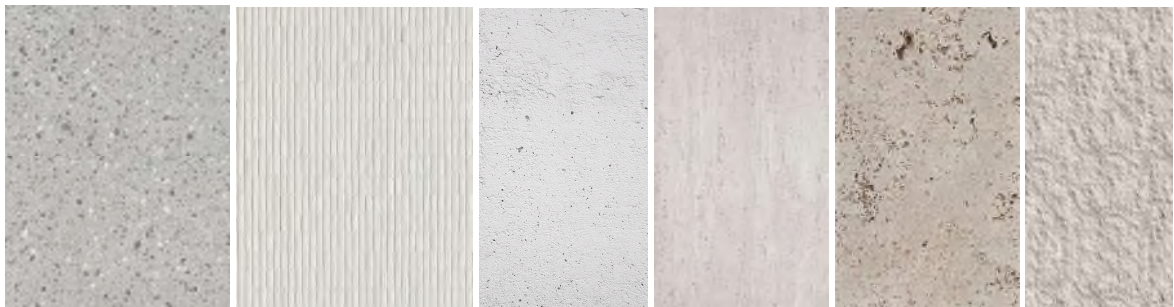
11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respectiv: finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respectiv: natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatica la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea materialelor intre niveluri si fatade si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari partiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(3) Se interzice:

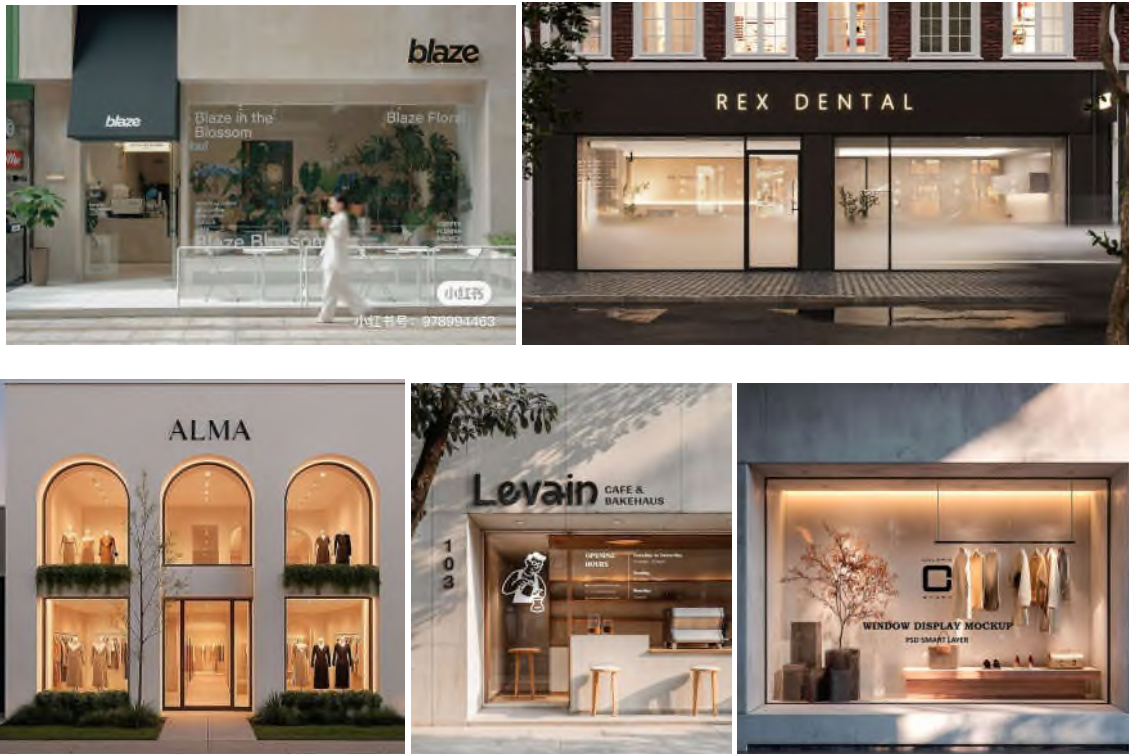
a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;

b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) La nivelul parterului, golurile de fatada vor fi configurate sub forma unor suprafete vitrate ample, continue si predominant transparente, dispuse pe intreaga latime a fatadelor principale si a celor posterioare orientate catre strada, astfel incat sa asigure o relatie vizuala directa si nefragmentata intre interior si spatiul public; suprafetele vitrate vor avea o pondere minima de 80% din deschiderea frontului catre strada, fiind interzise compartimentarile sau intreruperile nejustificate ale acestora;



La nivelul etajelor 1–3, specifice functiunii de locuire colectiva, golurile de fatada vor fi organizate pe baza unui ritm regulat si coerent, corelat cu sistemul compozitional al fatadei, fiind obligatorie alinierea si corelarea acestora pe verticala si orizontala; configurarea si dimensionarea golurilor va asigura iluminarea naturala si insorirea corespunzatoare a spatiilor de locuit, cu respectarea cerintelor minime prevazute de nomele aplicabile;

Raportul dintre suprafetele opace (plin) si cele vitrate (gol) la nivelul fatadelor orientate catre strada va fi de minim 50% plin din suprafata fatadei, asigurand echilibru compozitional si coerenta arhitecturala;

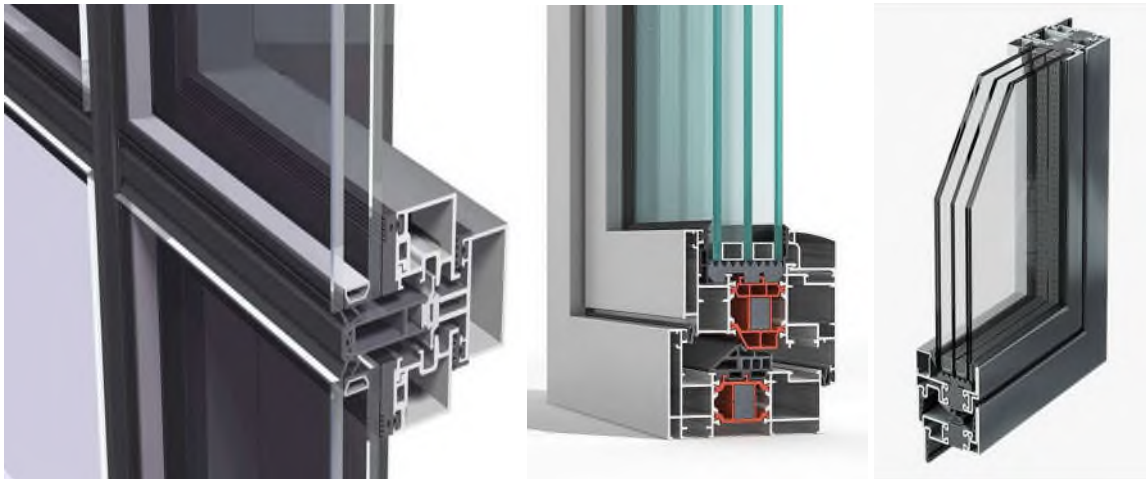


(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevațiile), insotite de planuri si sectiuni, care sa demonstreze configurarea golurilor de fatada distinct pe niveluri, respectiv la parter suprafete vitrate continue cu pondere minima de 80% din deschiderea frontului catre strada, iar la nivelul etajelor 1–3 organizarea golurilor pe baza unui ritm regulat si coerent; se va prezenta calculul raportului plin–gol la nivelul fatadelor orientate catre strada, care va respecta pragul minim de 50% plin, precum si demonstratia asigurarii iluminarii naturale si insoririi corespunzatoare a spatiilor de locuit;

b) Se vor prezenta specificatii tehnice complete pentru tamplarie si vitraje, care sa ateste utilizarea exclusiva a profilelor admise (PVC, aluminiu sau otel), echipate cu geam termoizolant triplu (tripan), conforme cu cerintele NZEB, precum si incadrarea cromatica unitara a tamplariei in paleta admisa, fara variatii intre niveluri sau fatade;

Se admit exclusiv profile de tamplarie cu **geometrie rectangulara**, cu muchii clare si expresie lineara, fiind interzise profilele cu forme rotunjite, profilari decorative sau alte configuratii care contravin limbajului arhitectural unitar al fatadei, atat la parter cat si etajele 1-3;



(3) Se interzice:

a) configurarea golurilor de fatada care nu respecta distributia si proportiile stabilite, inclusiv realizarea unor suprafete vitrate insuficiente la parterul inalt (sub 80%), nerespectarea raportului minim de 50% plin la nivelul fatadelor orientate catre strada pentru etajele 1-3, disponerea necontrolata a golurilor, lipsa alinierii si a ritmului sau orice solutie care afecteaza iluminarea naturala si insorirea spatiilor de locuit;

b) utilizarea unor tipuri de tamplarie sau vitraje neconforme cu cerintele energetice si de materialitate stabilite, precum si aplicarea unor culori, finisaje sau tratamente diferite de cele admise, inclusiv variatii cromatice neunitare;

Se interzice, de asemenea, utilizarea unor subdivizari necontrolate ale vitrajelor de tip sprosuri (montanti decorativi) care afecteaza lizibilitatea, proportiile si unitatea compozitionala a fatadei;

11.7. Elemente integrate (balcoane, logii, bovindouri, terase, elemente de umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Balcoanele, logiile, bovindourile, terasele si elementele de umbrire ale fatadelor (copertine, pergole, brise-soleil sau similare) vor fi configurate ca elemente integrate in volumetria generala a constructiei, fiind obligatorie alinierea acestora la sistemul de fatada si la planurile verticale stabilite;



Geometria acestora va fi simpla si coerenta, derivata din sistemul compozitional al fatadei (forme rectangulare sau arce, dupa caz), fiind interzise configuratiile arbitrare sau variatiile necontrolate;

Nu sunt admise iesiri in consola, depasiri ale aliniamentului sau dezvoltari volumetrice in afara planului fatadei, toate elementele fiind incadrate in masa construita si in configuratia volumetrica unitara a cladirii;

b) Balustradele si parapetele vor fi realizate din materiale durabile si compatibile, fiind obligatorie asigurarea unui tratament unitar la nivelul intregii cladiri, din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie;

Acestea vor fi corelate cu ritmul golurilor de fatada si integrate in limbajul arhitectural general, fiind obligatorie repetitivitatea si alinierea acestora; sunt interzise variatiile intre unitati locative sau tratamentele necoordonate care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea geometrica a balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor si elementelor de umbrire prin incadrarea acestora in volumetria generala a constructiei, respectarea planurilor verticale stabilite si mentinerea continuitatii frontului construit, fiind obligatorie absenta iesirilor in consola, a depasirilor de aliniament si a oricaror configuratii volumetrice neintegrate;

b) Se va demonstra realizarea balustradelor si parapetelor ca sistem unitar la nivelul intregii cladiri, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al materialitatii, formei, culorii si detaliilor de executie, corelate cu ritmul golurilor de fatada si cu limbajul arhitectural general;

(3) Se interzice:

a) realizarea balcoanelor, logiilor, bovindourilor, teraselor sau elementelor de umbrire ca interventii aditive sau independente fata de volumetria generala a constructiei, inclusiv prin console, depasiri ale aliniamentului sau configuratii care nu sunt integrate in planul fatadei si in masa construita;

b) utilizarea unor tipuri diferite sau necorelate de balustrade sau parapete la nivelul aceleiasi cladiri, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau detaliu care contravin principiului de tratament unitar al acestora; se interzic solutiile individuale sau improvizate si orice interventii care afecteaza unitatea si lizibilitatea fatadei;

11.8. Echipamente tehnice

(1) Caracteristici specifice:

a) Echipamentele tehnice aferente functiunilor comerciale si de locuire (instalatii HVAC, ventilatii, unitati exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate si configurate astfel incat sa fie integrate in volumetria constructiei; acestea vor putea fi integrate in **incinte tehnice dedicate (inclusiv posturi trafo), curti interioare sau mascate prin elemente perforate de fatada**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe catre spatiul public;

Geometria acestor elemente va fi simpla si coerenta, aliniata la planurile fatadei si la sistemul compozitional al cladirii, fiind interzise amplasarile vizibile necontrolate, iesirile in afara planului fatadei sau configuratiile care genereaza discontinuitati volumetrice sau vizuale;

b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile si compatibile cu finisajele fatadei (metal perforat, tabla expandata, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatica si detaliile cladirii;

Proportiile si dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completa a echipamentelor, fara expunere vizuala directa, fiind obligatorie tratarea unitara la nivelul intregii cladiri si corelarea cu ritmul fatadei;





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice in volumetria constructiei, prin incadrarea acestora in spatii dedicate sau sisteme de mascare, astfel incat sa nu fie vizibile din spatiul public si sa nu afecteze continuitatea fatadelor si a frontului construit;
- b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de mascare, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate corespunzator pentru acoperirea completa a echipamentelor, fara discontinuitati sau tratari diferite;

(3) Se interzice:

- a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele principale sau secundare vizibile din spatiul public, in mod direct sau necontrolat, precum si orice configuratie care conduce la expunerea acestora si afectarea imaginii arhitecturale a cladirii;
- b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

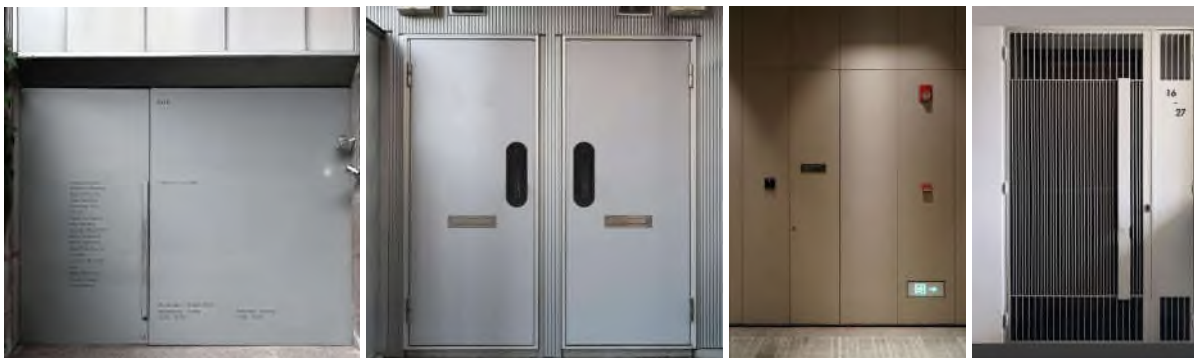
11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

(1) Caracteristici specifice:

- a) Spatiile functionale aferente constructiei (spatii pentru deseuri, spatii tehnice, puncte de colectare, camere de echipamente etc.) vor fi configurate si dimensionate in functie de functiunile deservite, fiind obligatorie integrarea acestora in volumetria generala a constructiei sau in zone dedicate (incinte tehnice, curti interioare, spatii retrase);

Amplasarea acestora va asigura separarea clara a fluxurilor comerciale si rezidentiale, prin organizarea distincta a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire, evitand intersectarea sau suprapunerea functionala;

Geometria si pozitionarea acestor spatii vor fi corelate cu sistemul de circulatii si cu configuratia ansamblului, fiind interzise amplasarile aleatorii sau expuse direct catre spatiul public;



b) Elementele functionale vor fi realizate din materiale durabile si compatibile cu finisajele cladirii, fiind obligatorie integrarea acestora in ansamblul arhitectural prin tratarea unitara a materialitatii, culorii si detaliilor;

Spatiile pentru deseuri si elementele aferente vor fi inchise sau mascate prin sisteme compatibile cu fatada (panouri ventilate, elemente perforate sau similare), dimensionate si proportionate corespunzator, astfel incat sa nu fie vizibile direct din spatiul public si sa nu afecteze coerenta si lizibilitatea volumului construit;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea si amplasarea spatiilor functionale prin integrarea acestora in volumetria constructiei sau in zone dedicate, precum si organizarea fluxurilor distincte pentru functiunile comerciale si rezidentiale, prin separarea clara a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire;

b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de inchidere sau mascare pentru spatiile de deseuri si elementele tehnice, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate astfel incat sa asigure integrarea completa si sa elimine expunerea directa catre spatiul public;

(3) Se interzice:

a) amplasarea spatiilor pentru deseuri sau a elementelor functionale in mod direct pe fatadele orientate catre spatiul public, precum si orice configuratie care nu asigura separarea fluxurilor comerciale si rezidentiale sau care genereaza intersectari necontrolate ale acestora;

b) realizarea unor solutii de inchidere, mascare sau tratare neunitare pentru spatiile functionale, precum si utilizarea unor materiale, culori sau configuratii care conduc la expunerea vizuala a acestora sau afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

11.10. Signalistica si publicitate

(1) Caracteristici specifice:

a) Signalistica si elementele de publicitate aferente functiunilor vor fi proiectate ca parte integranta a compozitiei arhitecturale a cladirii, fiind obligatorie amplasarea acestora in zone prestabilite ale fatadei si integrarea in sistemul de goluri, registre si aliniamente existente, fara a genera interventii aditive sau discontinuitati in planul fatadei;

b) Signalistica va fi realizata pe baza unui concept unitar la nivelul intregului imobil, fiind obligatorie corelarea elementelor din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, astfel incat sa rezulte un sistem coerent, repetitiv si lizibil, integrat in limbajul arhitectural general;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea signalisticii si a elementelor de publicitate in compozitia fatadei, prin amplasarea acestora in zone clar definite si corelarea cu sistemul de goluri, registrele fatadei si aliniamentele stabilite, astfel incat sa fie evitata fragmentarea sau alterarea imaginii arhitecturale a cladirii;

b) Se va demonstra realizarea unui sistem unitar de signalistica la nivelul intregului imobil, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, corelate cu functiunile deservite si cu expresia arhitecturala generala;

(3) Se interzice:

a) amplasarea elementelor de signalistica sau publicitate in mod aleatoriu pe fatade, in afara zonelor prestabilite, precum si orice interventii realizate prin **amplasarea necontrolata de catre utilizatori**, care genereaza discontinuitati, obtureaza golurile de fatada sau afecteaza lizibilitatea compozitiei arhitecturale;

b) utilizarea unor sisteme de signalistica neunitare la nivelul aceleiasi cladiri, precum si realizarea de **panouri supradimensionate, elemente provizorii (bannere, mesh-uri, afisaje temporare)** sau orice alte solutii care, prin dimensiune, materialitate sau mod de amplasare, afecteaza coerenta si imaginea unitara a fatadei;

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si

tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;

b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerentei intre configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va

asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;

- Intersectiile si paralelisme cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;
- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si normele in vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelelor



de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;

- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejurimi) destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploii puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;
- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmurile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Sunt interzise imprejmuirile catre domeniul public.
- Pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt admise numai imprejmuiri vegetale, realizate din gard viu amplasat in interiorul proprietatii, fara elemente opace continuate din zidarie, beton sau panouri metalice. Inaltimea maxima admisa este de 2,50 m.



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 50% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 2.00

ZRL2s – Zona locuire individuala in regim de construire izolat

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRL2s** cuprinde suprafetele de teren cu deschidere directa la strada Crisului, la drumul de exploatare DE 651 la drumurile propuse in interiorul zonei studiate FN1-FN8, respectiv FN1'-FN3'.

- Documentatia P.U.Z. propune urmatorul concept:
- **Mixitate functionala;**
 - **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate usoara, avand prioritate in fata autovehiculelor;
 - **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel incat sa poata fi utilizate in diferite moduri, incluzand intercalarea de spatii verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spatiilor;
 - **Spatii verzi si mobilier urban** – continuitatea parcurilor pietonale bordate de spatii verzi, mobilier urban atractiv si confortabil, tratate ca fiind elemente de legatura catre/dinspre functiunile parcurse, incurajand socializarea si interactiunea sociala;
 - **Interactiune sociala** – realizarea la parterul constructiilor a unor functiuni care incurajeaza interactiunea sociala prin materializarea de spatii propice pentru intalniri, creand astfel un mediu urban atractiv si confortabil;



- **Accesibilitate si conectivitate** – accesarea functiunilor de catre locuitori intr-un mod usor si in siguranta la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentin toate obiectivele de utilitate publica aprobate anterior prin documentatii de urbanism si hotarari de Consiliu Local Constanta, care vizeaza actualizarea profilelor stradale cat si pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale si utilitati:

(1) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Topasca/Tisei, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea si dezvoltarea coerenta a infrastructurii rutiere si edilitare, fara a produce in prezenta faza modificari ale regimului juridic al proprietatilor adiacente.

(2) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Crisului, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Aplicarea acestor masuri este conditionata de aprobarea documentatiilor urbanistice si tehnice ulterioare, conform legislatiei in vigoare.

(3) Drum de exploatare DE 651

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 651, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, in concordanta cu functiunile propuse.

(4) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 647, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara a genera obligatii sau interventii imediate asupra proprietatilor existente.

(5) Circulatii interioare si utilitati

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITII

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRL2s se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de constuire se vor prelua restrictiile si conditiile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.



SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Funcțiuni locuire: Locuire individuala in regim de construire izolat - exclusiv**
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmui, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deseurilor menajere si de colectare selectiva aferente functiunii principale de pe lot, cu conditia ca acestea sa fie realizat ingropat, integrate in arhitectura constructiilor sau a amenajarilor sau sa fie inconjurate de o plantatie densa de vegetatie pentru a nu fi usor vizibila din spatiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicatii vizibile din spatiul public;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- Pentru parcelarea/divizarea in mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate in intravilanul localitatilor, in cel putin 3 parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect realizarea de lucrari de constructii si de infrastructura este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: suprafata minima de teren de 150mp, front minim de 8 metri la cel putin o circulatie publica existenta sau prevazuta prin reorganizarea retelei stradale si adancimea minima a limitelor laterale de cel putin 8 metri;
- Se admit divizari ale parcelelor, neconditionate de prevederile paragrafului anterior si nici de elaborarea unei noi documentatii de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate

publica prevazute in prezenta documentatie de urbanism sau pentru alte obiective aferente echiparii tehnico-edilitare daca necesitatile functionale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta cu caracter public prin prezentul P.U.Z.
- Se va respecta retragerea minima de la aliniament/noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea retelei stradale, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice:
 - alinierea fatadelor se va face la o distanta de minim 6 metri fata de aliniamentul la strazile interioare nou proiectate FN1-FN8, respective FN1'-FN3'.
- Se pot amplasa si amenaja accesuri pietonale si carosabile prin ganguri spre limita posterioara a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcari (parcarile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spatii verzi, constructii si amenajari tehnico-edilitare, statii de incarcare masini electrice, elemente de signalistica, puncte de control acces/bariere dupa caz;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;
- Nu se admite depasirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice cu console, balcoane, bowindow-uri – acestea se vor integra in limita constructiilor de la aliniament spre interiorul parcelelor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale - se va realiza la o distanta de 2 metri – in regim de construire exclusive izolat, se va corobora cu precizarile din *Partea II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*, conform conditiilor avizelor/acordurilor;
- Amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara se va realiza la o distanta de 5 metri;
- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse; Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **patru niveluri supraterrane (Parter+2 Etaje)**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 12 metri**;

- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRL2s

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile se vor realiza in regim de construire **izolat, exclusiv individual**, cu amplasare libera pe parcela, in interiorul suprafetei edificabile stabilite prin prezenta documentatie. Volumetria va fi clara, compacta si coerenta, evitand fragmentarea excesiva a masei construite, cu o relatie echilibrata intre construit si spatiul liber de pe parcela.

Regimul de inaltime admis este:

- **P+2E** pentru loturile cu suprafata de aproximativ **250 mp**;
- Pentru loturile cu suprafata de pana la **450 mp** sunt admise:
 - constructii **parter inalt (P)**;
 - constructii **P+1E (cu etaj partial)**, configurate astfel incat sa asigure o integrare volumetrica echilibrata si o reducere a impactului vizual.

Amplasarea constructiilor va urmari maximizarea orientarii favorabile fata de punctele cardinale dominante, asigurand o relatie optima intre spatiile interioare si spatiile exterioare (curti, gradini).

Se va urmari mentinerea unui caracter aerisit al tesutului urban, prin pastrarea unor retrageri laterale si posterioare care sa permita ventilarea naturala, iluminarea corespunzatoare si perceptia individuala a fiecarei unitati de locuire.

b) Constructiile vor adopta un limbaj arhitectural contemporan, caracterizat prin simplitate volumetrica, proportii echilibrate si utilizarea unor materiale durabile si de calitate superioara. Fatadele vor integra **vitraje ample**, in special pe directiile cu orientare favorabila, pentru a asigura iluminarea naturala optima si relatia vizuala cu spatiile exterioare.

Paleta de finisaje va fi unitara la nivel de ansamblu, utilizand materiale precum tencuieli decorative, placaje minerale, lemn sau materiale compozite, in culori neutre si naturale.

Se va evita utilizarea finisajelor stridente, a culorilor saturate sau a combinatiilor cromatice discordante, precum si utilizarea unor materiale de slaba calitate sau cu durabilitate redusa.





(2) Conditii clare pentru AC / RLU

a) Autorizarea constructiilor este conditionata de respectarea regimului de construire izolat, exclusiv individual, cu amplasarea integrala in interiorul suprafetei edificabile si incadrarea stricta in regimul de inaltime admis.

Constructiile vor avea o volumetrie compacta si coerenta, etajele partiale fiind configurate ca volume retrase si subordonate compozitiei generale.

Amplasarea pe parcela va urmari orientarea favorabila, cu prioritate pentru fatadele principale catre punctele cardinale care asigura insorirea optima pe parcursul zilei, precum si asigurarea retragerilor necesare ventilarii si iluminarii naturale.

b) Autorizarea este conditionata de adoptarea unui limbaj arhitectural contemporan, unitar si coerent la nivelul intregii constructii.

Fatadele vor integra vitraje ample, dispuse prioritar pe fatadele orientate favorabil insoririi, in corelare directa cu functiunile interioare.

Materialele si finisajele vor fi durabile, de calitate superioara, utilizate intr-o paleta cromatica echilibrata, asigurand o imagine arhitecturala unitara.

(3) Se interzice

a) Regim de construire si volumetrie

Se interzice realizarea constructiilor in alt regim decat izolat, individual, precum si amplasarea in afara suprafetei edificabile sau depasirea regimului de inaltime admis. Se interzice fragmentarea volumetrica excesiva sau realizarea de etaje complete acolo unde sunt permise exclusiv etaje partiale.

Se interzice configurarea constructiilor fara asigurarea unei orientari corecte a fatadelor principale, care sa permita insorirea optima a spatiilor de locuit.

b) Fatade, finisaje si expresie arhitecturala

Se interzice utilizarea unui limbaj arhitectural necoerent sau a unor solutii de fatada lipsite de unitate compozitionala.

Se interzice utilizarea culorilor stridente, a combinatiilor cromatice discordante sau a materialelor de slaba calitate.

Se interzice configurarea fatadelor fara corelare intre plin si gol sau fara valorificarea orientarilor favorabile pentru asigurarea iluminarii naturale.

11.2. Volumetrie si conformare urbana

(1) Caracteristici specifice:

a) Conformarea urbana se bazeaza pe un tesut de locuire **dispersat, cu regim izolat**, caracterizat printr-o ocupare controlata a terenului si o distributie echilibrata a volumetriei construite in raport cu spatiile libere.

Volumetria va fi organizata in volume principale compacte, amplasate in interiorul suprafetei edificabile, in relatie directa cu **spatiile verzi dispuse intre aliniament si fatadele principale, in retragerile laterale si pe limita posterioara**, care contribuie la definirea cadrului spatial, umbrire si confort ambiental.

Se umareste configurarea unui front urban discontinuu, permeabil, in care spatiile verzi au rol de tranzitie intre domeniul public si cel privat.

b) Volumetria constructiilor va fi subordonata unui sistem coerent de proportii si aliniamente, evitand discontinuitatile majore de scara.

Constructiile vor integra in mod activ spatiile verzi aferente, prin deschideri si vitraje orientate catre acestea, valorificand rolul lor in **insorire controlata, umbrire si ventilare naturala**. Expresia arhitecturala va rezulta din relatia echilibrata intre volumetrie, fatade si cadrul vegetal, cu accent pe orientarea favorabila.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Autorizarea constructiilor este conditionata de incadrarea in structura urbana propusa, prin amplasarea volumetriei in interiorul suprafetei edificabile si respectarea retragerilor stabilite. Este obligatorie asigurarea si mentinerea **spatiilor verzi intre aliniament si fatadele principale, in retragerile laterale si pe limita posterioara**, acestea avand rol functional in umbrire, ventilare si protectie climatica. Se va asigura orientarea volumelor si a fatadelor principale catre punctele cardinale favorabile, in corelare cu dispunerea spatiilor verzi, astfel incat sa fie garantata insorirea optima.

b) Autorizarea este conditionata de realizarea unei volumetriei unitare, corelate cu organizarea spatiilor verzi aferente parcelei. Fatadele vor fi configurate in relatie directa cu aceste spatii, integrand vitraje si deschideri orientate catre zonele verzi, pentru maximizarea iluminarii naturale si a confortului ambiental. Solutiile arhitecturale vor asigura o integrare coerenta intre volumetrie, fatade si cadrul vegetal.



(3) Se interzice

a) Se interzice amplasarea constructiilor fara respectarea retragerilor care permit organizarea spatiilor verzi functionale pe toate laturile parcelei.

Se interzice diminuarea, fragmentarea sau eliminarea spatiilor verzi dintre aliniament si fatadele principale, din retragerile laterale sau de pe limita posterioara, in masura in care acestea afecteaza confortul ambiental si functionarea locuirii. Se interzice configurarea volumetriei fara corelare cu dispunerea spatiilor verzi si fara asigurarea conditiilor de insorire si ventilare.

b) Volumetrie si expresie arhitecturala

Se interzice realizarea unor solutii arhitecturale care ignora relatia dintre volumetrie si spatiile verzi aferente parcelei.

Se interzice configurarea fatadelor fara deschideri orientate catre zonele verzi sau fara valorificarea acestora pentru iluminare si umbrire.

Se interzice adoptarea unor solutii care conduc la diminuarea rolului spatiilor verzi in asigurarea confortului ambiental.

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

a) Imaginea arhitecturala se construiește pe baza unui tesut de locuire individuala, caracterizat printr-o **ocupare discontinua si controlata**, care genereaza o perceptie aerisita si coerenta a frontului construit. Relatia dintre constructii si spatiul liber este sustinuta de retrageri si zone verzi, care definesc o tranzitie clara intre domeniul public si cel privat si contribuie la perceptia individuala a fiecărei unitati de locuire.

b) Expresia arhitecturala va fi definita printr-un limbaj contemporan, bazat pe **claritate volumetrica, proportii echilibrate si simplitate formala**, in care volumetria si fatadele sunt corelate intr-o compozitie unitara. Fatadele vor fi tratate printr-un raport controlat intre plin si gol, integrand vitraje orientate prioritar catre directiile favorabile, pentru a valorifica lumina naturala si relatia cu spatiile exterioare, iar materialele si cromatica vor sustine o imagine coerenta si durabila.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Autorizarea constructiilor este conditionata de integrarea acestora in imaginea urbana propusa, prin respectarea caracterului discontinuu al frontului si a relatiei echilibrate dintre construit si spatiile libere aferente, astfel incat sa fie mentinuta o perceptie clara si neaglomerata a ansamblului. Se va asigura configurarea volumetriei si orientarea fatadelor principale catre punctele cardinale favorabile, in vederea obtinerii unei iluminari naturale optime si a unei imagini coerente la nivel urban.

b) Fatadele vor fi realizate in mod unitar, cu un raport echilibrat intre plin si gol si cu integrarea fireasca a vitrajelor in compozitia arhitecturala. Materialele utilizate vor fi durabile si de calitate superioara, iar paleta cromatica va fi neutra si echilibrata, in concordanta cu caracterul contemporan al zonei si cu necesitatea unei imagini arhitecturale unitare.

(3) Se interzice:

a) Se interzice configurarea constructiilor care genereaza discontinuitati vizuale majore sau care afecteaza caracterul aerisit si coerent al tesutului urban, inclusiv prin ocuparea excesiva a parcelei sau amplasarea necontrolata a volumelor. Se interzice orientarea necorespunzatoare a fatadelor principale, care conduce la diminuarea calitatii perceptiei urbane si a iluminarii naturale.

b) Se interzice utilizarea unor solutii arhitecturale necoerente sau a unui limbaj eclectic, precum si realizarea unor fatade lipsite de logica compozitionala sau de corelare intre plin si gol. Se interzice utilizarea culorilor stridente, a contrastelor excesive sau a materialelor necorespunzatoare din punct de vedere calitativ si estetic.

11.4. Fatade si proportii

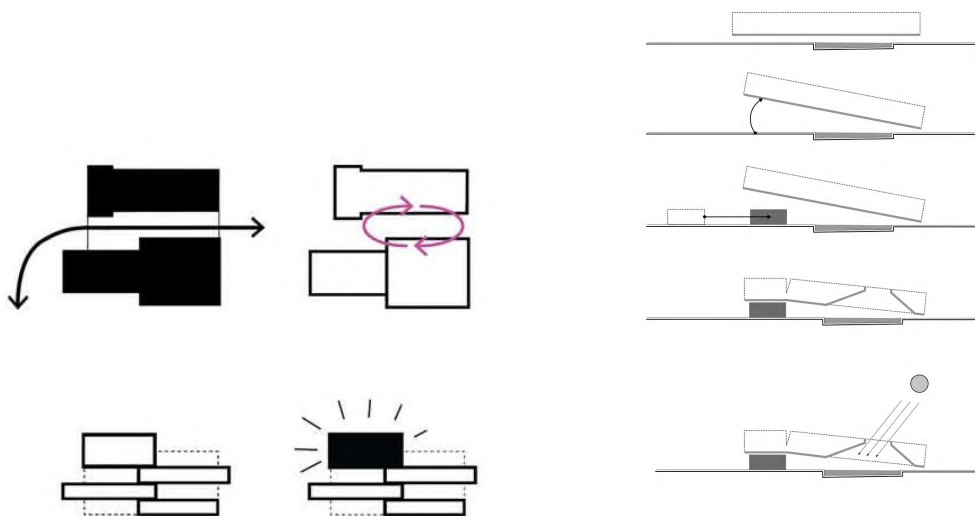
(1) Caracteristici specifice:

a) Fatadele vor fi configurate printr-o **ierarhizare clara a golurilor dominante**, acestea fiind amplasate in corespondenta directa cu functiunile principale ale locuirii, in special zona de zi (living–dining–bucatarie), care va genera deschiderile majore catre exterior. Zonele aferente functiunilor secundare (zona de noapte) vor fi exprimate prin goluri de dimensiuni controlate, integrate intr-o compositie echilibrata, subordonata volumului principal. Se va urmari o corelare directa intre organizarea interioara si expresia fatadelor, astfel incat citirea volumetrica si functionala sa fie clara.

b) Fatadele vor media relatia dintre spatiul interior si cel exterior prin utilizarea unor **suprafete vitrate ample si elemente de deschidere continua**, de tip usi glisante pe intreaga deschidere, orientate catre curte si zonele verzi.

Aceasta relatie va fi completata prin elemente intermediare, precum pergole, riflaje sau alte structuri usoare, care asigura tranzitia graduala intre interior si exterior si contribuie la controlul insoririi si al confortului ambiental.

Amenajarile exterioare adiacente (zone verzi, oglinzi de apa, suprafete pavate) vor fi integrate in compositia fatadelor, contribuind la continuitatea spatiala si la definirea unei imagini arhitecturale coerente.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Configurarea golurilor si proportiilor

Autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unei compositii de fatada in care golurile dominante sunt corelate cu functiunile principale si dispuse astfel incat sa asigure o ierarhie clara a acestora.

Se va asigura un raport echilibrat intre plin si gol, evitand distributia aleatorie sau fragmentata a deschiderilor.

Fatadele vor reflecta organizarea functionala interioara, fiind obligatorie corelarea directa intre configuratia planimetrica si expresia exterioara.

b) Relatia interior–exterior si elemente de tranzitie

Autorizarea este conditionata de asigurarea unei relatii functionale si vizuale directe intre spatiile interioare si cele exterioare, prin utilizarea suprafetelor vitrate ample si a elementelor de deschidere continua.

Se vor integra elemente de tip pergole, riflaje sau alte structuri similare, care contribuie la articularea fatadei si la controlul factorilor climatici.

Amenajarile exterioare vor fi tratate ca parte integranta a compozitiei arhitecturale, contribuind la continuitatea spatiala si la calitatea imaginii urbane.

(3) Se interzice

a) Se interzice realizarea unor fatade fara ierarhie clara a golurilor sau fara corelare cu functiunile interioare.

Se interzice fragmentarea excesiva a golurilor sau dispunerea aleatorie a acestora, care conduce la o imagine incoerenta.

Se interzice realizarea unor raporturi disproporționate între plin și gol, care afectează echilibrul compozitional al fatadelor.

b) Se interzice lipsa unei relatii functionale între interior și exterior sau configurarea unor fatade opace nejustificate în zonele principale de locuire.

Se interzice utilizarea necontrolata a elementelor de tip pergole, riflaje sau alte structuri, fara integrarea acestora in compozitia generala.

Se interzice tratarea amenajarilor exterioare ca elemente independente, fara corelare cu arhitectura constructiei.

11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respective - finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respective - natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea



si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatica la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea materialelor intre niveluri si fatade si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari parțiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(3) Se interzice:

a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;

b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) Golurile de fatada vor fi integrate in mod coerent in volumetria generala a cladirii-icon, fiind subordonate expresiei unitare a volumului si nefiind tratate ca elemente independente.

Disponerea golurilor va rezulta din logica geometriilor controlate si a suprafetelor continue, evitandu-se fragmentarea sau compartimentarea excesiva a fatadelor.

Raportul plin-gol va fi controlat la nivel de ansamblu, astfel incat sa contribuie la perceptia unui volum clar, lizibil si unitar, fara dezechilibre sau rupturi compositionale.

La nivelul parterului, golurile vor avea caracter amplu si continuu, asigurand permeabilitate vizuala si functionala intre interior si spatiul public, in relatie directa cu spatiul exterior.

b) Tamplaria va fi tratata ca parte integranta a fatadei, fiind unitara ca material, culoare si detaliu, fara variatii necontrolate.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie performante, cu profile minimale, care sa permita deschideri vitrate ample si continuitatea suprafetelor transparente.

Detaliile de imbinare intre tamplarie si restul fatadei vor fi tratate coerent, cu rosturi controlate si finisaje de inalta calitate.

Se va evita fragmentarea vizuala a suprafetelor vitrate prin impartiri excesive sau nejustificate functional.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va prezenta prin documentatia pentru autorizare schema de organizare a golurilor de fatada, inclusiv raportul plin-gol si ritmul acestora.

Se va demonstra coerenta golurilor in raport cu volumetria generala si integrarea acestora in expresia cladirii-icon.

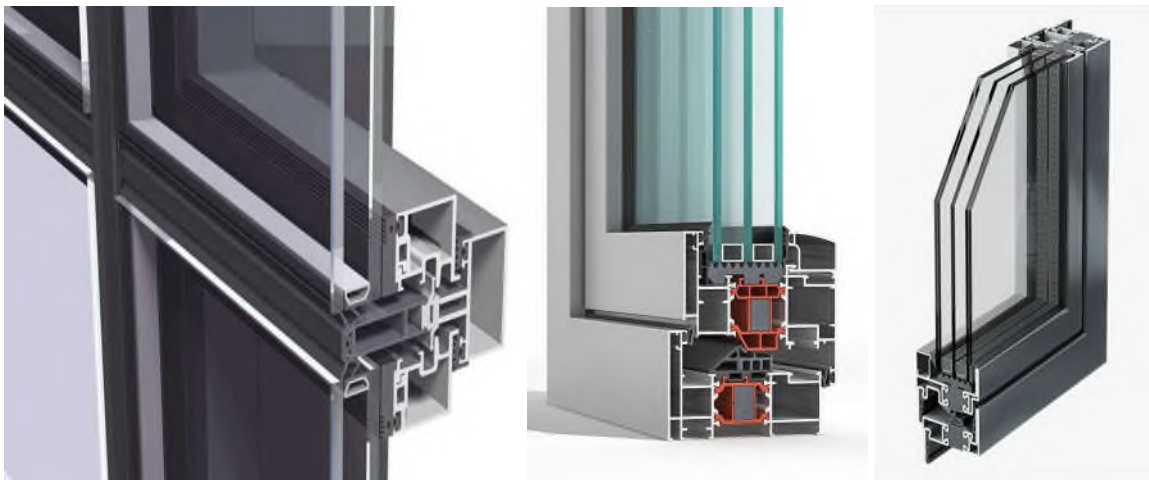
Golurile de la parter vor fi obligatoriu ample si continue, asigurand permeabilitate vizuala si acces direct catre spatiul exterior.

b) Se va prezenta sistemul de tamplarie propus, cu specificarea tipului de profil, culoare si mod de integrare in fatada.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie unitare pe ansamblu, fara variatii nejustificate intre diferite zone ale cladirii.

Se vor utiliza suprafete vitrate ample, cu impartiri controlate si coerente.

Detaliile de montaj si imbinare vor fi rezolvate la nivel tehnic adecvat, fara discontinuitati vizuale.



(3) Se interzice:

a) Se interzice dispunerea golurilor fara corelare cu expresia unitara a volumului si fara integrare in logica deschiderilor ample, continue.

Se interzice fragmentarea excesiva a golurilor sau limitarea acestora la registre de nivel, in detrimentul deschiderilor pe mai multe niveluri, acolo unde functiunea permite.

Se interzice configurarea golurilor de la parter fara continuitate vizuala si functionala fata de spatiul public si cadrul parcului urban.

Se interzice orice solutie care reduce permeabilitatea vizuala si relatia indoor/outdoor.

b) Se interzice utilizarea unor sisteme de inchidere neadecvate deschiderilor mari sau care nu permit fatade vitrate continue (perete cortina, sisteme structurale sau echivalent).

Se interzice utilizarea de tamplarie segmentata cu profile dominante, precum si subdivizarea necontrolata a vitrajelor.

Se interzice tratarea necoerenta a racordului dintre goluri si structura (plansee, grinzi, supante), fara integrare in sistemul de fatada.

Se interzice realizarea de detalii vizibile sau necontrolate la montajul fatadelor vitrate, precum si integrarea necorespunzatoare a iluminatului la nivelul acestora.

11.7. Elemente integrate (elemente de decorative/umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Elementele de umbrire si decorative vor fi concepute ca strat integrat al fatadei, parte a expresiei unitare a cladirii-icon, si nu ca elemente aplicate ulterior.

Acestea vor contribui la definirea imaginii arhitecturale prin ritm, repetitivitate si adancime, functionand ca filtre intre interior si exterior.

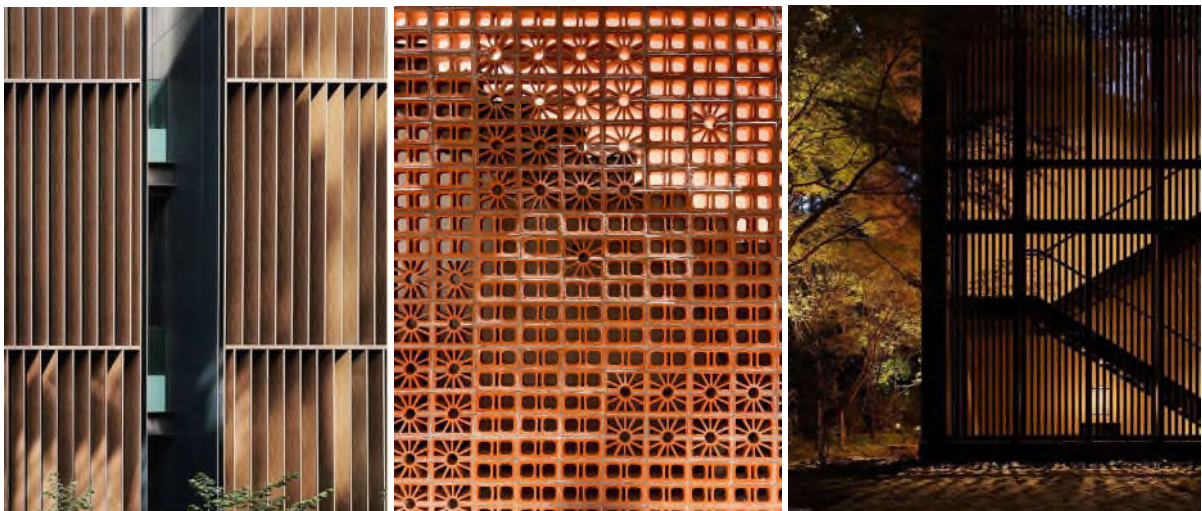
Se vor utiliza sisteme coerente (lamelle, ecrane perforate, elemente modulare minerale sau metalice), integrate in logica volumului si corelate cu geometria acestuia.

Elementele vor sustine relatia cu cadrul parcului urban, controland insorirea, vizibilitatea si gradul de transparenta, si generand o tranzitie graduala intre spatiul construit si cel vegetal.

b) Materialele vor fi unitare si durabile, compatibile cu limbajul fatadei (metal, beton, ceramica, lemn sau echivalent), utilizate intr-o paleta controlata.

Elementele vor avea un ritm constant sau variat controlat, derivat din compozitia fatadei, evitandu-se solutiile arbitrare.

Se va urmari obtinerea unei texturi arhitecturale coerente, capabile sa genereze jocuri de lumina si umbra si sa accentueze profunzimea fatadei.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea elementelor de umbrire in conceptul arhitectural, inclusiv rolul acestora in compozitia fatadei.

Se vor utiliza sisteme unitare, corelate cu ritmul golurilor si al structurii, fara tratamente diferite nejustificate.

Elementele vor fi dimensionate si pozitionate in functie de orientare si functie, astfel incat sa asigure controlul insoririi si al perceptiei vizuale.

Se va asigura continuitatea acestora pe fatadele principale, in relatie directa cu spatiul exterior si cadrul peisager.

b) Se va prezenta sistemul constructiv al elementelor (tip, modul, prinderi), integrat in detalii de fatada.

Materialele si finisajele vor fi coerente cu ansamblul, fara contraste nejustificate.

Se va asigura uniformitatea detaliilor de montaj si a modului de prindere.

Elementele vor fi concepute astfel incat sa permita intretinere si durabilitate in timp, fara degradari vizibile.

(3) Se interzice:

a) Se interzice utilizarea elementelor de umbrire sau decorative ca aplicatii independente, fara integrare in compozitia fatadei.

Se interzice utilizarea unor sisteme necorelate cu geometria si ritmul volumului.

Se interzice intreruperea nejustificata a continuitatii elementelor pe fatadele vizibile.

Se interzice utilizarea acestora in mod pur decorativ, fara rol spatial sau de control al luminii.

b) Se interzice utilizarea de materiale necorespunzatoare sau de calitate inferioara.

Se interzice variatia necontrolata a modulelor, culorilor sau ritmului.

Se interzice realizarea de detalii de montaj vizibile, improvizate sau nefinisate.

Se interzice utilizarea unor sisteme care genereaza o imagine fragmentata sau incoerenta a fatadei.

11.8. Echipamente tehnice

(1) Caracteristici specifice:

a) Echipamentele tehnice aferente functiunilor de locuire (instalatii HVAC, ventilatii, unitati exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate si configurate astfel incat sa fie integrate in volumetria constructiei; acestea vor putea fi integrate in **incinte tehnice dedicate, curti interioare sau mascate prin elemente perforate de fatada**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe catre spatiul public;

Geometria acestor elemente va fi simpla si coerenta, aliniata la planurile fatadei si la sistemul compozitional al cladirii, fiind interzise amplasarile vizibile necontrolate, iesirile in afara planului fatadei sau configuratiile care genereaza discontinuitati volumetrice sau vizuale;

b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile si compatibile cu finisajele fatadei (metal perforat, tabla expandata, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatica si detaliile cladirii;

Proportiile si dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completa a echipamentelor, fara expunere vizuala directa, fiind obligatorie tratarea unitara la nivelul intregii cladiri si corelarea cu ritmul fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice in volumetria constructiei, prin incadrarea acestora in spatii dedicate sau sisteme de mascare, astfel incat sa nu fie vizibile din spatiul public si sa nu afecteze continuitatea fatadelor;
- b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de mascare, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate corespunzator pentru acoperirea completa a echipamentelor, fara discontinuitati sau tratari diferite;

(3) Se interzice:

- a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele principale sau secundare vizibile din spatiul public, in mod direct sau necontrolat, precum si orice configuratie care conduce la expunerea acestora si afectarea imaginii arhitecturale a cladirii;
- b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coherenta si lizibilitatea volumului construit;

11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

Nu este cazul.

11.10. Signalistica si publicitate

Nu este cazul.

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

- a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;
- b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerenței între configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CB0S = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- Intersectiile si paralelisme cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;
- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si normele in vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;
- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii platate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;

- Suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;
- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmuirile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile catre domeniul public (retea stradala existenta si propusa) vor avea inaltimea de maxim 2.2 metri. Imprejmuirile pot fi opace sau semiopace, din materiale actuale de calitate. Sunt permise aliniamente de arbori, arbusti sau vegetatie joasa pentru realizarea unei delimitari vizuale. Se recomanda ca acestea sa fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbusti.
- Imprejmuiri laterale si posterioare, acestea vor fi opace, insa obligatoriu dublate de gard viu la interior si vor avea inaltime de maximum 2,50 metri.
- In cazul suprafetelor semiopace se recomanda modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitandu-se formele organice, pastisele arhitecturale, ornamentatiile de inspiratie florala.
- Cromatica si finisajele imprejmuirilor vor fi realizate intr-o maniera similara constructiilor edificate pe parcela;



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 45% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1.20

ZRL3s – Zona locuire individuala in regim de construire insiruit cu functiuni profesioni libere

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRL3s** cuprinde suprafetele de teren cu deschidere directa la drumurile propuse in interiorul zonei studiate FN1-FN8, respectiv FN1'-FN3'. Documentatia P.U.Z. propune urmatorul concept:

- **Mixitate functionala;**
- **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate usoara, avand prioritate in fata autovehiculelor;
- **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel incat sa poata fi utilizate in diferite moduri, incluzand intercalarea de spatii verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spatiilor;
- **Spatii verzi si mobilier urban** – continuitatea parcururilor pietonale bordate de spatii verzi, mobilier urban atractiv si confortabil, tratate ca fiind elemente de legatura catre/dinspre functiunile parcurse, incurajand socializarea si interactiunea sociala;
- **Interactiune sociala** – realizarea la parterul constructiilor a unor functiuni care incurajeaza interactiunea sociala prin materializarea de spatii propice pentru intalniri, creand astfel un mediu urban atractiv si confortabil;
- **Accesibilitate si conectivitate** – accesarea functiunilor de catre locuitori intr-un mod usor si in siguranta la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentin toate obiectivele de utilitate publica aprobate anterior prin documentatii de urbanism si hotarari de Consiliu Local Constanta, care vizeaza actualizarea profilelor stradale cat si pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale si utilitati:

(1) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Topasca/Tisei, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea si dezvoltarea coerenta a infrastructurii rutiere si edilitare, fara a produce in prezenta faza modificari ale regimului juridic al proprietatilor adiacente.

(2) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Crisului, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Aplicarea acestor masuri este conditionata de aprobarea documentatiilor urbanistice si tehnice ulterioare, conform legislatiei in vigoare.

(3) Drum de exploatare DE 651

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 651, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, in concordanta cu functiunile propuse.

(4) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 647, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara a genera obligatii sau interventii imediate asupra proprietatilor existente.



(5) Circulatii interioare si utilitati

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITIONARI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRL3s se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de constuire se vor prelua restrictiile si conditionarile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Funcțiuni locuire: Locuire individuala in regim construire insiruit**
- **Funcțiuni profesioni liberale - birouri avocatura, arhitectura, medicina etc;**
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmui, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;

**Funcțiunile complementare locuirii colective cu regim mic de inaltime se vor dispune exclusiv doar la parterul inalt;*

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistica cu instalatiile sau structurile aferente numai intr-o cromatica ce se integreaza cu ansamblul arhitectural de pe parcela si a caror intensitate luminoasa dupa apusul soarelui va fi ajustata astfel incat sa nu afecteze circulatia auto si activitatile din vecinatate;
- Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deseurilor menajere si de colectare selectiva aferente functiunii principale de pe lot, cu conditia ca acestea sa fie realizat ingropat, integrate in arhitectura constructiilor sau a amenajarilor sau sa fie inconjurate de o plantatie densa de vegetatie pentru a nu fi usor vizibila din spatiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicatii vizibile din spatiul public;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si



construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

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

- Pentru parcelarea/divizarea în mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: suprafața minimă de teren de 150mp, front minim de 8 metri la cel puțin o circulație publică existentă sau prevăzută prin reorganizarea rețelei stradale și adâncimea minimă a limitelor laterale de cel puțin 8 metri;
- Se admit divizări ale parcelelor, neconditionate de prevederile paragrafului anterior și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public respectiv circulația publică existentă sau prevăzută cu caracter public prin prezentul P.U.Z.
- Se va respecta retragerea minimă de la aliniament/noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea rețelei stradale, marcată pe planul U03-Reglementari.
 - alinierea fațadelor se va face pe aliniamentul la strazile interioare nou proiectate FN1-FN8, respectiv FN1'-FN3'.
- Se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile prin ganguri spre limita posterioară a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcările vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, elemente de signalistică, puncte de control acces/bariere după caz;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Amplasarea instalațiilor tehnice de ventilație/aerisire ale spațiilor subterane se vor dispune pe acoperișurile tip terasă ale construcțiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol până pe terasă construcțiilor, fără să fie vizibile din spațiul public;
- Nu se admite depășirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice cu console, balcoane, bowindow-uri – acestea se vor integra în limita construcțiilor de la aliniament spre interiorul parcelelor.
-

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale ale parcelelor, existente sau rezultate din organizarea retelei stradale cu caracter public, se va realiza pe limitele laterale de proprietate si se va corobora cu precizarile din *Partea II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*, conform conditiilor avizelor/acordurilor;
- Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara a parcelelor va fi de minim **5 metri**.
- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor retrageri care sa asigure conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se poate construi doar un volum, format dintr-un singur corp;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse; Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **patru niveluri supraterrane (Parter+2 Etaje)**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 12 metri**;
- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRL3s

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile se vor realiza in regim de construire **insiruit**, pe loturi de aproximativ **150 mp**, cu aliniere controlata la frontul stradal si configurarea unui front construit continuu. Volumetria va fi organizata in unitati compacte, dispuse ritmic, care asigura coerenta frontului si o imagine urbana unitara, specifica zonelor de locuire urbana densa. Regimul de inaltime admis este de **maxim P+2E**, cu posibilitatea unor variatii controlate prin retrageri parțiale sau tratamente de fatada, fara afectarea continuitatii si lizibilitatii frontului.

La nivelul parterului se pot integra functiuni complementare de tip **profesiuni liberale (birouri, cabinete, servicii)**, exclusiv la acest nivel, in relatie directa cu spatiul public, contribuind la activarea frontului stradal.

In partea posterioara a loturilor se vor configura **terase exterioare aferente locuirii**, integrate in relatia interior–exterior, insotite de plantatii de arbori si vegetatie inalta, cu rol in imbunatatirea **microclimatului antropic**, asigurarea umbririi si cresterea confortului ambiental.

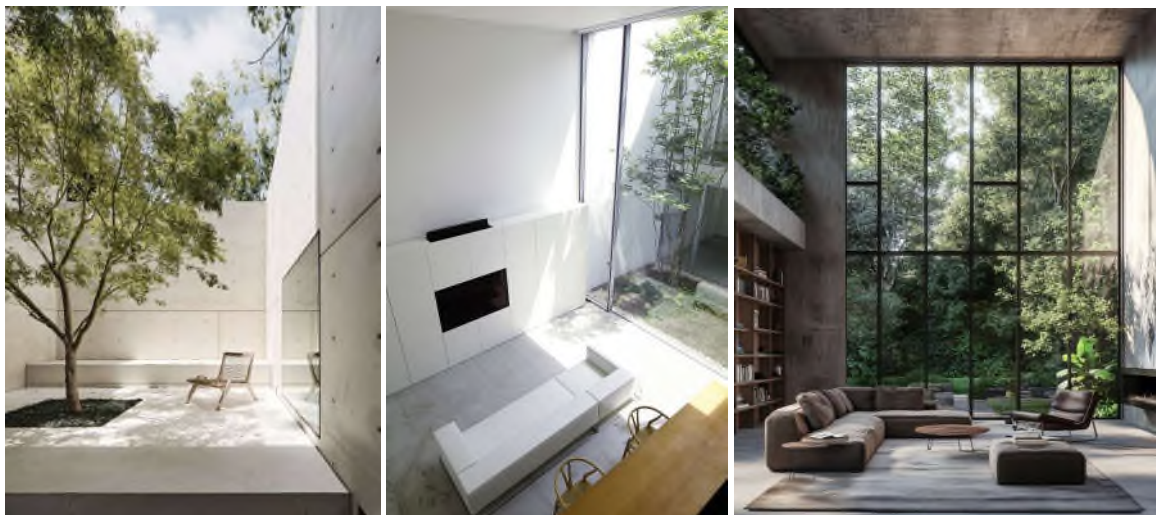
Amplasarea constructiilor va urmări orientarea favorabila fata de punctele cardinale, precum si asigurarea unei relatii functionale cu curtile posterioare. Se va urmări mentinerea unui echilibru între densitate si confort, prin asigurarea ventilarii naturale, iluminarii si utilizarii eficiente a spatiilor libere aferente fiecarei parcele.

b) Constructiile vor adopta un limbaj arhitectural contemporan, caracterizat prin coerenta de ansamblu si variatie controlata la nivel de unitate, evitand atat uniformitatea excesiva, cat si discontinuitatile vizuale majore.

Fatadele vor fi tratate unitar la nivelul frontului construit, prin utilizarea unor elemente de ritm (goluri, retrageri, texturi), care contribuie la definirea unei imagini urbane coerente si lizibile.

Suprafetele vitrate vor fi dispuse in corelare cu functiunile interioare, cu accent pe parter, unde acestea vor sustine relatia directa între functiunile complementare si spatiul public, precum si catre curtile posterioare, in relatie directa cu terasele si spatiile verzi aferente.

Materialele si finisajele vor fi durabile, de calitate superioara, utilizate intr-o paleta cromatica echilibrata, astfel incat sa rezulte o imagine arhitecturala unitara, specifica unui front construit continuu.



(2) Conditii clare pentru AC / RLU

a) Autorizarea constructiilor este conditionata de respectarea regimului de construire insiruit si de asigurarea continuitatii frontului construit prin aliniere controlata la frontul stradal. Configurarea volumetriei va respecta principiul unitatilor compacte dispuse ritmic, fiind obligatorie evitarea discontinuitatilor majore sau a retragerilor necontrolate fata de aliniament. Este obligatorie amenajarea in partea posterioara a loturilor a unor **terase exterioare aferente locuirii**, integrate functional cu spatiile interioare si insotite de **plantatii de arbori si vegetatie inalta**, cu rol in umbrire, ventilare naturala si imbunatatirea microclimatului antropic. Functiunile de tip profesioni liberale sunt admise exclusiv la nivelul parterului si vor fi configurate astfel incat sa mentina caracterul de locuire si sa asigure o relatie directa cu spatiul public.

b) Autorizarea este conditionata de realizarea unor fatade coerente la nivel de front, cu un ritm controlat al golurilor si o distributie echilibrata intre plin si gol. Suprafetele vitrate vor fi corelate cu functiunile interioare si orientate favorabil, atat catre spatiul public, cat si catre curtile posterioare, in relatie directa cu terasele si spatiile verzi aferente.

Elementele de tranzitie intre interior si exterior vor fi integrate in compositia arhitecturala, astfel incat sa asigure continuitatea spatiala si confortul ambiental.

(3) Se interzice

a) Se interzice realizarea constructiilor care nu respecta regimul de construire insiruit sau care afecteaza continuitatea frontului construit.

Se interzice fragmentarea volumetriei, amplasarea necontrolata a constructiilor sau retragerile nejustificate fata de aliniament, care conduc la discontinuitati vizuale majore. Se interzice neamenajarea sau utilizarea necorespunzatoare a zonei posterioare a loturilor, inclusiv lipsa teraselor exterioare si a plantatiilor de arbori, in masura in care acestea afecteaza confortul ambiental si functionarea locuirii.

Se interzice extinderea functiunilor complementare la nivelurile superioare sau configurarea acestora in mod incompatibil cu functiunea de locuire.

b) Se interzice realizarea unor fatade lipsite de coerenta compositionala sau fara corelare intre plin si gol.

Se interzice configurarea fatadelor fara relatie functionala cu spatiile exterioare, inclusiv nevalorificarea deschiderilor catre curtile posterioare si zonele verzi.

Se interzice utilizarea culorilor stridente, a contrastelor excesive sau a materialelor de slaba calitate, precum si tratarea diferentiata nejustificata a fatadelor, care conduce la o imagine neunitara a frontului construit.

11.2. Volumetrie si conformare urbana

(1) Caracteristici specifice:

a) Conformarea urbana se bazeaza pe un sistem de parcelare regulata, caracterizat prin **loturi de dimensiuni reduse si fronturi construite continue**, care genereaza un tesut urban compact si coerent.

Volumetria este organizata in unitati alipite, dezvoltate pe adancimea parcelei, cu definirea clara a frontului stradal si a unui spatiu posterior destinat locuirii, tratat ca zona de relaxare si climatizare naturala.

Se urmareste realizarea unui front urban lizibil, cu aliniament controlat si continuitate volumetrica, in care variatiile de volum sunt limitate si integrate in ansamblu.

b) Volumetria constructiilor va fi dezvoltata in regim P+2E, cu o distributie echilibrata pe verticala si cu eventuale retrageri controlate la nivelurile superioare, fara afectarea perceptiei unitare a frontului.

Relatia intre volumetrie si spatiul liber se realizeaza printr-o distinctie clara intre frontul construit si curtea posterioara, aceasta fiind configurata ca spatiu vegetal activ, cu rol in ventilare, umbrire si reglarea microclimatului.

Sectiunea urbana rezultata va asigura un raport echilibrat intre inaltimea constructiilor, latimea strazii si adancimea parcelei, contribuind la calitatea spatiala a ansamblului.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Autorizarea constructiilor este conditionata de incadrarea in structura urbana propusa, prin amplasarea volumetriei in interiorul suprafetei edificabile si respectarea retragerilor stabilite. Este obligatorie asigurarea si mentinerea **spatiilor verzi intre aliniament si fatadele principale, in retragerile laterale si pe limita posterioara**, acestea avand rol functional in umbrire, ventilare si protectie climatica.

Se va asigura orientarea volumelor si a fatadelor principale catre punctele cardinale favorabile, in corelare cu dispunerea spatiilor verzi, astfel incat sa fie garantata insorirea optima.

b) Autorizarea este conditionata de realizarea unei volumetriei unitare, corelate cu organizarea spatiilor verzi aferente parcelei.

Fatadele vor fi configurate in relatie directa cu aceste spatii, integrand vitraje si deschideri orientate catre zonele verzi, pentru maximizarea iluminarii naturale si a confortului ambiental. Solutiile arhitecturale vor asigura o integrare coerenta intre volumetrie, fatade si cadrul vegetal.

(3) Se interzice

a) Se interzice amplasarea constructiilor fara respectarea retragerilor care permit organizarea spatiilor verzi functionale pe toate laturile parcelei.

Se interzice diminuarea, fragmentarea sau eliminarea spatiilor verzi dintre aliniament si fatadele principale, din retragerile laterale sau de pe limita posterioara, in masura in care acestea afecteaza confortul ambiental si functionarea locuirii.

Se interzice configurarea volumetriei fara corelare cu dispunerea spatiilor verzi si fara asigurarea conditiilor de insorire si ventilare.

b) Volumetrie si expresie arhitecturala

Se interzice realizarea unor solutii arhitecturale care ignora relatia dintre volumetrie si spatiile verzi aferente parcelei.

Se interzice configurarea fatadelor fara deschideri orientate catre zonele verzi sau fara valorificarea acestora pentru iluminare si umbrire.

Se interzice adoptarea unor solutii care conduc la diminuarea rolului spatiilor verzi in asigurarea confortului ambiental.

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

a) Imaginea arhitecturala este definita printr-un **front construit continuu**, cu ritm parcelar constant si variatii controlate la nivel de unitate, care genereaza o perceptie urbana coerenta si lizibila.

Parterul va avea un rol activ in relatia cu spatiul public, prin integrarea functiunilor de tip profesii liberale si prin configurarea unor deschideri si accese directe catre strada. In contrapunct, zona posterioara a parcelei va genera o imagine mai intima, in relatie directa cu terasele si spatiile verzi, contribuind la echilibrul intre expresia urbana si confortul locuirii.

b) Expresia arhitecturala va fi contemporana, bazata pe **coerenta de ansamblu si diversitate controlata**, evitand uniformitatea excesiva, dar si discontinuitatile vizuale majore. Fatadele vor fi compuse printr-un ritm controlat al golurilor si printr-o distributie echilibrata intre plin si gol, adaptata functiunilor interioare.

Materialele si cromatica vor sustine o imagine unitara la nivel de front construit, cu accente discrete care individualizeaza fiecare unitate fara a afecta coerenta ansamblului.



(3) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Autorizarea constructiilor este conditionata de integrarea acestora in imaginea urbana propusa, prin respectarea continuitatii frontului construit si a ritmului parcelar.



Parterul va fi tratat ca nivel activ, cu deschideri catre spatiul public si configurari care sustin interactiunea directa cu strada, fara afectarea functiunii de locuire.

Se va asigura o distinctie clara intre imaginea urbana a frontului stradal si cea a curtii posterioare, tratata ca spatiu privat, vegetal si de relaxare.

b) Autorizarea este conditionata de realizarea unor fatade coerente la nivel de front, cu un ritm controlat al golurilor si o distributie echilibrata intre plin si gol.

Suprafetele vitrate vor fi corelate cu functiunile interioare si orientate atat catre spatiul public, cat si catre curtea posterioara, in relatie directa cu terasele si plantatiile. Materialele si cromatica vor fi unitare si echilibrate, fiind obligatorie integrarea fiecarei constructii in imaginea arhitecturala de ansamblu.

(3) Se interzice:

a) Se interzice realizarea constructiilor care afecteaza continuitatea frontului construit sau ritmul parcelar, precum si configurarea unor fatade care genereaza discontinuitati vizuale majore.

Se interzice tratarea necorespunzatoare a parterului, fara relatie cu spatiul public sau fara deschideri functionale adecvate.

Se interzice lipsa diferentierii intre frontul stradal si zona posterioara, care conduce la o imagine urbana neclara.

b) Se interzice utilizarea unui limbaj arhitectural necoerent sau a unor solutii de fatada fara logica compozitionala.

Se interzice utilizarea culorilor stridente, a contrastelor excesive sau a materialelor necorespunzatoare din punct de vedere calitativ si estetic.

Se interzice configurarea fatadelor fara corelare intre plin si gol sau fara integrarea acestora in ansamblul frontului construit.

11.4. Fatade si proportii

(1) Caracteristici specifice:

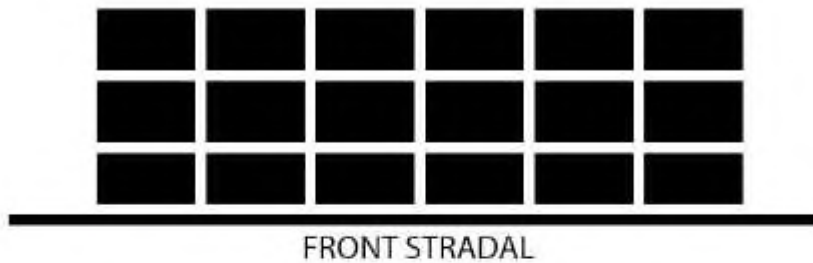
a) Fatadele vor fi configurate printr-o **ierarhizare clara a golurilor dominante**, acestea fiind amplasate in corespondenta directa cu functiunile principale ale locuirii, in special zona de zi (living–dining–bucatarie), care va genera deschiderile majore catre exterior. Zonele aferente functiunilor secundare (zona de noapte) vor fi exprimate prin goluri de dimensiuni controlate, integrate intr-o compozitie echilibrata, subordonata volumului principal.

Se va urmări o corelare directă între organizarea interioară și expresia fatadelor, astfel încât citirea volumetrică și funcțională să fie clară.

b) Fatadele vor media relația dintre spațiul interior și cel exterior prin utilizarea unor **suprafețe vitrate ample și elemente de deschidere continuă**, de tip ușă glisante pe întreaga deschidere, orientate către curte și zonele verzi.

Această relație va fi completată prin elemente intermediare, precum pergole, riflaje sau alte structuri ușoare, care asigură tranziția graduală între interior și exterior și contribuie la controlul însoririi și al confortului ambiental.

Amenajările exterioare adiacente (zone verzi, oglinzi de apă, suprafețe pavate) vor fi integrate în compoziția fatadelor, contribuind la continuitatea spațială și la definirea unei imagini arhitecturale coerente.





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Autorizarea constructiilor este conditionata de realizarea unor fatade coerente la nivel de front, prin respectarea unui ritm constant si controlat al golurilor si al elementelor verticale. Golurile vor fi dimensionate si amplasate in corelare cu functiunile interioare, fiind obligatorie evidentierea parterului prin deschideri adecvate functiunilor complementare. Se va asigura un raport echilibrat intre plin si gol, precum si corelarea proportiilor fatadei cu dimensiunea parcelei si regimul de inaltime.

b) Autorizarea este conditionata de configurarea fatadelor in relatie directa cu spatiile exterioare, atat catre frontul stradal, cat si catre curtea posterioara. Suprafetele vitrate vor fi orientate si dimensionate astfel incat sa asigure iluminarea naturala optima si relatia functionala cu terasele si zonele verzi.

Elementele de articulare ale fatadelor vor fi integrate coerent, contribuind la controlul climatic si la calitatea imaginii arhitecturale.

(3) Se interzice

a) Se interzice realizarea unor fatade fara ritm coerent sau fara corelare cu structura parcelara si cu frontul construit.

Se interzice dispunerea aleatorie a golurilor, fragmentarea excesiva sau realizarea unor proportii neechilibrate intre plin si gol.

Se interzice tratarea necorespunzatoare a parterului, fara deschideri adecvate functiunilor si fara relatie directa cu spatiul public.

b) Se interzice configurarea fatadelor fara corelare cu spatiile exterioare, inclusiv nevalorificarea deschiderilor catre curtea posterioara si zonele verzi. Se interzice utilizarea necontrolata a elementelor de articulare, care conduce la incoerenta vizuala sau la afectarea unitatii frontului construit.

Se interzice adoptarea unor solutii care diminueaza iluminarea naturala sau relatia functionala dintre interior si exterior.

11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respective - finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respective - natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatica la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea materialelor intre niveluri si fatade si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari parțiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(3) Se interzice:

a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;

b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) Golurile de fatada vor fi integrate in mod coerent in volumetria generala a cladirii-icon, fiind subordonate expresiei unitare a volumului si nefiind tratate ca elemente independente.

Disponerea golurilor va rezulta din logica geometriilor controlate si a suprafetelor continue, evitandu-se fragmentarea sau compartimentarea excesiva a fatadelor.

Raportul plin-gol va fi controlat la nivel de ansamblu, astfel incat sa contribuie la perceptia unui volum clar, lizibil si unitar, fara dezechilibre sau rupturi compositionale.

La nivelul parterului, golurile vor avea caracter amplu si continuu, asigurand permeabilitate vizuala si functionala intre interior si spatiul public, in relatie directa cu spatiul exterior.

b) Tamplaria va fi tratata ca parte integranta a fatadei, fiind unitara ca material, culoare si detaliu, fara variatii necontrolate.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie performante, cu profile minimale, care sa permita deschideri vitrate ample si continuitatea suprafetelor transparente.

Detaliile de imbinare intre tamplarie si restul fatadei vor fi tratate coerent, cu rosturi controlate si finisaje de inalta calitate.

Se va evita fragmentarea vizuala a suprafetelor vitrate prin impartiri excesive sau nejustificate functional.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va prezenta prin documentatia pentru autorizare schema de organizare a golurilor de fatada, inclusiv raportul plin-gol si ritmul acestora.

Se va demonstra coerenta golurilor in raport cu volumetria generala si integrarea acestora in expresia cladirii-icon.

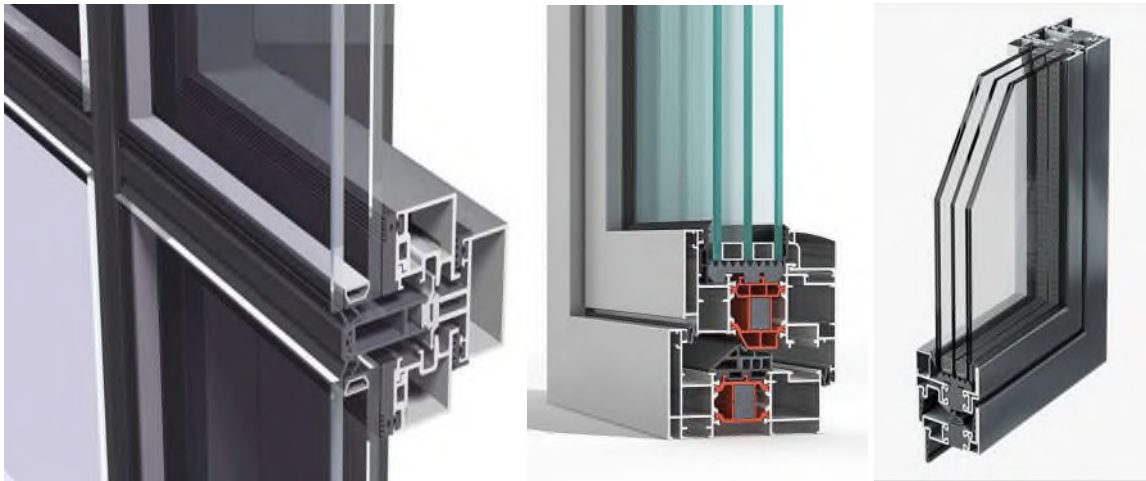
Golurile de la parter vor fi obligatoriu ample si continue, asigurand permeabilitate vizuala si acces direct catre spatiul exterior.

b) Se va prezenta sistemul de tamplarie propus, cu specificarea tipului de profil, culoare si mod de integrare in fatada.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie unitare pe ansamblu, fara variatii nejustificate intre diferite zone ale cladirii.

Se vor utiliza suprafete vitrate ample, cu impartiri controlate si coerente.

Detaliile de montaj si imbinare vor fi rezolvate la nivel tehnic adecvat, fara discontinuitati vizuale.



(3) Se interzice:

a) Se interzice dispunerea golurilor fara corelare cu expresia unitara a volumului si fara integrare in logica deschiderilor ample, continue.

Se interzice fragmentarea excesiva a golurilor sau limitarea acestora la registre de nivel, in detrimentul deschiderilor pe mai multe niveluri, acolo unde functiunea permite.

Se interzice configurarea golurilor de la parter fara continuitate vizuala si functionala fata de spatiul public si cadrul parcului urban.

Se interzice orice solutie care reduce permeabilitatea vizuala si relatia indoor/outdoor.

b) Se interzice utilizarea unor sisteme de inchidere neadecvate deschiderilor mari sau care nu permit fatade vitrate continue (perete cortina, sisteme structurale sau echivalent).

Se interzice utilizarea de tamplarie segmentata cu profile dominante, precum si subdivizarea necontrolata a vitrajelor.

Se interzice tratarea necoerenta a racordului dintre goluri si structura (plansee, grinzi, supante), fara integrare in sistemul de fatada.

Se interzice realizarea de detalii vizibile sau necontrolate la montajul fatadelor vitrate, precum si integrarea necorespunzatoare a iluminatului la nivelul acestora.

11.7. Elemente integrate (elemente de decorative/umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Elementele de umbrire si decorative vor fi concepute ca strat integrat al fatadei, parte a expresiei unitare a cladirii-icon, si nu ca elemente aplicate ulterior.

Acestea vor contribui la definirea imaginii arhitecturale prin ritm, repetitivitate si adancime, functionand ca filtre intre interior si exterior.

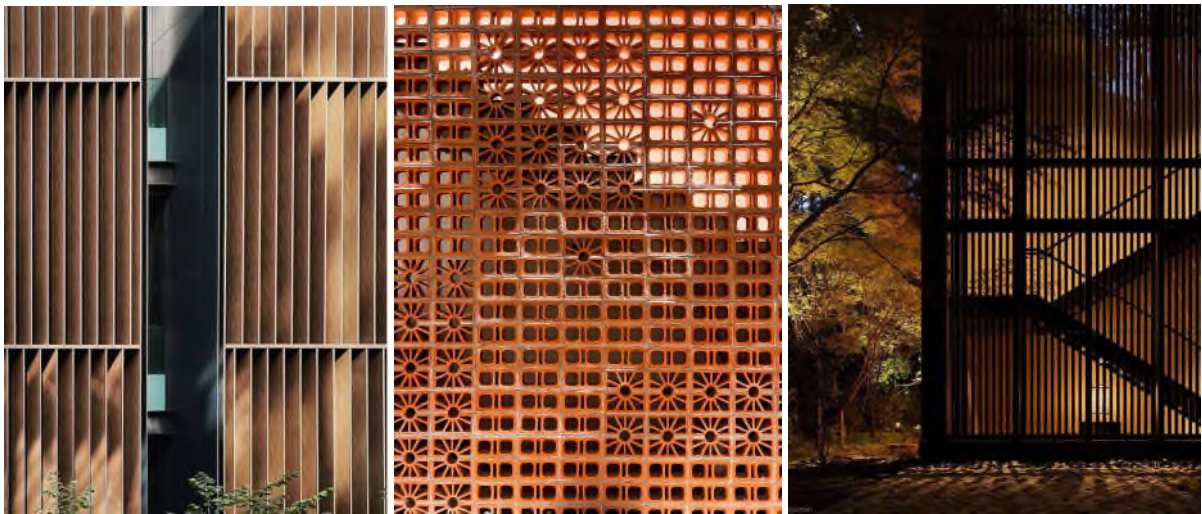
Se vor utiliza sisteme coerente (lamele, ecrane perforate, elemente modulare minerale sau metalice), integrate in logica volumului si corelate cu geometria acestuia.

Elementele vor sustine relatia cu cadrul parcului urban, controland insorirea, vizibilitatea si gradul de transparenta, si generand o tranzitie graduala intre spatiul construit si cel vegetal.

b) Materialele vor fi unitare si durabile, compatibile cu limbajul fatadei (metal, beton, ceramica, lemn sau echivalent), utilizate intr-o paleta controlata.

Elementele vor avea un ritm constant sau variat controlat, derivat din compozitia fatadei, evitandu-se solutiile arbitrare.

Se va urmari obtinerea unei texturi arhitecturale coerente, capabile sa genereze jocuri de lumina si umbra si sa accentueze profunzimea fatadei.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea elementelor de umbrire in conceptul arhitectural, inclusiv rolul acestora in compozitia fatadei.

Se vor utiliza sisteme unitare, corelate cu ritmul golurilor si al structurii, fara tratamente diferite nejustificate.

Elementele vor fi dimensionate si pozitionate in functie de orientare si functie, astfel incat sa asigure controlul insoririi si al perceptiei vizuale.

Se va asigura continuitatea acestora pe fatadele principale, in relatie directa cu spatiul exterior si cadrul peisager.

b) Se va prezenta sistemul constructiv al elementelor (tip, modul, prinderi), integrat in detalii de fatada.

Materialele si finisajele vor fi coerente cu ansamblul, fara contraste nejustificate.

Se va asigura uniformitatea detaliilor de montaj si a modului de prindere.

Elementele vor fi concepute astfel incat sa permita intretinere si durabilitate in timp, fara degradari vizibile.

(3) Se interzice:

a) Se interzice utilizarea elementelor de umbrire sau decorative ca aplicatii independente, fara integrare in compozitia fatadei.

Se interzice utilizarea unor sisteme necorelate cu geometria si ritmul volumului.

Se interzice intreruperea nejustificata a continuitatii elementelor pe fatadele vizibile.

Se interzice utilizarea acestora in mod pur decorativ, fara rol spatial sau de control al luminii.

b) Se interzice utilizarea de materiale necorespunzatoare sau de calitate inferioara.

Se interzice variatia necontrolata a modulelor, culorilor sau ritmului.

Se interzice realizarea de detalii de montaj vizibile, improvizate sau nefinisate.

Se interzice utilizarea unor sisteme care genereaza o imagine fragmentata sau incoerenta a fatadei.

11.8. Echipamente tehnice

(1) Caracteristici specifice:

a) Echipamentele tehnice aferente functiunilor de locuire (instalatii HVAC, ventilatii, unitati exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate si configurate astfel incat sa fie integrate in volumetria constructiei; acestea vor putea fi integrate in **incinte tehnice dedicate, curti interioare sau mascate prin elemente perforate de fatada**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe catre spatiul public;

Geometria acestor elemente va fi simpla si coerenta, aliniata la planurile fatadei si la sistemul compozitional al cladirii, fiind interzise amplasarile vizibile necontrolate, iesirile in afara planului fatadei sau configuratiile care genereaza discontinuitati volumetrice sau vizuale;

b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile si compatibile cu finisajele fatadei (metal perforat, tabla expandata, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatica si detaliile cladirii;

Proportiile si dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completa a echipamentelor, fara expunere vizuala directa, fiind obligatorie tratarea unitara la nivelul intregii cladiri si corelarea cu ritmul fatadei;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice in volumetria constructiei, prin incadrarea acestora in spatii dedicate sau sisteme de mascare, astfel incat sa nu fie vizibile din spatiul public si sa nu afecteze continuitatea fatadelor;
- b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de mascare, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate corespunzator pentru acoperirea completa a echipamentelor, fara discontinuitati sau tratari diferite;

(3) Se interzice:

- a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele principale sau secundare vizibile din spatiul public, in mod direct sau necontrolat, precum si orice configuratie care conduce la expunerea acestora si afectarea imaginii arhitecturale a cladirii;
- b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

Nu este cazul.

11.10. Signalistica si publicitate

Nu este cazul.

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

- a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;

b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerentei intre configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CB0S = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- Intersectiile si paralelisme cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;
- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si normele in vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;
- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire)



destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploii puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii platate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si

parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;

- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;
- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmuirile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile catre domeniul public (retea stradala existenta si propusa) vor avea inaltimea de maxim 2.2 metri. Imprejmuirile pot fi opace sau semiopace, din materiale actuale de calitate. Sunt permise aliniamente de arbori, arbusti sau vegetatie joasa pentru realizarea unei delimitari vizuale. Se recomanda ca acestea sa fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbusti.
- Imprejmuiri laterale si posterioare, acestea vor fi opace, insa obligatoriu dublate de gard viu la interior si vor avea inaltime de maximum 2,50 metri.

- In cazul suprafetelor semiopace se recomanda modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitandu-se formele organice, pastisele arhitecturale, ornamentatiile de inspiratie florala.
- Cromatica si finisajele imprejmurilor vor fi realizate intr-o maniera similara constructiilor edificate pe parcela;



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 70% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 2.00

ZRSv – Zona mixta

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRSv** cuprinde suprafețele de teren cu deschidere directă la drumul de exploatare DE 651, cât și la drumurile propuse în interiorul zonei studiate FN1-FN8. Documentația P.U.Z. propune următorul concept:

- **Mixitate funcțională;**
- **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate ușoară, având prioritate în fața autovehiculelor;
- **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel încât să poată fi utilizate în diferite moduri, incluzând intercalarea de spații verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spațiilor;
- **Spații verzi și mobilier urban** – continuitatea parcurilor pietonale bordate de spații verzi, mobilier urban atractiv și confortabil, tratate ca fiind elemente de legătură către/dinspre funcțiunile parcurse, încurajând socializarea și interacțiunea socială;
- **Interacțiune socială** – realizarea la parterul construcțiilor a unor funcțiuni care încurajează interacțiunea socială prin materializarea de spații propice pentru întâlniri, creând astfel un mediu urban atractiv și confortabil;
- **Accesibilitate și conectivitate** – accesarea funcțiilor de către locuitori într-un mod ușor și în siguranță la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mențin toate obiectivele de utilitate publică aprobate anterior prin documentații de urbanism și hotărâri de Consiliu Local Constanța, care vizează actualizarea profilelor stradale cât și pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale și utilități:

(1) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementări urbanistice pentru realizarea ulterioară a profilului străzii Topasca/Tisei, precum și pentru amplasarea rețelelor de utilități aferente, strada de categoria a III-a de circulație în zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea și dezvoltarea coerentă a infrastructurii rutiere și edilitare, fără a produce în prezenta faza modificări ale regimului juridic al proprietăților adiacente.

(2) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementări urbanistice pentru realizarea ulterioară a profilului străzii Crisului, precum și pentru amplasarea rețelelor de utilități aferente, strada de categoria a III-a de circulație în zona amplasamentului. Aplicarea acestor măsuri este condiționată de aprobarea documentațiilor urbanistice și tehnice ulterioare, conform legislației în vigoare.

(3) Drum de exploatare DE 651

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementări urbanistice pentru realizarea ulterioară a profilului drumului de exploatare DE 651, precum și pentru amplasarea rețelelor de utilități aferente, strada de categoria a III-a de circulație în zona amplasamentului, în concordanță cu funcțiunile propuse.

(4) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementări urbanistice pentru realizarea ulterioară a profilului drumului de exploatare DE 647, precum și pentru amplasarea rețelelor de utilități aferente, strada de categoria a III-a de circulație în zona amplasamentului, fără a genera obligații sau intervenții imediate asupra proprietăților existente.

(5) Circulații interioare și utilități

(6)

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITIONARI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRSv se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de constuire se vor prelua restrictiile si conditiile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Funcțiuni dotari publice:** parcuri publice, spatii verzi de tipul pocket parc, micro parcuri, dotari sportive de cartier cu functiuni comerciale, amenajari peisagere, parcaje inierbate, umbrare;
- **Funcțiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice si alte asemenea;
- **Funcțiuni comerciale si servicii tehnice:** structuri de vanzare cu suprafata medie si market, centru comercial; alimentatie publica - restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club; servicii cu acces public - finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, agentie de turism si wellness, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, showroom si spatii de prezentare cu sau fara vanzare;
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmuiiri, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistica cu instalatiile sau structurile aferente numai intr-o cromatica ce se integreaza cu ansamblul arhitectural de pe
- parcela si a caror intensitate luminoasa dupa apusul soarelui va fi ajustata astfel incat sa nu afecteze circulatia auto si activitatile din vecinatate;
- Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deseurilor menajere si de colectare selectiva aferente functiunii principale de pe lot, cu conditia ca acestea sa fie realizat ingropat, integrate in arhitectura constructiilor sau a amenajarilor sau sa fie inconjurate de o plantatie densa de vegetatie pentru a nu fi usor vizibila din spatiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicatii vizibile din spatiul public;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- Pentru parcelarea/divizarea in mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate in intravilanul localitatilor, in cel putin 3 parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect realizarea de lucrari de constructii si de infrastructura este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: suprafata minima de teren de 150mp, front minim de 8 metri la cel putin o circulatie publica existenta sau prevazuta prin reorganizarea retelei stradale si adancimea minima a limitelor laterale de cel putin 8 metri;
- Se admit divizari ale parcelelor, neconditionate de prevederile paragrafului anterior si nici de elaborarea unei noi documentatii de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publica prevazute in prezenta documentatie de urbanism sau pentru alte obiective aferente echiparii tehnico-edilitare daca necesitatile functionale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta cu caracter public prin prezentul P.U.Z.
 - Se va respecta retragerea minima de la aliniament/noul aliniament/aliniamentul rezultat din organizarea retelei stradale, marcata pe planul U03-Reglementari.
 - alinierea fatadelor se va retrage fata de la aliniament la o distanta de cel puitin 5 metri;
- Se pot amplasa si amenaja accesuri pietonale si carosabile prin ganguri spre limita posterioara a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcari (parcarile vor avea acces numai din interiorul parcelei), spatii verzi, constructii si amenajari tehnico-edilitare, statii de incarcare masini electrice, elemente de signalistica, puncte de control acces/bariere dupa caz;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si ragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a

prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

- Nu se admite depasirea limitei edificabile marcate pe planul U03-Reglementari urbanistice cu console, balcoane, bowindowi – acestea se vor integra in limita constructiilor de la aliniament spre interiorul parcelelor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale - se va realiza la o distanta de 5 metri – in regim de construire exclusive izolat, se va corobora cu precizarile din *Partea II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*, conform conditiilor avizelor/acordurilor;

- Amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara se va realiza la o distanta de 5 metri;

- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;

- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;

- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare;

- Se admite cuplarea cladirilor pe aceeasi parcela cu respectarea articolului 5, dispunerea fatadelor pe aliniament (fatada falsa tip trafor/riflaj), distanta dintre acestea fiind egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6 metri. Distanta se poate reduce la jumatate (3 metri) numai daca pe fatadele respective nu sunt accesuri in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala pentru desfasurarea activitatilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse;

- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;

- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;

- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **patru niveluri supraterane (Parter inalt+3 Etaje)**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 22 metri**;
- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRSv

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor fi concepute ca obiecte arhitecturale autonome, de tip „cladire-icon”, amplasate singular pe lot, cu o expresie volumetrica distincta, bazata pe geometrii controlate (suprafete curbe, volume fluide), capabile sa genereze un reper urban.

Acestea se vor integra si desfasura in cadrul unui parc urban cu amenajari peisagere, in imediata proximitate a unei pietre publice pietonale exclusiv, asigurandu-se continuitatea spatiala si functionala intre cladire si spatiul public.

Parcul urban va include spatii verzi de tip pocket parc, micro-parcuri, zone plantate si amenajari peisagere, completate de dotari sportive de cartier si functiuni complementare (comert, alimentatie publica, turism, servicii wellness), organizate ca interventii punctuale, fara a afecta caracterul preponderent vegetal.

Se vor promova solutii cu densitate redusa, in care suprafetele construite sunt subordonate spatiului liber. Circulatia auto se va realiza exclusiv in subteran, nivelul solului fiind rezervat pietonilor si amenajarilor peisagere.

Parterul va fi tratat ca un nivel liber, permeabil si continuu, configurat prin retrageri sau console, permitand extinderea spatiului public si integrarea acestuia in structura parcului urban.

b) Finisajele vor fi unitare si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, cu vitraje ample si elemente suple, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).

Expresia arhitecturala va urmari integrarea constructiilor si functiunilor aferente (comert, alimentatie publica, turism, wellness, dotari sportive) in peisaj, evitand contrastele agresive.

Ansamblul va genera un parc urban activ si accesibil, cu trasee pietonale fluide, spatii de relaxare si functiuni complementare integrate discret. Iluminatul arhitectural va evidentia volumele si va activa spatiul public nocturn, fara disconfort vizual.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va realiza o cladire de tip „cladire-icon”, amplasata singular pe lot, cu expresie volumetrica distincta, bazata pe geometrii controlate (suprafete curbe, volume fluide).

Constructia se va integra si desfasura in cadrul unui parc urban cu amenajari peisagere, in relatie directa cu o piata publica pietonala, asigurandu-se continuitatea spatiala si functionala intre cladire si spatiul public.

Parcul urban va include spatii verzi de tip pocket parc, micro-parcuri, zone plantate si amenajari peisagere, completate de dotari sportive de cartier si functiuni complementare (comert, alimentatie publica, turism, servicii wellness), organizate punctual, fara afectarea caracterului preponderent vegetal.

Se vor adopta solutii cu densitate redusa, in care suprafetele construite sunt subordonate spatiului liber.

Circulatia auto se va realiza exclusiv in subteran, nivelul solului fiind rezervat circulatiei pietonale si amenajarilor peisagere.

Parterul va fi tratat ca un nivel liber, permeabil si continuu, configurat prin retrageri sau console, permitand extinderea spatiului public si integrarea acestuia in structura parcului urban.

b) Finisajele constructiei vor fi unitara si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, prin vitraje ample si elemente suple, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).



Expresia arhitecturala va urmări integrarea construcției și funcțiilor aferente (comert, alimentație publică, turism, servicii wellness, dotări sportive) în peisaj, evitând contrastele agresive.

Ansamblul va genera un parc urban activ și accesibil, cu trasee pietonale fluide, spații de relaxare și funcțiuni complementare integrate discret.

Iluminatul arhitectural va evidenția volumele și va activa spațiul public nocturn, fără disconfort vizual.

(3) Se interzice:

a) Se interzice realizarea de construcții care nu respectă tipologia de clădire-îcon amplasată singular pe lot.

Se interzice realizarea de intervenții care nu se integrează în cadrul parcului urban sau care afectează continuitatea spațială și funcțională dintre clădire și spațiul public.

Se interzice afectarea caracterului preponderent vegetal al parcului urban prin amplasarea necontrolată a funcțiilor sau construcțiilor.

Se interzice realizarea de soluții cu densitate ridicată a construirii sau în care suprafețele construite nu sunt subordonate spațiului liber.

Se interzice realizarea circulației auto la nivelul solului sau ocuparea acestuia în alte scopuri decât circulația pietonală și amenajările peisagere.

Se interzice realizarea unor partere închise, opace sau care nu permit continuitatea și extinderea spațiului public.

b) Se interzice utilizarea de materiale care nu sunt durabile sau nu sunt integrate în cadrul parcului urban.

Se interzice realizarea de fațade care nu asigură transparența și relația interior–exterior sau care nu sunt în dialog cu vegetația și spațiile verzi.

Se interzice adoptarea unor soluții arhitecturale care nu asigură integrarea în peisaj sau care generează contraste agresive.

Se interzice realizarea unor intervenții care afectează caracterul de parc urban activ și accesibil.

Se interzice realizarea de soluții de iluminat care nu evidențiază coerent volumetria sau care generează disconfort vizual.

11.2. Volumetrie și conformare urbană

(1) Caracteristici specifice:

a) Construcțiile vor fi concepute ca obiecte arhitecturale autonome, de tip „clădire-îcon”, amplasate singular pe lot, cu o expresie volumetrică distinctă, bazată pe geometrii controlate (suprafețe curbe, volume fluide), capabile să genereze un reper urban.

Acestea se vor integra și desfășura în cadrul unui parc urban cu amenajări peisagere, în imediată proximitate a unei piețe publice pietonale exclusiv, asigurându-se continuitatea spațială și funcțională între clădire și spațiul public.

Parcul urban va include spații verzi de tip pocket parc, micro-parcuri, zone plantate și amenajări peisagere, completate de dotări sportive de cartier și funcțiuni complementare (comert, alimentație publică, turism, servicii wellness), organizate ca intervenții punctuale, fără a afecta caracterul preponderent vegetal.

Se vor promova soluții cu densitate redusă, în care suprafețele construite sunt subordonate spațiului liber.

Circulația auto se va realiza exclusiv în subteran, nivelul solului fiind rezervat pietonilor și amenajărilor peisagere.

Parterul va fi tratat ca un nivel liber, permeabil și continuu, configurat prin retrageri sau console, permițând extinderea spațiului public și integrarea acestuia în structura parcului urban.

b) Finisajele vor fi unitare si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, cu vitraje ample si elemente suple, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).

Expresia arhitecturala va urmari integrarea constructiilor si functiunilor aferente (comert, alimentatie publica, turism, servicii wellness, dotari sportive) in peisaj, evitand contrastele agresive.

Ansamblul va genera un parc urban activ si accesibil, cu trasee pietonale fluide, spatii de relaxare si functiuni complementare integrate discret.

Iluminatul arhitectural va evidentia volumele si va activa spatiul public nocturn, fara disconfort vizual.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va realiza o cladire de tip „cladire-icon”, amplasate singular pe lot, cu expresie volumetrica distincta, bazata pe geometrii controlate (suprafete curbe, volume fluide).

Constructia se va integra si desfasura in cadrul unui parc urban cu amenajari peisagere, in relatie directa cu o piata publica pietonala, asigurandu-se continuitatea spatiala si functionala intre cladire si spatiul public.

Parcul urban va include spatii verzi de tip pocket parc, micro-parcuri, zone plantate si amenajari peisagere, completate de dotari sportive de cartier si functiuni complementare (comert, alimentatie publica, turism, servicii wellness), organizate punctual, fara afectarea caracterului preponderent vegetal.

Se vor adopta solutii cu densitate redusa, in care suprafetele construite sunt subordonate spatiului liber.

Circulatia auto se va realiza exclusiv in subteran, nivelul solului fiind rezervat circulatiei pietonale si amenajarilor peisagere.

Parterul va fi tratat ca un nivel liber, permeabil si continuu, configurat prin retrageri sau console, permitand extinderea spatiului public si integrarea acestuia in structura parcului urban.

b) Materialitatea constructiei va fi unitara si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, prin vitraje ample si elemente suple, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).

Expresia arhitecturala va urmari integrarea constructiei si functiunilor aferente (comert, alimentatie publica, turism, servicii wellness, dotari sportive) in peisaj, evitand contrastele agresive.



Ansamblul va genera un parc urban activ si accesibil, cu trasee pietonale fluide, spatii de relaxare si functiuni complementare integrate discret.

Iluminatul arhitectural va evidentia volumele si va activa spatiul public nocturn, fara disconfort vizual.

(3) Se interzice:

a) Se interzice realizarea de constructii care nu respecta tipologia de cladire-icon amplasata singular pe lot.

Se interzice realizarea de interventii care nu se integreaza in cadrul parcului urban sau care afecteaza continuitatea spatiala si functionala dintre cladire si spatiul public.

Se interzice afectarea caracterului preponderent vegetal al parcului urban prin amplasarea necontrolata a functiunilor sau constructiilor.

Se interzice realizarea de solutii cu densitate ridicata a construirii sau in care suprafetele construite nu sunt subordonate spatiului liber.

Se interzice realizarea circulatiei auto la nivelul solului sau ocuparea acestuia in alte scopuri decat circulatia pietonala si amenajarile peisagere.

Se interzice realizarea unor partere inchise, opace sau care nu permit continuitatea si extinderea spatiului public.

b) Se interzice utilizarea de materiale care nu sunt durabile sau nu sunt integrate in cadrul parcului urban.

Se interzice realizarea de fatade care nu asigura transparenta si relatia interior–exterior sau care nu sunt in dialog cu vegetatia si spatiile verzi.

Se interzice adoptarea unor solutii arhitecturale care nu asigura integrarea in peisaj sau care genereaza contraste agresive.

Se interzice realizarea unor interventii care afecteaza caracterul de parc urban activ si accesibil.

Se interzice realizarea de solutii de iluminat care nu evidentiaza coerent volumetria sau care genereaza disconfort vizual.

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor fi tratate ca obiecte arhitecturale dominante, de tip „cladire-icon”, cu o imagine unitara, recognoscibila si controlata compozitional, derivata din utilizarea coerenta a geometriilor fluide si a suprafetelor continue.

Expresia arhitecturala va avea caracter iconic si reprezentativ, evitand solutiile fragmentate sau compozitiile eterogene, urmarindu-se obtinerea unui volum clar, lizibil si perceptibil ca obiect unitar in cadrul urban.

Imaginea ansamblului va fi construita prin relatia directa dintre volum, spatiu liber si cadru peisager, asigurandu-se o integrare vizuala continua intre cladire, parc urban si piata publica pietonala.

Se va urmari realizarea unei arhitecturi deschise si permeabile la nivelul parterului, care extinde spatiul public si consolideaza caracterul de spatiu urban activ.

Raportul dintre construit si neconstruit va fi echilibrat, cu dominanta spatiului liber, astfel incat perceptia generala sa fie cea a unui parc urban in care arhitectura este integrata si nu dominanta agresiv.

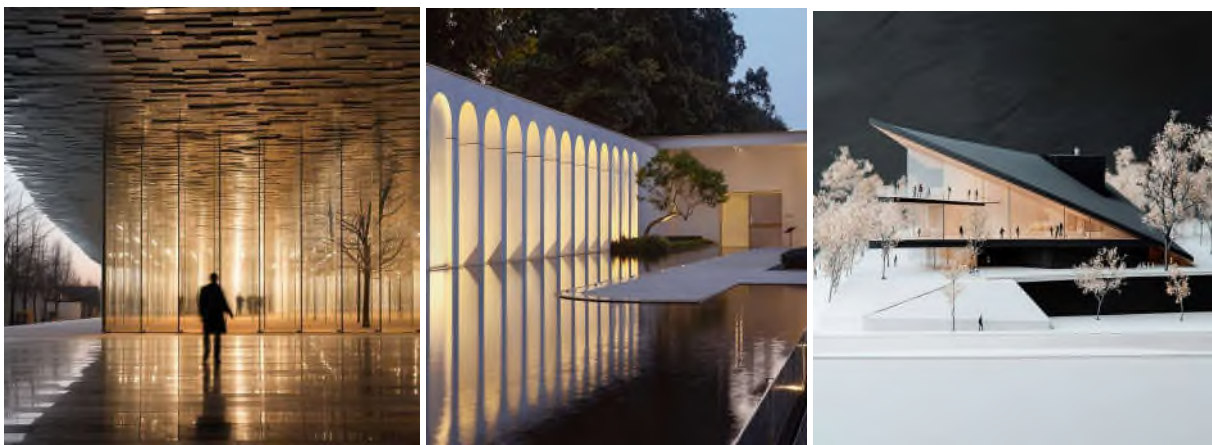
b) Finisajele vor fi tratate ca element esential de definire a imaginii arhitecturale, fiind obligatorie utilizarea unui limbaj material unitar, coerent si controlat.

Se vor utiliza materiale durabile si expresive (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), puse in opera la un nivel ridicat de detaliere si finisare, fara compromisuri de executie.

Fatadele vor fi concepute ca suprafete continue, transparente sau semi-transparente, care faciliteaza relatia vizuala interior–exterior si pun in valoare cadrul vegetal si amenajarile peisagere.

Se va evita compartimentarea excesiva a fatadelor, utilizarea de registre necoerente sau aplicarea decorativa a materialelor fara justificare compozitionala.

Iluminatul arhitectural va fi integrat in conceptul general, avand rol de subliniere a volumetriei si de activare a spatiului public, fara efecte vizuale agresive sau poluare luminoasa.



(4) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va asigura realizarea unei imagini arhitecturale unitare, coerente si controlate, corespunzatoare tipologiei de cladire-icon.

Se va demonstra, prin documentatia pentru autorizare, coerenta compozitionala a volumetriei, relatia cu spatiul public si integrarea in cadrul parcului urban.

Se vor elimina orice elemente care conduc la fragmentarea imaginii sau la pierderea caracterului unitar al constructiei.

Se va asigura continuitatea vizuala si functionala intre parterul constructiei si spatiul public, inclusiv prin tratarea acestuia ca spatiu permeabil si deschis.

Se va mentine dominanta spatiului liber si perceptia de parc urban, constructia fiind subordonata acestuia din punct de vedere vizual.

b) Se va prezenta un concept unitar de materialitate, cu specificarea clara a materialelor, texturilor si culorilor utilizate.

Se vor utiliza exclusiv materiale durabile, cu finisaje de calitate, evitandu-se solutiile provizorii sau de compromis.

Se va asigura coerenta tratarii fatadelor pe toate laturile vizibile, fara fatade secundare necontrolate sau tratamente diferite nejustificate.

Se vor utiliza vitraje ample si sisteme constructive care permit transparenta si relatie directa cu exteriorul.

Iluminatul arhitectural va fi parte integranta a proiectului, fiind necesara demonstrarea modului in care acesta sustine volumetria si imaginea urbana.

(5) Se interzice:

a) Se interzice realizarea unor constructii fara coerenta compositionala sau care nu respecta caracterul unitar de cladire-icon.

Se interzice fragmentarea volumetriei prin adaugiri ulterioare, corpuri secundare sau extensii necontrolate.

Se interzice utilizarea unor solutii arhitecturale care genereaza discontinuitati vizuale sau contraste agresive fata de cadrul parcului urban.

Se interzice realizarea unor partere inchise, opace sau fara relatie directa cu spatiul public.

Se interzice afectarea perceptiei de parc urban prin volumetrii dominante sau prin raport disproportionat intre construit si spatiu liber.

b) Se interzice utilizarea de materiale de slaba calitate, finisaje improprii sau sisteme constructive necorespunzatoare.

Se interzice tratarea fatadelor in mod neunitar, cu registre diferite sau materiale disparate fara justificare.

Se interzice realizarea de fatade opace, inchise sau care nu permit relatie vizuala cu exteriorul.

Se interzice utilizarea iluminatului arhitectural agresiv, necontrolat sau care genereaza disconfort vizual.

Se interzice orice interventie care degradeaza imaginea unitara a ansamblului sau calitatea spatiului public.

11.4. Fatade si proportii

(1) Caracteristici specifice:

a) Fatadele vor fi tratate ca sisteme unitare, integrate in volumetria cladirii-icon, derivate din geometrii controlate si suprafete continue, fara fragmentari arbitrare.

Se va urmari obtinerea unui volum clar si coerent prin controlul raportului plin-gol, al ritmului si al proportiilor, evitandu-se dezechilibrele compositionale.

Fatadele vor avea caracter continuu, cu variatii controlate de transparenta si adancime, fara registre decorative independente.

Parterul va fi tratat ca zona permeabila si transparenta, asigurand continuitatea cu spatiul public.

Finisajele vor fi unitare si limitate ca paleta, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), cu finisaje de inalta calitate.

Fatadele vor fi continue sau modular controlate, cu vitraje ample si detalii coerente (rosturi, imbinari), fara fragmentari vizuale excesive.

Elementele structurale vizibile vor fi integrate in expresia arhitecturala.

Iluminatul arhitectural va sublinia volumetria si ritmul fatadelor, fara efecte agresive.

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va prezenta schema de compozitie a fatadelor (ritm, modul, raport plin-gol).

Se va demonstra coerenta proportiilor in raport cu volumetria si spatiul urban.

Se va asigura tratarea unitara a tuturor fatadelor vizibile.

Parterul va fi obligatoriu transparent si permeabil.

b) Se va prezenta conceptul unitar de materialitate (materiale, culori, texturi).

Se vor utiliza exclusiv materiale durabile si detalii coerente.
Fatadele vitrate vor avea sistem clar (continuu sau modular), fara fragmentari necontrolate.
Iluminatul va fi integrat in proiectul de fatada.

(3) Se interzice:

a) Compozitie si proportii

Se interzice realizarea de fatade fragmentate sau necoerente.

Se interzice lipsa unui raport controlat plin-gol si a unui ritm clar.

Se interzice tratarea diferentiata nejustificata a fatadelor.

Se interzice realizarea parterelor opace.

11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respective - finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respective - natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatica la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea materialelor intre niveluri si

fatade si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari parțiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(3) Se interzice:

- a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;
- b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) Golurile de fatada vor fi integrate in mod coerent in volumetria generala a cladirii-icon, fiind subordonate expresiei unitare a volumului si nefiind tratate ca elemente independente.

Disponerea golurilor va rezulta din logica geometriilor controlate si a suprafetelor continue, evitandu-se fragmentarea sau compartimentarea excesiva a fatadelor.

Raportul plin-gol va fi controlat la nivel de ansamblu, astfel incat sa contribuie la perceptia unui volum clar, lizibil si unitar, fara dezechilibre sau rupturi compozitionale.

La nivelul parterului, golurile vor avea caracter amplu si continuu, asigurand permeabilitate vizuala si functionala intre interior si spatiul public, in relatie directa cu piata publica si cadrul parcului urban.

Golurile vor sustine relatia dintre functiunile complementare (comert, alimentatie publica, servicii) si spatiul exterior, contribuind la activarea zonei pietonale.

b) Tamplaria va fi tratata ca parte integranta a fatadei, fiind unitara ca material, culoare si detaliu, fara variatii necontrolate.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie performante, cu profile minimale, care sa permita deschideri vitrate ample si continuitatea suprafetelor transparente.

Detaliile de imbinare intre tamplarie si restul fatadei vor fi tratate coerent, cu rosturi controlate si finisaje de inalta calitate.

Se va evita fragmentarea vizuala a suprafetelor vitrate prin impartiri excesive sau nejustificate functional.





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va prezenta prin documentatia pentru autorizare schema de organizare a golurilor de fatada, inclusiv raportul plin-gol si ritmul acestora.

Se va demonstra coerenta golurilor in raport cu volumetria generala si integrarea acestora in expresia cladirii-icon.

Golurile de la parter vor fi obligatoriu ample si continue, asigurand permeabilitate vizuala si acces direct catre spatiul public.

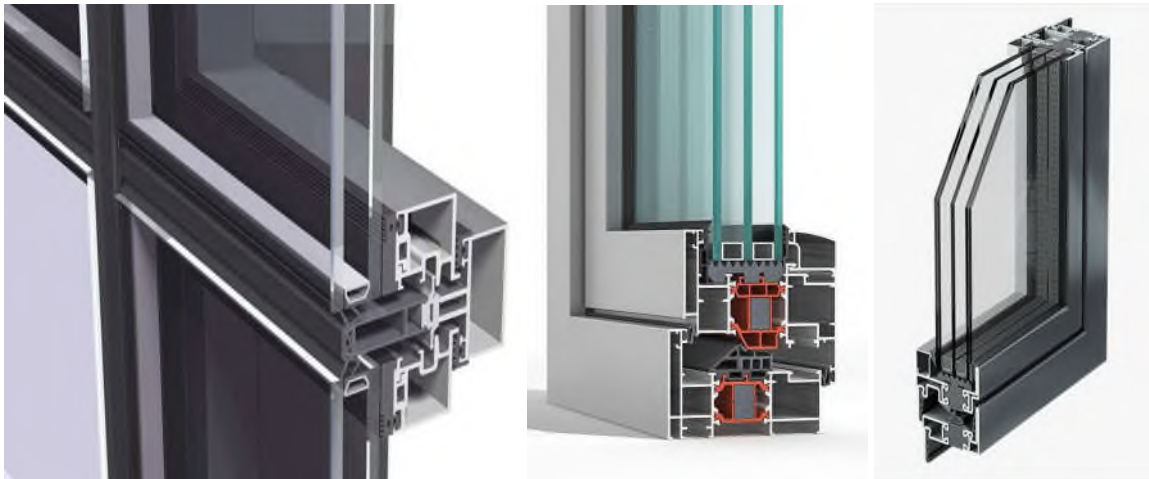
Se va asigura continuitatea golurilor in relatie cu functiunile de la parter si cu traseele pietonale din cadrul parcului urban.

b) Se va prezenta sistemul de tamplarie propus, cu specificarea tipului de profil, culoare si mod de integrare in fatada.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie unitare pe ansamblu, fara variatii nejustificate intre diferite zone ale cladirii.

Se vor utiliza suprafete vitrate ample, cu impartiri controlate si coerente.

Detaliile de montaj si imbinare vor fi rezolvate la nivel tehnic adecvat, fara discontinuitati vizuale.



(3) Se interzice:

a) Se interzice dispunerea golurilor fara corelare cu expresia unitara a volumului si fara integrare in logica deschiderilor ample, continue.

Se interzice fragmentarea excesiva a golurilor sau limitarea acestora la registre de nivel, in detrimentul deschiderilor pe mai multe niveluri, acolo unde functiunea permite.

Se interzice configurarea golurilor de la parter fara continuitate vizuala si functionala fata de spatiul public si cadrul parcului urban.

Se interzice orice solutie care reduce permeabilitatea vizuala si relatia indoor/outdoor.

b) Se interzice utilizarea unor sisteme de inchidere neadecvate deschiderilor mari sau care nu permit fatade vitrate continue (perete cortina, sisteme structurale sau echivalent).

Se interzice utilizarea de tamplarie segmentata cu profile dominante, precum si subdivizarea necontrolata a vitrajelor.

Se interzice tratarea necoerenta a racordului dintre goluri si structura (plansee, grinzi, supante), fara integrare in sistemul de fatada.

Se interzice realizarea de detalii vizibile sau necontrolate la montajul fatadelor vitrate, precum si integrarea necorespunzatoare a iluminatului la nivelul acestora.

11.7. Elemente integrate (elemente de decorative/umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Elementele de umbrire si decorative vor fi concepute ca strat integrat al fatadei, parte a expresiei unitare a cladirii-icon, si nu ca elemente aplicate ulterior.

Acestea vor contribui la definirea imaginii arhitecturale prin ritm, repetitivitate si adancime, functionand ca filtre intre interior si exterior.

Se vor utiliza sisteme coerente (lamele, ecrane perforate, elemente modulare minerale sau metalice), integrate in logica volumului si corelate cu geometria acestuia.

Elementele vor sustine relatia cu cadrul parcului urban, controland insorirea, vizibilitatea si gradul de transparenta, si generand o tranzitie graduala intre spatiul construit si cel vegetal.

b) Materialele vor fi unitare si durabile, compatibile cu limbajul fatadei (metal, beton, ceramica, lemn sau echivalent), utilizate intr-o paleta controlata.

Elementele vor avea un ritm constant sau variat controlat, derivat din compozitia fatadei, evitandu-se solutiile arbitrare.

Se va urmari obtinerea unei texturi arhitecturale coerente, capabile sa genereze jocuri de lumina si umbra si sa accentueze profunzimea fatadei.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea elementelor de umbrire in conceptul arhitectural, inclusiv rolul acestora in compozitia fatadei.

Se vor utiliza sisteme unitare, corelate cu ritmul golurilor si al structurii, fara tratamente diferite nejustificate.

Elementele vor fi dimensionate si pozitionate in functie de orientare si functie, astfel incat sa asigure controlul insoririi si al perceptiei vizuale.

Se va asigura continuitatea acestora pe fatadele principale, in relatie directa cu spatiul public si cadrul peisager.

b) Se va prezenta sistemul constructiv al elementelor (tip, modul, prinderi), integrat in detaliul de fatada.

Materialele si finisajele vor fi coerente cu ansamblul, fara contraste nejustificate.

Se va asigura uniformitatea detaliilor de montaj si a modului de prindere.

Elementele vor fi concepute astfel incat sa permita intretinere si durabilitate in timp, fara degradari vizibile.

(3) Se interzice:

a) Se interzice utilizarea elementelor de umbrire sau decorative ca aplicatii independente, fara integrare in compozitia fatadei.

Se interzice utilizarea unor sisteme necorelate cu geometria si ritmul volumului.

Se interzice intreruperea nejustificata a continuitatii elementelor pe fatadele vizibile.

Se interzice utilizarea acestora in mod pur decorativ, fara rol spatial sau de control al luminii.

b) Se interzice utilizarea de materiale necorespunzatoare sau de calitate inferioara.

Se interzice variatia necontrolata a modulelor, culorilor sau ritmului.

Se interzice realizarea de detalii de montaj vizibile, improvizate sau nefinisate.

Se interzice utilizarea unor sisteme care genereaza o imagine fragmentata sau incoerenta a fatadei.

11.8. Echipamente tehnice

(1) Caracteristici specifice:

a) Echipamentele tehnice aferente functiunilor comerciale si de locuire (instalatii HVAC, ventilatii, unitati exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate si configurate astfel incat sa fie integrate in volumetria constructiei; acestea vor putea fi integrate in **incinte tehnice dedicate (inclusiv posturi trafo), curti interioare sau mascate prin elemente perforate de fatada**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe catre spatiul public;

Geometria acestor elemente va fi simpla si coerenta, aliniata la planurile fatadei si la sistemul compozitional al cladirii, fiind interzise amplasarile vizibile necontrolate, iesirile in afara planului fatadei sau configuratiile care genereaza discontinuitati volumetrice sau vizuale;

b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile si compatibile cu finisajele fatadei (metal perforat, tabla expandata, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatica si detaliile cladirii;

Proportiile si dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completa a echipamentelor, fara expunere vizuala directa, fiind obligatorie tratarea unitara la nivelul intregii cladiri si corelarea cu ritmul fatadei;





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice in volumetria constructiei, prin incadrarea acestora in spatii dedicate sau sisteme de mascare, astfel incat sa nu fie vizibile din spatiul public si sa nu afecteze continuitatea fatadelor si a frontului construit;
- b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de mascare, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate corespunzator pentru acoperirea completa a echipamentelor, fara discontinuitati sau tratari diferite;

(3) Se interzice:

- a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele principale sau secundare vizibile din spatiul public, in mod direct sau necontrolat, precum si orice configuratie care conduce la expunerea acestora si afectarea imaginii arhitecturale a cladirii;
- b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

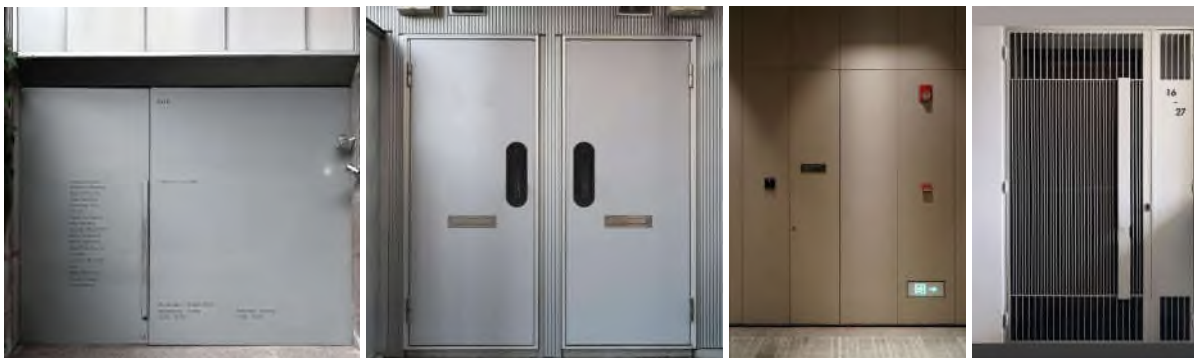
11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

(1) Caracteristici specifice:

- a) Spatiile functionale aferente constructiei (spatii pentru deseuri, spatii tehnice, puncte de colectare, camere de echipamente etc.) vor fi configurate si dimensionate in functie de functiunile deservite, fiind obligatorie integrarea acestora in volumetria generala a constructiei sau in zone dedicate (incinte tehnice, curti interioare, spatii retrase);

Amplasarea acestora va asigura separarea clara a fluxurilor comerciale si rezidentiale, prin organizarea distincta a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire, evitand intersectarea sau suprapunerea functionala;

Geometria si positionarea acestor spatii vor fi corelate cu sistemul de circulatii si cu configuratia ansamblului, fiind interzise amplasarile aleatorii sau expuse direct catre spatiul public;



b) Elementele functionale vor fi realizate din materiale durabile si compatibile cu finisajele cladirii, fiind obligatorie integrarea acestora in ansamblul arhitectural prin tratarea unitara a materialitatii, culorii si detaliilor;

Spatiile pentru deseuri si elementele aferente vor fi inchise sau mascate prin sisteme compatibile cu fatada (panouri ventilate, elemente perforate sau similare), dimensionate si proportionate corespunzator, astfel incat sa nu fie vizibile direct din spatiul public si sa nu afecteze coerenta si lizibilitatea volumului construit;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea si amplasarea spatiilor functionale prin integrarea acestora in volumetria constructiei sau in zone dedicate, precum si organizarea fluxurilor distincte pentru functiunile comerciale si rezidentiale, prin separarea clara a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire;

b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de inchidere sau mascare pentru spatiile de deseuri si elementele tehnice, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate astfel incat sa asigure integrarea completa si sa elimine expunerea directa catre spatiul public;

(3) Se interzice:

a) amplasarea spatiilor pentru deseuri sau a elementelor functionale in mod direct pe fatadele orientate catre spatiul public, precum si orice configuratie care nu asigura separarea fluxurilor comerciale si rezidentiale sau care genereaza intersectari necontrolate ale acestora;

b) realizarea unor solutii de inchidere, mascare sau tratare neunitare pentru spatiile functionale, precum si utilizarea unor materiale, culori sau configuratii care conduc la expunerea vizuala a acestora sau afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

11.10. Signalistica si publicitate

(1) Caracteristici specifice:

a) Signalistica si elementele de publicitate aferente functiunilor vor fi proiectate ca parte integranta a compozitiei arhitecturale a cladirii, fiind obligatorie amplasarea acestora in zone prestabilite ale fatadei si integrarea in sistemul de goluri, registre si aliniamente existente, fara a genera interventii aditive sau discontinuitati in planul fatadei;

b) Signalistica va fi realizata pe baza unui concept unitar la nivelul intregului imobil, fiind obligatorie corelarea elementelor din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, astfel incat sa rezulte un sistem coerent, repetitiv si lizibil, integrat in limbajul arhitectural general;



(4) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea signalisticii si a elementelor de publicitate in compozitia fatadei, prin amplasarea acestora in zone clar definite si corelarea cu sistemul de goluri, registrele fatadei si aliniamentele stabilite, astfel incat sa fie evitata fragmentarea sau alterarea imaginii arhitecturale a cladirii;

b) Se va demonstra realizarea unui sistem unitar de signalistica la nivelul intregului imobil, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, corelate cu functiunile deservite si cu expresia arhitecturala generala;

(3) Se interzice:

a) amplasarea elementelor de signalistica sau publicitate in mod aleatoriu pe fatade, in afara zonelor prestabilite, precum si orice interventii realizate prin **amplasarea necontrolata de catre utilizatori**, care genereaza discontinuitati, obtureaza golurile de fatada sau afecteaza lizibilitatea compozitiei arhitecturale;

b) utilizarea unor sisteme de signalistica neunitare la nivelul aceleiasi cladiri, precum si realizarea de **panouri supradimensionate, elemente provizorii (bannere, mesh-uri, afisaje temporare)** sau orice alte solutii care, prin dimensiune, materialitate sau mod de amplasare, afecteaza coerenta si imaginea unitara a fatadei;

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si

tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;

b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerentei intre configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;

- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);

- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;

- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;

- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;

- Intersectiile si paralelisme cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;

- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si normele in vigoare;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;

- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploii puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafata minima de spatii plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice

la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;

- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmuirile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Sunt admise imprejmuiri pe toate laturile parcelelor exclusiv vegetale, realizate din gard viu amplasat in interiorul parcelei - inaltime maxima 2,20 metri.



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 15% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1.00

ZRV – Zona mixta

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta **ZRV** cuprinde suprafetele de teren cu deschidere directa la strada Topasca/Tisei, cat si la drumurile propuse in interiorul zonei studiate FN1-FN8. Documentatia P.U.Z. propune urmatorul concept:

- **Mixitate functionala;**
- **Limitarea vitezei autovehiculelor** -> Prioritatea pentru pieton sau alte forme de mobilitate usoara, avand prioritate in fata autovehiculelor;
- **Design urban flexibil** – profilele stradale se vor proiecta astfel incat sa poata fi utilizate in diferite moduri, incluzand intercalarea de spatii verzi, mobilier urban, parcaje prin utilizarea unor texturi/materiale specifice spatiilor;
- **Spatii verzi si mobilier urban** – continuitatea parcurilor pietonale bordate de spatii verzi, mobilier urban atractiv si confortabil, tratate ca fiind elemente de legatura catre/dinspre functiunile parcurse, incurajand socializarea si interactiunea sociala;
- **Interactiune sociala** – realizarea la parterul constructiilor a unor functiuni care incurajeaza interactiunea sociala prin materializarea de spatii propice pentru intalniri, creand astfel un mediu urban atractiv si confortabil;
- **Accesibilitate si conectivitate** – accesarea functiunilor de catre locuitori intr-un mod usor si in siguranta la nivel pietonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentin toate obiectivele de utilitate publica aprobate anterior prin documentatii de urbanism si hotarari de Consiliu Local Constanta, care vizeaza actualizarea profilelor stradale cat si pentru amplasarea utilitatilor.

Se vor rezerva culoare pentru Profilele stradale si utilitati:

(1) Strada Topasca / Tisei

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Topasca/Tisei, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Culoarul astfel rezervat are rolul de a asigura continuitatea si dezvoltarea coerenta a infrastructurii rutiere si edilitare, fara a produce in prezenta faza modificari ale regimului juridic al proprietatilor adiacente.

(2) Strada Crisului

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului strazii Crisului, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului. Aplicarea acestor masuri este conditionata de aprobarea documentatiilor urbanistice si tehnice ulterioare, conform legislatiei in vigoare.

(3) Drum de exploatare DE 651



Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 651, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati

aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, in concordanta cu functiunile propuse.

(4) Drum de exploatare DE 647

Se prevede rezervarea unui culoar prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a profilului drumului de exploatare DE 647, precum si pentru amplasarea retelelor de utilitati aferente, strada de categoria a III-a de circulatie in zona amplasamentului, fara a genera obligatii sau interventii imediate asupra proprietatilor existente.

(5) Circulatii interioare si utilitati

Pentru interiorul zonei de studiu se prevede rezervarea unor culoare prin reglementari urbanistice pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a III-a, cu un profil de 12 metri (FN1–FN8), respectiv rezervarea unor culoare pentru realizarea ulterioara a strazilor de categoria a IV-a, cu un profil de 8 metri (FN1'–FN3'), incluzand in aceleasi culoare amplasarea retelelor de utilitati edilitare. Realizarea efectiva a acestor infrastructuri se va face etapizat, prin documentatii ulterioare.

ALTE CONDITIONARI

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona ZRV se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* si *Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ si conditiile avizelor obtinute pentru documentatia P.U.Z.

La emiterea certificatelor de urbanism de constuire se vor prelua restrictiile si conditionarile precizate in avizele obtinute pentru prezenta documentatie de urbanism, mentionate la Capitolul 2 – Terenuri si zone cu regim special si la Capitolul 3 – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Functiuni dotari publice:** parcuri publice, spatii verzi de tipul pocket parc, micro parcuri, dotari sportive de cartier cu functiuni comerciale mici de maxim 20 metri patrati, amenajari peisagere, parcaje inierbate, umbrare;
- **Functiuni gospodarie comunala:** functiuni tehnico-edilitare bordate de vegetatie;
- **Parcare** subterana si pe sol;
- **Amenajari si constructii aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, statii de incarcare masini electrice, puncte de control acces/bariere dupa caz, elemente de signalistica aferente obiectivului, imprejmuiiri, cabine de control acces, spatii anexe si dotari de deservire a functiunii de baza;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Panouri publicitare/firme luminoase/totemuri/elemente de signalistica cu instalatiile sau structurile aferente numai intr-o cromatica ce se integreaza cu ansamblul arhitectural de pe parcela si a caror intensitate luminoasa dupa apusul soarelui va fi ajustata astfel incat sa nu afecteze circulatia auto si activitatile din vecinatate;
- Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din strada, sau sa fie integrate in ansamblul imobilului;
- Puncte de colectare a deseurilor menajere si de colectare selectiva aferente functiunii principale de pe lot, cu conditia ca acestea sa fie realizat ingropat, integrate in arhitectura



construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantatie densă de vegetatie pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

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

- Pentru parcelarea/divizarea în mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: suprafața minimă de teren de 150mp, front minim de 8 metri la cel puțin o circulație publică existentă sau prevăzută prin reorganizarea rețelei stradale și adâncimea minimă a limitelor laterale de cel puțin 8 metri;
- Se admit divizări ale parcelelor, neconditionate de prevederile paragrafului anterior și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public respectiv circulația publică existentă sau prevăzută cu caracter public prin prezentul P.U.Z.
 - alinierea fatadelor coincide cu aliniamentul;
- Se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile prin ganguri spre limita posterioară a parcelelor, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcările vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare, stații de încărcare mașini electrice, elemente de signalistică, puncte de control acces/bariere după caz;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele laterale sau posterioare și

retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea cladirilor noi fata de limitele laterale - se va realiza la o distanta de minim 5 metri si se va corobora cu precizarile din *Partea II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*, conform conditiilor avizelor/acordurilor;
- Amplasarea cladirilor noi fata de limita posterioara se va realiza la o distanta de 5 metri;
- In toate situatiile, amplasarea cladirilor fata de aceste limite cadastrale laterale sau posterioare se va realiza cu respectarea unor conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia aflata in vigoare, precum si cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare, daca tipul de utilizare le impune;
- Este permisa realizarea subsolurilor pana la limita parcelei, cu urmatoarele conditii: (1) acestea sa fie complet ingropate pe portiunea dintre limitele laterale sau posterioare si retragerea minima, adica sa nu depaseasca nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul constructiilor pe care le deservesc si (2) acestea sa respecte conditiile geotehnice, fara a prejudicia vecinatatea. Amplasarea instalatiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spatiilor subterane se vor dispune pe acoperisurile tip terasa ale constructiilor, sau prin goluri tehnice de la subsol pana pe terasa constructiilor, fara sa fie vizibile din spatiul public;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- Amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare;
- Se admite cuplarea cladirilor pe aceeasi parcela cu respectarea articolului 5, dispunerea fatadelor pe aliniament (fatada falsa tip trafor/riflaj), distanta dintre acestea fiind egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6 metri. Distanta se poate reduce la jumatate (3 metri) numai daca pe fatadele respective nu sunt accesuri in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala pentru desfasurarea activitatilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strazile existente/propuse;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- Pentru circulatiile si accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de elemente tip pergola/umbrare;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 in ceea ce priveste numarul si dimensiunea accesurilor la parcele;

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si in cazul functiunilor destinate publicului in zonele de acces pe lot si in constructii se vor realiza racorduri intre suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel incat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate in scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru bebelusi. Racordarea intre suprafata pietonala si cea carosabila se va realiza in dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima intre trotuar si carosabil va fi de 15 cm. In aceste conditii panta rampei va avea o inclinare recomandata de 6% pe o lungime de maximum 6 metri si de 8% pe o lungime de maximum 2 metri. La jonctiunea intre carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei/incintei sau in locuri special amenajate, subteran, deci in afara circulatiilor si spatiilor publice (parte carosabila, trotuare, spatii verzi, piste biciclete);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislatiei locale in vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau asigurate pe lot, aferente fiecarei cladiri;
- Se interzice stationarea autovehiculelor pe partea carosabila sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulatiile propuse prin P.U.Z.. Stationarea autovehiculelor se va face doar in spatiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime admis este **Parter inalt**;
- Inaltimea maxima admisa este **H max = 7 metri**;
- Se interzice mansardarea cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. Aspectul general al constructiilor pentru ZRV

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor fi concepute ca obiecte arhitecturale autonome, de tip modular capabile sa genereze un reper urban.

Acestea se vor integra si desfasura in cadrul unui parc urban cu amenajari peisagere, in imediata proximitate a unei pietre publice pietonale exclusiv, asigurandu-se continuitatea spatiala si functionala intre cladire si spatiul public.

Spatiul urban va include spatii verzi de tip pocket parc, micro-parcuri, zone plantate si amenajari peisagere, completate de dotari sportive de cartier si functiuni complementare de maxim 20 de metri patrati, organizate ca interventii punctuale, fara a afecta caracterul preponderent vegetal.

Se vor promova solutii cu densitate redusa, in care suprafetele construite sunt subordonate spatiului liber. Circulatia auto se va realiza exclusiv in subteran, nivelul teren fiind rezervat pietonilor si amenajarilor peisagere.

Parterul va fi tratat ca un nivel liber, permeabil si continuu, configurat prin retrageri sau console, permitand extinderea spatiului public si integrarea acestuia in structura parcului urban.

b) Finisajele vor fi unitare si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, cu vitraje ample si elemente suplimentare, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).

Expresia arhitecturala va urmari integrarea constructiilor si functiunilor admise in peisaj, evitand contrastele agresive..

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va realiza o cladire de tip modular cu expresie volumetrica distincta, bazata pe geometrii. Circulatia auto se va realiza exclusiv in subteran, nivelul solului fiind rezervat circulatiei pietonale si amenajarilor peisagere.

Parterul va fi tratat ca un nivel liber, permeabil si continuu, configurat prin retrageri sau console, permitand extinderea spatiului public si integrarea acestuia in structura parcului urban.

b) Finisajele constructiei vor fi unitare si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, prin vitraje ample si elemente suplimentare, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).

Expresia arhitecturala va urmari integrarea constructiei si functiunilor admise in peisaj, evitand contrastele agresive.

Ansamblul va genera un spatiu urban activ si accesibil, cu trasee pietonale fluide, spatii de relaxare si functiuni complementare integrate discret.

Iluminatul arhitectural va evidentia volumele si va activa spatiul public nocturn, fara disconfort vizual.

(3) Se interzice:

a) Se interzice realizarea de constructii care nu respecta tipologia de cladire modulara.

Se interzice realizarea de interventii care nu se integreaza in cadrul parcului urban sau care afecteaza continuitatea spatiala si functionala dintre cladire si spatiul public.

Se interzice afectarea caracterului preponderent vegetal al spatiului urban prin amplasarea necontrolata a functiunilor sau constructiilor.

b) Se interzice utilizarea de materiale care nu sunt durabile sau nu sunt integrate in cadrul parcului urban.

Se interzice realizarea de fatade care nu asigura transparenta si relatia interior–exterior sau care nu sunt in dialog cu vegetatia si spatiile verzi.

Se interzice adoptarea unor solutii arhitecturale care nu asigura integrarea in peisaj sau care genereaza contraste agresive.

Se interzice realizarea unor interventii care afecteaza caracterul de spatiu urban activ si accesibil.

Se interzice realizarea de solutii de iluminat care nu evidentiaza coerent volumetria sau care genereaza disconfort vizual.

11.2. Volumetrie si conformare urbana

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor fi concepute ca obiecte arhitecturale autonome, capabile sa genereze un reper urban.



Acestea se vor integra si desfasura in cadrul unui spatiu urban cu amenajari peisagere, asigurandu-se continuitatea spatiala si functionala intre cladire si spatiul public.

Spatiul urban va include spatii verzi de tip pocket parc, micro-parcuri, zone plantate si amenajari peisagere, completate de dotari sportive de cartier si functiuni complementare, organizate ca interventii punctuale, fara a afecta caracterul preponderent vegetal.

Se vor promova solutii cu densitate redusa, in care suprafetele construite sunt subordonate spatiului liber.

Circulatia auto se va realiza exclusiv in subteran, nivelul solului fiind rezervat pietonilor si amenajarilor peisagere.

b) Finisajele vor fi unitare si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, cu vitraje ample si elemente suplimentare, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).

Expresia arhitecturala va urmari integrarea constructiilor si functiunilor aferente (comert, alimentatie publica, turism, servicii wellness, dotari sportive) in peisaj, evitand contrastele agresive.

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va realiza o cladire de tip modular, cu expresie volumetrica distincta, bazata pe geometrii
Circulatia auto se va realiza exclusiv in subteran, nivelul solului fiind rezervat circulatiei pietonale si amenajarilor peisagere.

Parterul va fi tratat ca un nivel liber, permeabil si continuu, configurat prin retrageri sau console, permitand extinderea spatiului public si integrarea acestuia in structura parcului urban.

b) Materialitatea constructiei va fi unitara si de inalta calitate, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), integrate in cadrul parcului urban.

Fatadele vor privilegia transparenta si relatia interior–exterior, prin vitraje ample si elemente suplimentare, in dialog direct cu vegetatia si spatiile verzi (pocket parc, micro-parcuri).

Expresia arhitecturala va urmari integrarea constructiei si functiunilor aferente (comert, alimentatie publica, turism, servicii wellness, dotari sportive) in peisaj, evitand contrastele agresive.

Iluminatul arhitectural va evidentia volumele si va activa spatiul public nocturn, fara disconfort vizual.

(3) Se interzice:

a) Se interzice utilizarea de materiale care nu sunt durabile sau nu sunt integrate in cadrul parcului urban.

Se interzice realizarea de fatade care nu asigura transparenta si relatia interior–exterior sau care nu sunt in dialog cu vegetatia si spatiile verzi.

Se interzice adoptarea unor solutii arhitecturale care nu asigura integrarea in peisaj sau care genereaza contraste agresive.

Se interzice realizarea de solutii de iluminat care nu evidentiaza coerent volumetria sau care genereaza disconfort vizual.

11.3. Imagine arhitecturala

(1) Caracteristici specifice:

a) Constructiile vor fi tratate ca obiecte arhitecturale dominante, de tip modular, cu o imagine unitara, recognoscibila si controlata compozitional, derivata din utilizarea coerenta a geometriilor fluide si a suprafetelor continue.

Expresia arhitecturala va avea caracter iconic si reprezentativ, evitand solutiile fragmentate sau compozitiile eterogene, urmarindu-se obtinerea unui volum clar, lizibil si perceptibil ca obiect unitar in cadrul urban.

Imaginea ansamblului va fi construita prin relatia directa dintre volum, spatiu liber si cadru peisager, asigurandu-se o integrare vizuala continua intre cladire, parc urban si piata publica pietonala.

Raportul dintre construit si neconstruit va fi echilibrat, cu dominanta spatiului liber, astfel incat perceptia generala sa fie cea a unui parc urban in care arhitectura este integrata si nu dominanta agresiv.



(6) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va asigura realizarea unei imagini arhitecturale unitare, coerente si controlate, corespunzatoare tipologiei de cladire modulara;

Se vor elimina orice elemente care conduc la fragmentarea imaginii sau la pierderea caracterului unitar al constructiei.

Se va asigura continuitatea vizuala si functionala intre parterul constructiei si spatiul public, inclusiv prin tratarea acestuia ca spatiu permeabil si deschis.

b) Se va prezenta un concept unitar de materialitate, cu specificarea clara a materialelor, texturilor si culorilor utilizate.

Se vor utiliza exclusiv materiale durabile, cu finisaje de calitate, evitandu-se solutiile provizorii sau de compromis.

Se va asigura coerenta tratarii fatadelor pe toate laturile vizibile, fara fatade secundare necontrolate sau tratamente diferite nejustificate.

Se vor utiliza vitraje ample si sisteme constructive care permit transparenta si relatie directa cu exteriorul.

Iluminatul arhitectural va fi parte integranta a proiectului, fiind necesara demonstrarea modului in care acesta sustine volumetria si imaginea urbana.

(7) Se interzice:

Se interzice fragmentarea volumetriei prin adaugiri ulterioare, corpuri secundare sau extensii necontrolate.

Se interzice utilizarea unor solutii arhitecturale care genereaza discontinuitati vizuale sau contraste agresive fata de cadrul parcului urban.

b) Se interzice utilizarea de materiale de slaba calitate, finisaje improprii sau sisteme constructive necorespunzatoare.

Se interzice tratarea fatadelor in mod neunitar, cu registre diferite sau materiale disparate fara justificare.

Se interzice realizarea de fatade opace, inchise sau care nu permit relatie vizuala cu exteriorul.

Se interzice utilizarea iluminatului arhitectural agresiv, necontrolat sau care genereaza disconfort vizual.

Se interzice orice interventie care degradeaza imaginea unitara a ansamblului sau calitatea spatiului public.

11.4. Fatade si proportii

(1) Caracteristici specifice:

a) Fatadele vor fi tratate ca sisteme unitare, integrate in volumetria cladirii modulare, derivate din geometrii controlate si suprafete continue, fara fragmentari arbitrare.

Se va urmari obtinerea unui volum clar si coerent prin controlul raportului plin-gol, al ritmului si al proportiilor, evitandu-se dezechilibrele compositionale.

Fatadele vor avea caracter continuu, cu variatii controlate de transparenta si adancime, fara registre decorative independente.

Finisajele vor fi unitare si limitate ca paleta, utilizand materiale durabile (sticla, metal, beton aparent, lemn sau echivalent), cu finisaje de inalta calitate.

Elementele structurale vizibile vor fi integrate in expresia arhitecturala.

Iluminatul arhitectural va sublinia volumetria si ritmul fatadelor, fara efecte agresive.

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va prezenta schema de compozitie a fatadelor (ritm, modul, raport plin-gol).

Se va demonstra coerenta proportiilor in raport cu volumetria si spatiul urban.

Se va asigura tratarea unitara a tuturor fatadelor vizibile.

Parterul va fi obligatoriu transparent si permeabil.

b) Se va prezenta conceptul unitar de materialitate (materiale, culori, texturi).

Se vor utiliza exclusiv materiale durabile si detalii coerente.

Fatadele vitrate vor avea sistem clar (continuu sau modular), fara fragmentari necontrolate.

Iluminatul va fi integrat in proiectul de fatada.

(3) Se interzice:

a) Se interzice realizarea de fatade fragmentate sau necoerente.

Se interzice lipsa unui raport controlat plin-gol si a unui ritm clar.

Se interzice tratarea diferentiata nejustificata a fatadelor.

11.5. Finisaje exterioare si cromatica

(1) Caracteristici specifice:

a) Finisajele exterioare admise vor fi exclusiv din categoria materialelor minerale si a finisajelor cu textura controlata, respective - finisaje tip terrazzo sau compozit mineral cu agregate vizibile; caramida aparenta sau placaje ceramice similare; beton aparent turnat sau prefabricat; placaje din travertin; placaje din piatra naturala tip calcar (limestone) sau materiale echivalente; tencuieli minerale arhitecturale cu textura controlata (granulatie fina/medie, caneluri sau striatii).

Finisajele vor avea aspect mat sau semimat, vor fi aplicate in sisteme coerente, cu rosturi si detalii controlate, fara variatii nejustificate de textura sau materialitate. Finisajele vor fi durabile si adecvate functiunilor constructiei;

b) Cromatica va fi unitara, coerenta si integrata in context, utilizand o paleta de culori neutre si naturale (alb, gri deschis, tonuri de piatra), cu evitarea contrastelor puternice, a culorilor

stridente si a variatiilor necontrolate. Cromatica va fi coerenta si integrata in contextul construit si peisajul urban;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se vor prezenta fatade detaliate si cotate (toate elevatiile), insotite de specificatii tehnice complete ale finisajelor, care sa ateste incadrarea stricta si exclusiva in tipologiile de materiale admise la pct. (1), respective - natura materialului, compozitia, textura, modul de prelucrare (mat/semimat), sistemul de montaj, dimensiunea si tratarea rosturilor, precum si continuitatea si uniformitatea aplicarii acestora pe fiecare fatada; orice abatere de la aceste cerinte nu este admisa;

b) Se va demonstra prin documentatia de arhitectura (fatade, detalii, mostre si paletar cromatic) configurarea unei solutii unitare de finisaj si cromatica la nivelul intregii constructii, inclusiv incadrarea stricta in paleta cromatica admisa, corelarea si eliminarea oricaror variatii necontrolate; utilizarea unor materiale sau culori diferite de cele declarate, precum si tratari parțiale sau necorelate ale fatadelor, nu sunt admise;

(5) Se interzice:

a) utilizarea altor tipuri de finisaje decat cele prevazute la pct. (1), precum si utilizarea materialelor cu aspect lucios, reflectant, artificial sau imitativ, care nu corespund caracterului mineral si texturat admis; aceste situatii nu sunt admise;

b) aplicarea unor scheme cromatice neunitare, utilizarea culorilor stridente sau a contrastelor puternice, precum si orice combinatie de materiale si texturi care genereaza discontinuitati vizuale sau afecteaza coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei; aceste situatii nu sunt admise;

11.6. Goluri de fatada si tamplarie

(1) Caracteristici specifice:

a) Golurile de fatada vor fi integrate in mod coerent in volumetria generala a cladirii-icon, fiind subordonate expresiei unitare a volumului si nefiind tratate ca elemente independente.

Disponerea golurilor va rezulta din logica geometriilor controlate si a suprafetelor continue, evitandu-se fragmentarea sau compartimentarea excesiva a fatadelor.

Raportul plin-gol va fi controlat la nivel de ansamblu, astfel incat sa contribuie la perceptia unui volum clar, lizibil si unitar, fara dezechilibre sau rupturi compozitionale.

La nivelul parterului, golurile vor avea caracter amplu si continuu, asigurand permeabilitate vizuala si functionala intre interior si spatiul public, in relatie directa cu piata publica si cadrul parcului urban.

Golurile vor sustine relatia dintre functiunile complementare (comert, alimentatie publica, servicii) si spatiul exterior, contribuind la activarea zonei pietonale.

b) Tamplaria va fi tratata ca parte integranta a fatadei, fiind unitara ca material, culoare si detalii, fara variatii necontrolate.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie performante, cu profile minimale, care sa permita deschideri vitrate ample si continuitatea suprafetelor transparente.

Detaliile de imbinare intre tamplarie si restul fatadei vor fi tratate coerent, cu rosturi controlate si finisaje de inalta calitate.

Se va evita fragmentarea vizuala a suprafetelor vitrate prin impartiri excesive sau nejustificate functional.

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va prezenta prin documentatia pentru autorizare schema de organizare a golurilor de fatada, inclusiv raportul plin-gol si ritmul acestora.

Se va demonstra coerenta golurilor in raport cu volumetria generala si integrarea acestora in expresia cladirii-icon.

Golurile de la parter vor fi obligatoriu ample si continue, asigurand permeabilitate vizuala si acces direct catre spatiul public.

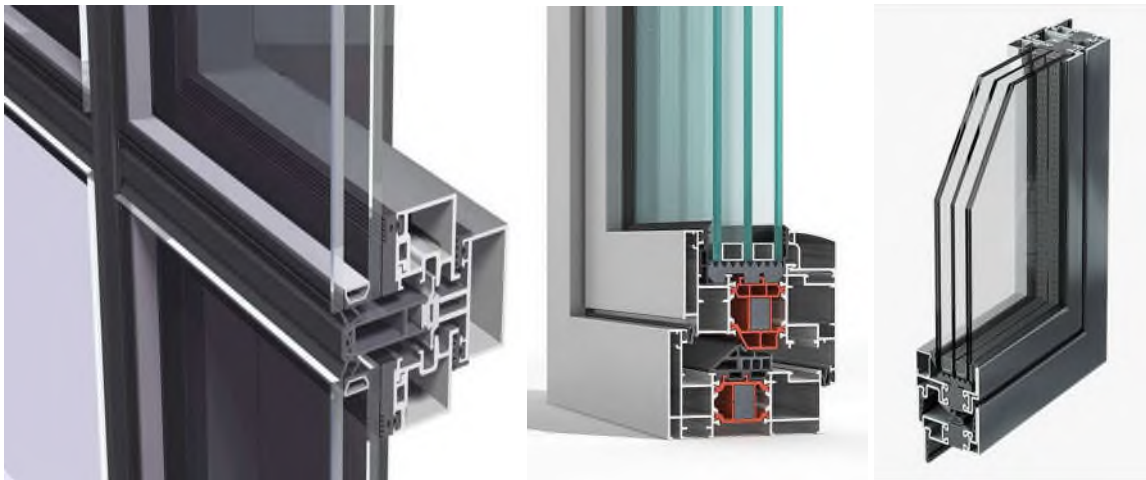
Se va asigura continuitatea golurilor in relatie cu functiunile de la parter si cu traseele pietonale din cadrul parcului urban.

b) Se va prezenta sistemul de tamplarie propus, cu specificarea tipului de profil, culoare si mod de integrare in fatada.

Se vor utiliza sisteme de tamplarie unitare pe ansamblu, fara variatii nejustificate intre diferite zone ale cladirii.

Se vor utiliza suprafete vitrate ample, cu impartiri controlate si coerente.

Detaliile de montaj si imbinare vor fi rezolvate la nivel tehnic adecvat, fara discontinuitati vizuale.



(3) Se interzice:

a) Se interzice dispunerea golurilor fara corelare cu expresia unitara a volumului si fara integrare in logica deschiderilor ample, continue.

Se interzice fragmentarea excesiva a golurilor sau limitarea acestora la registre de nivel, in detrimentul deschiderilor pe mai multe niveluri, acolo unde functiunea permite.

Se interzice configurarea golurilor de la parter fara continuitate vizuala si functionala fata de spatiul public si spatiului urban.

Se interzice orice solutie care reduce permeabilitatea vizuala si relatia indoor/outdoor.

b) Se interzice utilizarea unor sisteme de inchidere neadecvate deschiderilor mari sau care nu permit fatade vitrate continue (perete cortina, sisteme structurale sau echivalent).

Se interzice utilizarea de tamplarie segmentata cu profile dominante, precum si subdivizarea necontrolata a vitrajelor.

Se interzice tratarea necoerenta a racordului dintre goluri si structura (plansee, grinzi, supante), fara integrare in sistemul de fatada.

Se interzice realizarea de detalii vizibile sau necontrolate la montajul fatadelor vitrate, precum si integrarea necorespunzatoare a iluminatului la nivelul acestora.

11.7. Elemente integrate (elemente de decorative/umbrire)

(1) Caracteristici specifice:

a) Elementele de umbrire si decorative vor fi concepute ca strat integrat al fatadei, parte a expresiei unitare a cladirii-icon, si nu ca elemente aplicate ulterior.

Acestea vor contribui la definirea imaginii arhitecturale prin ritm, repetitivitate si adancime, functionand ca filtre intre interior si exterior.

Se vor utiliza sisteme coerente (lamelle, ecrane perforate, elemente modulare minerale sau metalice), integrate in logica volumului si corelate cu geometria acestuia.

Elementele vor sustine relatia cu cadrul parcului urban, controland insorirea, vizibilitatea si gradul de transparenta, si generand o tranzitie graduala intre spatiul construit si cel vegetal.

b) Materialele vor fi unitare si durabile, compatibile cu limbajul fatadei (metal, beton, ceramica, lemn sau echivalent), utilizate intr-o paleta controlata.

Elementele vor avea un ritm constant sau variat controlat, derivat din compozitia fatadei, evitandu-se solutiile arbitrare.

Se va urmari obtinerea unei texturi arhitecturale coerente, capabile sa genereze jocuri de lumina si umbra si sa accentueze profunzimea fatadei.



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea elementelor de umbrire in conceptul arhitectural, inclusiv rolul acestora in compozitia fatadei.

Se vor utiliza sisteme unitare, corelate cu ritmul golurilor si al structurii, fara tratamente diferite nejustificate.

Elementele vor fi dimensionate si pozitionate in functie de orientare si functie, astfel incat sa asigure controlul insoririi si al perceptiei vizuale.

Se va asigura continuitatea acestora pe fatadele principale, in relatie directa cu spatiul public si cadrul peisager.

b) Se va prezenta sistemul constructiv al elementelor (tip, modul, prinderi), integrat in detaliul de fatada.

Materialele si finisajele vor fi coerente cu ansamblul, fara contraste nejustificate.

Se va asigura uniformitatea detaliilor de montaj si a modului de prindere.

Elementele vor fi concepute astfel incat sa permita intretinere si durabilitate in timp, fara degradari vizibile.

(3) Se interzice:

a) Se interzice utilizarea elementelor de umbrire sau decorative ca aplicatii independente, fara integrare in compozitia fatadei.

Se interzice utilizarea unor sisteme necorelate cu geometria si ritmul volumului.

Se interzice intreruperea nejustificata a continuitatii elementelor pe fatadele vizibile.

Se interzice utilizarea acestora in mod pur decorativ, fara rol spatial sau de control al luminii.

b) Se interzice utilizarea de materiale necorespunzatoare sau de calitate inferioara.

Se interzice variatia necontrolata a modulelor, culorilor sau ritmului.

Se interzice realizarea de detalii de montaj vizibile, improvizate sau nefinisate.

Se interzice utilizarea unor sisteme care genereaza o imagine fragmentata sau incoerenta a fatadei.

11.8. Echipamente tehnice

(1) Caracteristici specifice:

a) Echipamentele tehnice aferente functiunilor comerciale si de locuire (instalatii HVAC, ventilatii, unitati exterioare, echipamente auxiliare) vor fi amplasate si configurate astfel incat sa fie integrate in volumetria constructiei; acestea vor putea fi integrate in **incinte tehnice dedicate (inclusiv posturi trafo), curti interioare sau mascate prin elemente perforate de fatada**, fiind obligatorie evitarea expunerii directe catre spatiul public;

Geometria acestor elemente va fi simpla si coerenta, aliniata la planurile fatadei si la sistemul compozitional al cladirii, fiind interzise amplasarile vizibile necontrolate, iesirile in afara planului fatadei sau configuratiile care genereaza discontinuitati volumetrice sau vizuale;

b) Materialele utilizate pentru mascarea echipamentelor vor fi durabile si compatibile cu finisajele fatadei (metal perforat, tabla expandata, panouri ventilate sau sisteme similare), fiind obligatorie corelarea acestora cu materialitatea, cromatica si detaliile cladirii;

Proportiile si dimensiunile elementelor de mascare vor asigura integrarea completa a echipamentelor, fara expunere vizuala directa, fiind obligatorie tratarea unitara la nivelul intregii cladiri si corelarea cu ritmul fatadei;





(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

- a) Se va demonstra integrarea echipamentelor tehnice in volumetria constructiei, prin incadrarea acestora in spatii dedicate sau sisteme de mascare, astfel incat sa nu fie vizibile din spatiul public si sa nu afecteze continuitatea fatadelor si a frontului construit;
- b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de mascare, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate corespunzator pentru acoperirea completa a echipamentelor, fara discontinuitati sau tratari diferite;

(3) Se interzice:

- a) amplasarea echipamentelor tehnice pe fatadele principale sau secundare vizibile din spatiul public, in mod direct sau necontrolat, precum si orice configuratie care conduce la expunerea acestora si afectarea imaginii arhitecturale a cladirii;
- b) utilizarea unor solutii de mascare neunitare, improvizate sau necorelate cu fatada, precum si orice variatii de material, forma, culoare sau proportie care afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

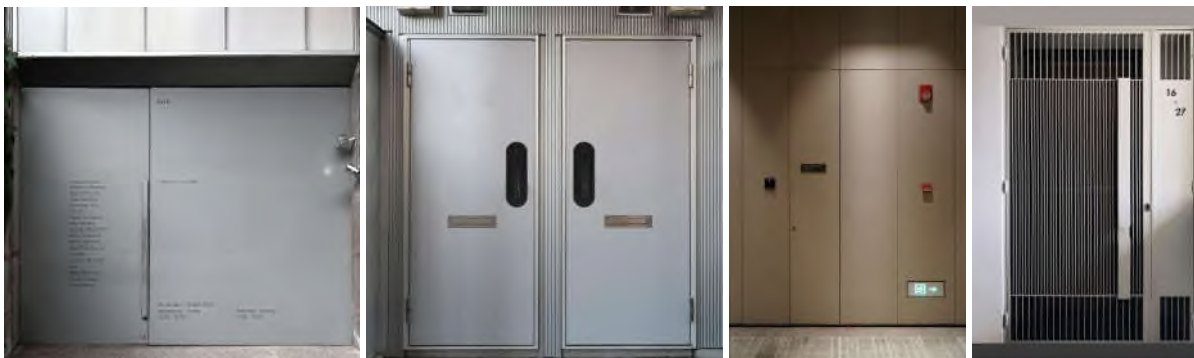
11.9. Elemente functionale (spatii pentru deseuri, spatii tehnice etc.)

(1) Caracteristici specifice:

- a) Spatiile functionale aferente constructiei (spatii pentru deseuri, spatii tehnice, puncte de colectare, camere de echipamente etc.) vor fi configurate si dimensionate in functie de functiunile deservite, fiind obligatorie integrarea acestora in volumetria generala a constructiei sau in zone dedicate (incinte tehnice, curti interioare, spatii retrase);

Amplasarea acestora va asigura separarea clara a fluxurilor comerciale si rezidentiale, prin organizarea distincta a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire, evitand intersectarea sau suprapunerea functionala;

Geometria si pozitionarea acestor spatii vor fi corelate cu sistemul de circulatii si cu configuratia ansamblului, fiind interzise amplasarile aleatorii sau expuse direct catre spatiul public;



b) Elementele functionale vor fi realizate din materiale durabile si compatibile cu finisajele cladirii, fiind obligatorie integrarea acestora in ansamblul arhitectural prin tratarea unitara a materialitatii, culorii si detaliilor;

Spatiile pentru deseuri si elementele aferente vor fi inchise sau mascate prin sisteme compatibile cu fatada (panouri ventilate, elemente perforate sau similare), dimensionate si proportionate corespunzator, astfel incat sa nu fie vizibile direct din spatiul public si sa nu afecteze coerenta si lizibilitatea volumului construit;



(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra configurarea si amplasarea spatiilor functionale prin integrarea acestora in volumetria constructiei sau in zone dedicate, precum si organizarea fluxurilor distincte pentru functiunile comerciale si rezidentiale, prin separarea clara a acceselor, circuitelor si zonelor de deservire;

b) Se va demonstra utilizarea unor solutii unitare de inchidere sau mascare pentru spatiile de deseuri si elementele tehnice, din punct de vedere al materialitatii, culorii si detaliului, corelate cu finisajele fatadei si dimensionate astfel incat sa asigure integrarea completa si sa elimine expunerea directa catre spatiul public;

(3) Se interzice:

a) amplasarea spatiilor pentru deseuri sau a elementelor functionale in mod direct pe fatadele orientate catre spatiul public, precum si orice configuratie care nu asigura separarea fluxurilor comerciale si rezidentiale sau care genereaza intersectari necontrolate ale acestora;

b) realizarea unor solutii de inchidere, mascare sau tratare neunitare pentru spatiile functionale, precum si utilizarea unor materiale, culori sau configuratii care conduc la expunerea vizuala a acestora sau afecteaza coerenta si lizibilitatea volumului construit;

11.10. Signalistica si publicitate

(1) Caracteristici specifice:

a) Signalistica si elementele de publicitate aferente functiunilor vor fi proiectate ca parte integranta a compozitiei arhitecturale a cladirii, fiind obligatorie amplasarea acestora in zone prestabilite ale fatadei si integrarea in sistemul de goluri, registre si aliniamente existente, fara a genera interventii aditive sau discontinuitati in planul fatadei;

b) Signalistica va fi realizata pe baza unui concept unitar la nivelul intregului imobil, fiind obligatorie corelarea elementelor din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, astfel incat sa rezulte un sistem coerent, repetitiv si lizibil, integrat in limbajul arhitectural general;



(6) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Se va demonstra integrarea signalisticii si a elementelor de publicitate in compozitia fatadei, prin amplasarea acestora in zone clar definite si corelarea cu sistemul de goluri, registrele fatadei si aliniamentele stabilite, astfel incat sa fie evitata fragmentarea sau alterarea imaginii arhitecturale a cladirii;

b) Se va demonstra realizarea unui sistem unitar de signalistica la nivelul intregului imobil, prin utilizarea unor solutii coerente din punct de vedere al dimensiunii, proportiilor, materialitatii, culorii, iluminarii si modului de fixare, corelate cu functiunile deservite si cu expresia arhitecturala generala;

(3) Se interzice:

a) amplasarea elementelor de signalistica sau publicitate in mod aleatoriu pe fatade, in afara zonelor prestabilite, precum si orice interventii realizate prin **amplasarea necontrolata de catre utilizatori**, care genereaza discontinuitati, obtureaza golurile de fatada sau afecteaza lizibilitatea compozitiei arhitecturale;

b) utilizarea unor sisteme de signalistica neunitare la nivelul aceleiasi cladiri, precum si realizarea de **panouri supradimensionate, elemente provizorii (bannere, mesh-uri, afisaje temporare)** sau orice alte solutii care, prin dimensiune, materialitate sau mod de amplasare, afecteaza coerenta si imaginea unitara a fatadei;

11.11. Controlul conformarii

(1) Caracteristici specifice:

a) Prevederile prezentului capitol instituie un sistem unitar de reglementare a aspectului exterior al constructiilor, cu caracter obligatoriu si aplicabil intregului perimetru reglementat, vizand configurarea volumetrica, tratarea fatadelor, materialitatea si cromatica, golurile si

tamplaria, elementele integrate, echipamentele tehnice, elementele functionale si sistemele de signalistica si publicitate;

b) Reglementarile se aplica in mod continuu pe intreaga durata de existenta a constructiilor, atat in faza de autorizare si executie, cat si ulterior punerii in functiune, fiind obligatorie mentinerea conformarii cu solutia arhitecturala aprobata; orice modificare ulterioara se va face numai cu autorizatie, in conditiile legii;

(2) Conditii clare pentru AC/RLU:

a) Documentatiile supuse autorizarii vor demonstra conformarea integrala la prevederile art. 11.1–11.10, prin evidentierea coerentei intre configuratia volumetrica, tratarea fatadelor si toate elementele exterioare ale constructiei; neindeplinirea acestor conditii conduce la respingerea documentatiei;

b) Orice modificare ulterioara asupra elementelor reglementate prin prezentul capitol este admisa exclusiv in conditiile mentinerii conceptului arhitectural unitar aprobat si este conditionata de obtinerea unei autorizatii de construire sau a unui act administrativ echivalent; nu sunt admise interventii fara autorizatie, indiferent de natura sau amploarea acestora;

(3) Se interzice:

a) orice interventie asupra aspectului exterior al constructiilor care genereaza discontinuitati sau necorelari fata de solutia arhitecturala aprobata, inclusiv modificari ale volumetriei, fatadelor, golurilor, tamplariei, elementelor integrate, echipamentelor tehnice, spatiilor functionale sau sistemelor de signalistica si publicitate;

b) realizarea de modificari, adaugiri sau amplasari de elemente exterioare fara autorizatie; orice modificare ulterioara efectuata fara autorizatie este interzisa, inclusiv interventiile individuale la nivel de unitate functionala (utilizatori, chiriasi, proprietari) care afecteaza unitatea, coerenta si lizibilitatea arhitecturala a constructiei;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Extinderile retelelor edilitare se va face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, in functie de situatia din teren;
- Nu se accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile);
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5;
- Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu-se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala;
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada si bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- Intersectiile si paralelismele cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS-urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare;
- Conductele noi se vor poza in concordanta cu STAS-urile si normele in vigoare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente retelelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita incadrarii acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla;
- Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire)

destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public. Se recomanda ca spatiile de colectare a deseurilor menajere sa fie realizate ingropat, cu platforme mecanizate, sau in constructii inchise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul aparitiei mirosurilor si imprastierii deseurilor in caz de conditii meteorologice severe (vant sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafata minima de spatii platate cu rol decorativ si de protectie, pe durata de valabilitate a acesteia;
- Suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- Suprafata de spatiu verde cu rol de protectie si decorativ ce va fi dispusa pe sol pe fiecare parcela destinata realizarii de constructii cu functiuni din lista celor admise la art.1 va fi de **minimum 20%** din suprafata parcelei;
- Toate spatiile verzi vor fi prevazute cu sisteme de irigare si management al apei si vor folosi, pe cat de mult posibil si apa recuperata din alte surse decat cea din reseaua de alimentare cu apa potabila (ape meteorice, s.a.). Se impune **plantarea unui arbore/arbust la fiecare 200mp din suprafata amenajata ca spatiu verde de la nivelul fiecarui lot;**
- Este permisa plantarea de copaci in spatii mineralizate in alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisa montarea de inele metalice la baza copacilor cu conditia ca acestea sa permita trecerea apei catre radacina. Amenajarea spatiilor verzi se va realiza astfel incat sa se evite scurgerea apelor meteorice cu pamant pe spatiile mineralizate si formarea prafului dupa evaporarea apei;
- Este permisa plantarea de ecrane verzi (gard viu) care sa dubleze atat imprejmuirile (daca se realizeaza imprejmuiri) cat si fatadele cladirilor. Sunt premise astfel de delimitari vizuale si in interiorul parcelelor pentru mascarea/protejarea zonelor de serviciu/echipare edilitara.
- Se recomanda ca terasele necirculabile sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile sau sa fie dotate cu sisteme de productie a energiei electrice din surse regenerabile (solara, eoliana). Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata;
- Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la conditiile climatice similare orasului Constanta pentru a reduce costurile de intretinere. De asemenea, se recomanda imaginea sa fie verde o perioada cat mai lunga din an. Se recomanda realizarea spatiilor verzi in regim compact pentru a facilita mentenanta si a nu creste costurile de intretinere.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Sunt admise imprejmuiri pe toate laturile parcelelor exclusiv vegetale, realizate din gard viu amplasat in interiorul parcelei - inaltime maxima 2,20 metri.



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 10% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1.00

*Coordonator,
Arh. Urb. Cristescu Razvan*

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL



LEGENDA

Limite

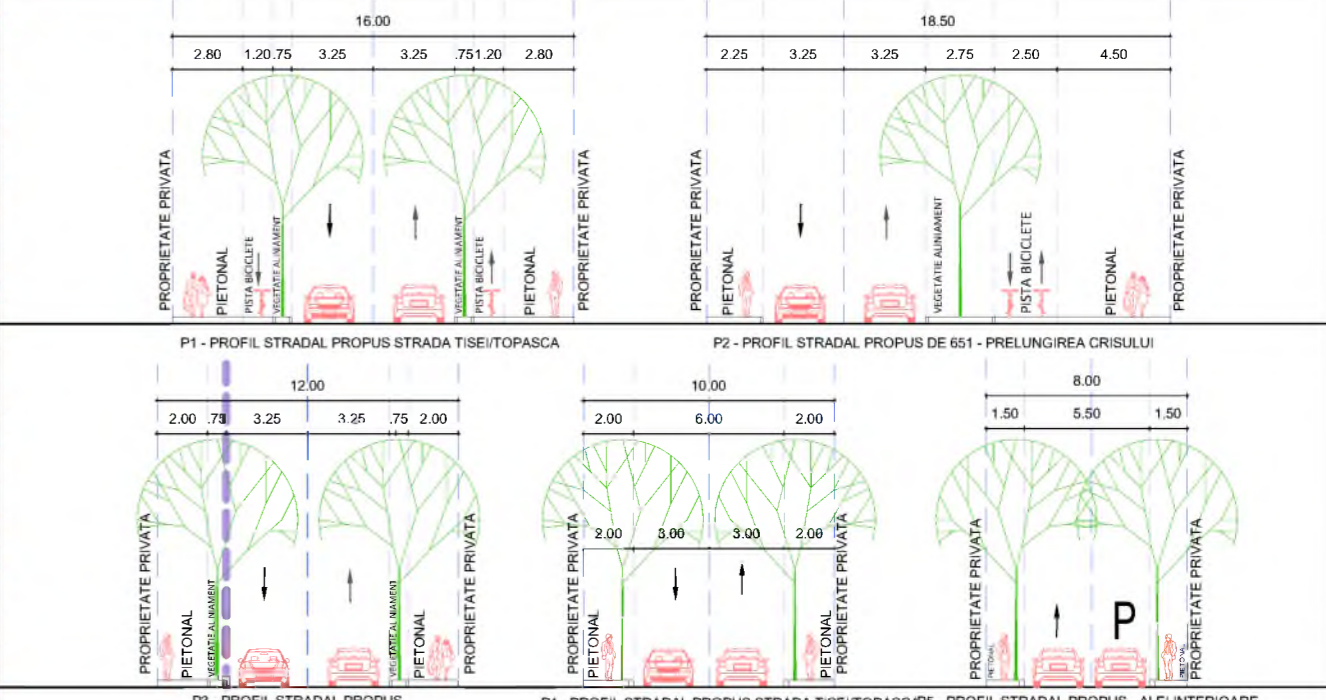
- LIMITA DE STUDIU PUZ
- LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANTA
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT ELABORAREA PUZ

Circulatii

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala

UTR- uri PROPUSE

- ZRMX2 - Functiuni comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular la parter, iar de la etajul 1 la etajul 3 locuinte colective cu regim mic de inaltime
- ZRMX3 - Functiuni comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular - cu regim mic de inaltime
- ZRMX4 - Functiuni comerciale, alimentatie publica, servicii, invatamant particular la parter, iar de la etajul 1 la etajul 3 locuinte colective cu regim mic de inaltime
- ZRMX5 - Functiuni comerciale, alimentatie publica, servicii la parter, iar de la etajul 1 la etajul 3 locuinte colective cu regim mic de inaltime
- ZRL2s - Locuinte individuale in regim de construire izolat
- ZRL3s - Locuinte individuale in regim de construire insuruite cu functiuni profesii liberale
- ZRVs - Spatii verzi de tipul pocket parc, micro parcuri, dotari sportive de cartier cu functiuni comerciale, alimentatie publica, lac antropoc cu promenada/faleza amenajari peisagere
- ZRV - Spatii verzi de tip pocket parc, micro parcuri, lac antropoc cu promenada/faleza amenajari peisagere, parcaje inierbate, umbre, zone tehnico-edilitate bordate de vegetatie



BILANT DE SUPRAFETE PENTRU ZONA DE STUDIU PUZ

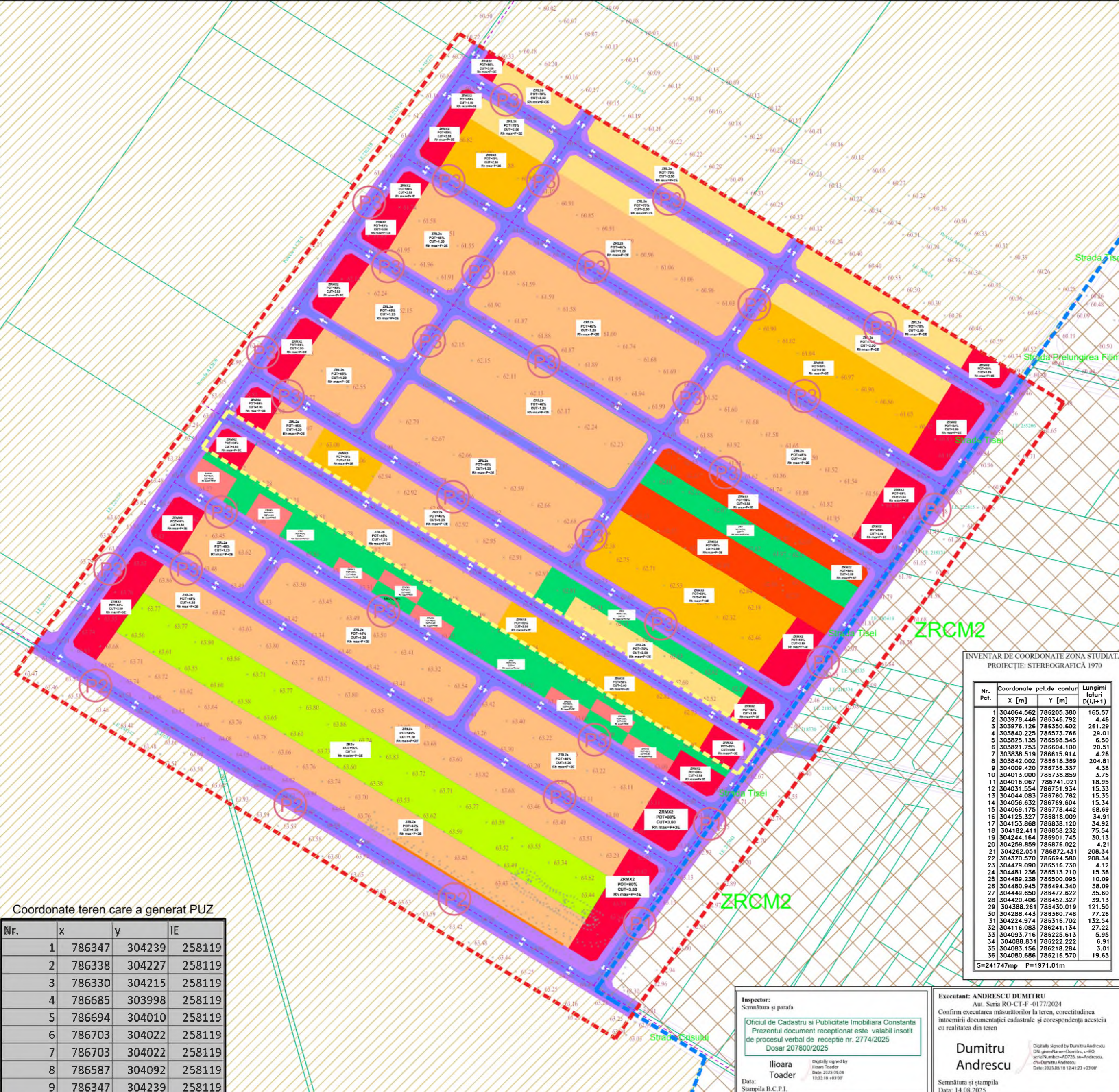
APROBAT:				PROPUZ:					
ZONE FUNCTIONALE	Suprafata(mp)	P.O.T.	C.U.T.	Regim max. de inaltime	Suprafata(mp)	P.O.T.	C.U.T.	Regim max. de inaltime	Procent minim Spatii verzi
EX 1, EX 2 EX 3	220291	-	-	-	12386	-	-	-	-
ZRMX2	14681	85.00%	3.00	Rh max=distanta dintre aliniamente	11565	85.00%	3.00	Rh max=distanta dintre aliniamente	La sol 10% - pana la 30% se asigura pe fatade/terase inierbate
ZRMX3	-	-	-	-	14713	80.00%	3.80	P+3E	La sol 10% - pana la 30% se asigura pe fatade/terase inierbate
ZRMX4	-	-	-	-	2448	80.00%	3.80	P+3E	La sol 10% - pana la 30% se asigura pe fatade/terase inierbate
ZRMX5	-	-	-	-	5703	80.00%	3.80	P+3E	La sol 10% - pana la 30% se asigura pe fatade/terase inierbate
ZRL2s	-	-	-	-	79820	45.00%	1.20	P+2E	La sol 30%
ZRL3s	-	-	-	-	20404	70.00%	2.00	P+2E	La sol 20% - pana la 10% se asigura pe fatade/terase inierbate
ZRSv	-	-	-	-	11481	15.00%	1.00	P+3E	La sol 30%
ZRV	-	-	-	-	7262	10.00%	1.00	PARTER	La sol 30%
CIRCULATI CAROSABILE, PARCAJE, CIRCULATI PIETONALE, PLATFOARME	6775	-	-	-	69939	-	-	-	Plantatii de aliniament pe profilul stradal
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	241747	-	-	-	241747	-	-	-	-

ROW STUDIO
S.C. ROW STUDIO S.R.L.
Tel: +0476 266 801
Email: rowstudio@rowstudio.com
CONSTANTA - ROMANIA

Beneficiar: **Sorin Bogdan Zvarcolescu** Pr. nr.: **023**

Coordonator	NUME	SEMNTATURA	scara 1:1000	Titlu proiect:	Faza:
	ARH.URB. CRISTESCU RAZVAN	[Signature]	format A2	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU DEZVOLTARE ANSAMBLU REZIDENTIAL	PUZ PRELIMINAR
Intocmit/Proiectat/Ridicat	NUME	SEMNTATURA	05/2026	Titlu plansa:	Plansa nr.:
	ARH. ISA ALA	[Signature]		REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	U-03

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. ROW STUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



Coordonate teren care a generat PUZ

Nr.	x	y	IE
1	786347	304239	258119
2	786338	304227	258119
3	786330	304215	258119
4	786685	303998	258119
5	786694	304010	258119
6	786703	304022	258119
7	786703	304022	258119
8	786587	304092	258119
9	786347	304239	258119

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA PROIECTE: STEREOGRAFICA 1970

Nr. Pt.	Coordonate pt.de contur	Lungimi laturi D _(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	304064.982 789205.380	165.57
2	303978.446 785345.792	4.46
3	303976.126 786350.602	261.29
4	303840.225 785573.766	29.01
5	303825.135 785598.545	6.50
6	303821.753 785604.100	20.51
7	303838.519 786615.914	4.26
8	303842.002 788918.369	204.81
9	304009.420 789736.537	4.38
10	304013.000 789738.859	3.75
11	304016.067 786741.021	18.95
12	304021.554 786751.934	15.32
13	304044.083 786760.762	15.35
14	304056.632 786769.604	15.34
15	304069.175 786778.442	66.69
16	304125.927 786818.009	34.91
17	304153.868 786838.120	34.92
18	304182.411 786858.232	75.54
19	304244.164 786901.745	30.13
20	304259.859 786876.022	4.21
21	304262.051 786872.431	208.34
22	304370.570 786694.580	208.34
23	304479.090 786516.750	4.12
24	304481.236 786513.210	15.36
25	304489.238 786500.095	10.09
26	304480.945 786494.340	38.09
27	304449.650 786472.622	35.60
28	304420.406 786452.327	39.13
29	304388.261 786430.019	121.50
30	304298.445 786360.748	77.26
31	304224.974 786316.702	132.54
32	304116.083 786241.134	27.22
33	304093.716 786225.613	5.85
34	304088.831 786222.222	6.91
35	304083.156 78618.284	3.01
36	304080.686 786216.570	19.63

S=241747mp P=1971.01m

Inspector: **ANDRESCU DUMITRU**
Aut. Sursa RC-C1-F-0177/2024
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2774/2025
Dosar 207800/2025

Iloara Toader
Data: 14.08.2025
Stampila B.C.P.I.

Executant: **ANDRESCU DUMITRU**
Aut. Sursa RC-C1-F-0177/2024
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Dumitru Andrescu
Data: 14.08.2025
Stampila B.C.P.I.