

**ANUNT CONSULTARE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR,  
PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES**

conform certificat de urbanism nr. 872/16.03.2023

ADRESA : JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR.94B

ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES**

INITIATOR : **CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA**

INVESTITOR : **CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA**

ELABORATOR : **S.C. MASSTUDIO S.R.L.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA :  
12.03.2024 – 06.04.2024**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA : [primarie@primarie-constanta.ro](mailto:primarie@primarie-constanta.ro), PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIEI MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116 C.

SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR.51, IN DATA DE 28.03.2024 INTRE ORELE 10-11.

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : **INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**, ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA,CAM. 212  
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731288066, email: [masbucuresti@gmail.com](mailto:masbucuresti@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA :**

**-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR: CONSULTAREA DOCUMENTATIILOR (25 ZILE): 12.03.2024 - 06.04.2024**

**-DEZBATERE PUBLICA : 28.03.2024 INTRE ORELE 10:00 – 11:00**

**-COMUNICAREA REZULTATELOR : 07.04.2024 – 16.04.2024**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR.  
FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI  
ALEE DE ACCES

JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA SALCAMILOR, NR. 19-19A,  
LOT 2

---

**Titularul investitiei**  
**CARDIOZONE MED**  
**SRL**

## Cuprins

Titularul investitiei.....	0
CAPITOLUL 1 INTRODUCERE.....	3
<b>1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....</b>	<b>3</b>
I.01 Denumirea obiectului de investiții.....	3
I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul .....	3
I.03 Titularul investiției.....	3
I.04 Elaboratorul documentației.....	3
I.05 Fază proiect.....	3
I.06 Număr proiect.....	3
<b>1.2 SURSE DE DOCUMENTARE.....</b>	<b>4</b>
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI.....	5
2.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	5
2.2 DOMENIUL DE APLICABILITATE .....	6
2.3 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.....	6
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLICULUI .....	7
2.5 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	9
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	11
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA .....	11
2.8 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.....	12
2.9 REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.....	14
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA .....	16
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE.....	16
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE .....	16
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI .....	16
SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA.....	17
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE: .....	17
ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:.....	17
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE: .....	17
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR.....	18
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).....	18
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT .....	18
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR .....	18

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.....	18
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE.....	18
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	18
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR.....	19
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.....	19
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.....	19
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE.....	19
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI.....	19
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	19
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	19
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI.....	19
ANEXA I.....	28
ANEXA II.....	29
ANEXA III.....	52

## **CAPITOLUL 1 INTRODUCERE**

### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

#### **I.01 Denumirea obiectului de investiții**

**P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES**

#### **I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul**

**MUN. CONSTANTA, STR. SALCAMILOR + BD. AL. LAPUSNEANU, NR. 19-19A+94A, LOT 2, JUD. CONSTANTA**

#### **I.03 Titularul investiției**

**CARDIOZONE MED S.R.L.**  
**prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA**  
**CUI 35869490 // J13/ 799/ 2016 cu sediul in mun. Constanta, bd. Al. Lapusneanu, nr. 94A, parter, et1, et 2, jud. Constanta**

#### **I.04 Elaboratorul documentației**

**MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA**  
**tel: 0723.171.168**

#### **I.05 Fază proiect**

**AVIZE.**

#### **I.06 Număr proiect**

**145/2020**

## 1.2 SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- C.U. 872 din 16.03.2023;
- A.O. 94616/11.07.2023;
- HCL nr. 464/ 2006;
- HCL nr. 506/ 2007;
- HCL nr. 279/ 2011;
- HCL nr. 219/ 2015;
- Legea nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

## CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

### 2.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**Regulamentul local de urbanism** este o documentație cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z., fiind situat conform P.U.G., in cadrul a doua zone de reglementare, este necesara elaborarea P.U.Z., in vederea incadrarii acestuia intr-o singura zona de reglementare. Astfel se va stabili cadrul tehnic a modului de ocupare si utilizare a terenului in scopul realizarii unor investitii ulterioare.

Având în vedere prevederile Legii 350/ 2001, se va studia o zona mai mare prin prezenta documentatie urbanistica de tip P.U.Z., asa cum a fost delimitata prin Avizul de Oportunitate nr. 94616/ 11.07.2023.

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de 11 197,00 mp. Si este delimitata de:

- la nord: strada Farului;
- la est: strada Salcamilor;
- la sud: alee acces si proprietati private;
- la vest: bd. Al. Lapusneanu.

Conform articolului 32., alin. 5) lit. a) din legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

Imobilul ce a generat documentatia este proprietatea privata a dl. Drăgan Marian și a dnei Drăgan Adriana conform contractului de vanzare, autentificat prin incheierea numarul 88 din 07 februarie 2020, incheiat la BNP Tasu Silvia-cod 2603.

**Regulamentul local de urbanism** aferent documentației “PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES” AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 94616/ 11.07.2023, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

## 2.2 DOMENIUL DE APLICABILITATE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Instalațiile aferente echipării edilitare se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

## 2.3 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole/curti constructii din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea executării construcțiilor pe loturile noi create este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 872 din 16.03.2023 , capitolul 1. REGIM JURIDIC



teritoriul studiat reprezintă zona protejată conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul nr. 2.828/ 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare:

- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.ctr.13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescarie – la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.
- Monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: NU
- Interdicții de construire: DA, până la elaborarea și aprobarea unui PUZ (terenul este situat în două zone de reglementare conform PUG)

## 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLICULUI

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

- a) **Autorizarea executării construcțiilor** în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- b) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- c) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- d) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021.

#### **EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

1) Nu este cazul

#### **EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**

1) Nu este cazul

#### **ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 3) Respectarea H.C.L. nr. 180 din 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

#### **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

#### **LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA**

1) Nu este cazul

#### **AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIȘAJ PUBLICITAR**

Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

#### **ILUMINATUL ARHITECTURAL**

- 1) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- 2) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- 3) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- 4) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- 5) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația

de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

6) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

7) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

8) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

9) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

10) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

11) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanta.

## 2.5 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

- construcții și instalații (semne de circulație, semafoare, panouri rutiere, etc.) aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petoliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- se vor respecta retragerile din prezentul regulament;

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public cu condiția de a nu depăși 1,20 m. de la alinierea de la stradă și de a asigura o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la 1/3 din înălțimea, celei mai înalte construcții. În cazul în care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus va fi admisă retragerea construcțiilor la 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții.
- se menține regimul de construire izolat, cuplat, insiruit mai ales pentru U.T.R. ZRL2a1 și ZMa;
- în cazul în care o clădire prezintă calcan, viitoarea construcție va studia alipirea la calcan;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul clădirilor existente retrase de la limitele de proprietate acestea vor păstra forma actuală iar în cazul în care vor suferi modificări retragerile laterale și posterioare vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită  $AC_{minima} = 50.0$  mp;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.

### **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **ACCESE CAROSABILE**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 2) Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.
- 3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

## ACCESSE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- 4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 5) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în
- 6) vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- 7) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

### REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- 1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.
- 2) Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 3) Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- 4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și

a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

## 2.8 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația.

Loturi subdimensionate existente si identificate in parcelar in baza ridicarii topografice aferenta PUZ, la nivelul zonei studiate:

- str. Salcamlor, nr. 13C – S.=135,85 mp.;
- IE 249214 – S.= 125,47 mp.;
- IE 246612 – S.= 91,4 mp.;
- IE 244493 – S.= 124,32 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în tesut urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va fi posibilă, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime, a înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- 2) Înălțimea maximă se măsoară între cota terenului și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- 3) Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C./P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- 4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărul de niveluri ale construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției, C.U.T se poate depasi fix cu suprafata rezultata din suplimentarea numarului de niveluri care să nu depășească regimul maxim (în metri).

- 5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.
- 6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:
- pentru zona casei scării și liftului;
  - pentru echipamente, dotări tehnice;
  - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
  - retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia;
- 1) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.
- 2) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj
- Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- Inaltimea maxima admisa pentru urmatoarele categorii de constructii :
- locuinte individuale si colective mici regimul de inaltime maxim admis va fi P-P+3+4R ( 18.00 metri )
  - locuinte colective regimul de inaltime maxim admis va fi de P+8E-10E ( 33.00 metri )
  - functiuni comerciale si cele adiacente locuirii regimul de inaltime maxim admis va fi de P+5E ( 21.00 metri )

## ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

## 2.9 REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### PARCAJE

(1) Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform **Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta** aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu H.C.L. nr. 113/ 2017 privind Asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/2018.

### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

**Autorizația de construire** va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin **HG nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare, cât și conform **H.C.J.C. 152/ 2013 – privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al județului Constanța.**

De asemenea se vor avea in vedere spatiile verzi inregistrate in Registrul Spatiilor Verzi al mun. Constanta publicat la adresa:

<https://primariact.maps.arcgis.com/apps/opstdashboard/index.html#/d76bb153bfa24ca7aee2ce1c4793e02d> si a indicatiilor prezentate in acesta cu privire la tipurile de arbori specifice municipiului Constanta.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice/private vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

### ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru funcțiunile de interes public, daca este cazul, si vizeaza o mai buna accesare a imobilului de catre utilizatori (conform unui program de functionare) si o mai buna imagine urbana din punct de vedere estetic, nu se vor realiza imprejurimi catre domeniul public.



### **Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri.**

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

## **CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- înălțimea maximă admisă;
- modul de utilizare al terenului.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Prin prezenta documentatie urbanistica, se propune impartirea zonei studiate in 4 zone de reglementare dupa cum urmeaza:

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..

- ZRL2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 18,00 metri, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G..

- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

## **CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE**

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G.

### **GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective :

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

## SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiiri.

### ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;

### ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzic urmatoarele lucrari:
  - o activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
  - o constructii provizorii de orice natura;
  - o comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
  - o depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
  - o depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - o autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
  - o orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

## **SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**

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

- Cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica.

### **ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

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

- cladirile vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;

### **ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

### **ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;  
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere;

### **ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"  
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite

## ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv **H maxim = 33.0 m**
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;

## ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

## ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; - se interzice dispunerea antenelor TV -satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

## ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

## ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

## SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **POT maxim = 25%**

- Terasse acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

### ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **CUT maxim = 2.5**

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

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

**-ZRI2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 18.00 metri, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G.**

## GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Cuprinde locuinte individuale din zona studiata a prezentului P.U.Z.

Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele:

- parcelarul in general mic si nivel ridicat de ocupare si utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidentiale, care fac dificila utilizarea eficienta a parcelei;

## SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale si colective mici in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, spatii comerciale si servicii medicale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

### ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

- se admit anexe : garaj, spatii depozitare ;

### ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

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

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

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

**(1) - dimensiuni minime**

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	<b>150</b>	<b>8</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>8</b>
Cuplat	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>300</b>	<b>12</b>	<b>250</b>	<b>12</b>
Izolot	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>350</b>	<b>14</b>	<b>300</b>	<b>14</b>
<i>parceta de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

\* conform Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

*Prin exceptie, in cazul parcelelor in tesut urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va fi posibila, cu conditia conformarii integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.*

**ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- se permite depasirea retragerii cu console, balcoane, bovindouri cu o distanta de 1.2m., depasirile vor reprezenta 60% din fatada.

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

- cladirea construita in regim insiuit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 20.0 metri la cornisa pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiurii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in

care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;

- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de  $\frac{1}{2}$  din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;
- retragerea fata de limita posterioara in cazul parcelelor cu deschidere la doua strazi va fi de 2.00 metri.
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

## **ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

## **ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACESE**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;
- accesesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

## **ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"

## **ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima a cladirilor va fi (**Hmaxim = 18.0 metri**);

## ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje, conform cu anexa III;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

## ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

## ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

## ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

## SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **POT<sub>max.</sub> = 54%;**

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

-



## ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **CUT.max.=1.62;**

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

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

### GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta situata in ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara perimetrelor de protectie, ce dispune de flexibilitatea in vederea acceptarii diferitelor tipuri de functiuni complementare celei dominante de locuire (ex.: servicii, comert, alimentatie publica, medicale, birouri etc.).

### SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective (maxim 5 niveluri) cu inaltimea de maximum 21,00 metri;-
- servicii medicale de tip cabinet, clinica, dispensar urban etc.;
- birouri si sedii administrative;

#### ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- amenajare gradini de fatada, cu locuri de relaxare si loisir, conform unui studiu/proiect de amenajare intocmit de persoane de specialitate.

#### ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte utilizari ce nu au fost mentionate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari.

### SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

#### ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Avand in vedere faptul ca terenurile din aceasta zona au deschidere directa la circulatii carosabile – alei de acces, si nu este prezenta o tipologie caracteristica de retragere a constructiilor fata de aliniament:

- retragerea constructiilor fata de aliniament este de minim 3,00 metri fata de limita de proprietate.

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

- retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 3,00 metri;
- in vecinatatea N.C. 252509 se va amplasa cladirea la calcan;
- retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi conform prevederilor Codului Civil 0,60metri;
- in vederea emiterii Autorizatiei de Construire, autoritatea publica locala va solicita elaborarea unui studiu de însorire (verificat) prin care se respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

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

- Nu este cazul

## ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;

## ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"
- Pentru terenul ce a generat documentatia de fata N.C. 252912 se vor asigura un total de 28 de locuri de parcare inclusiv pe parcela N.C. 215954 iar in zona de studiu se vor amenaja inca 4 locuri de parcare ce va duce la un numar de 39 de locuri.

## ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+5 (**Hmaxim = 21.0 metri**);
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

## ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- materialele pentru finisaje vor fi respectate conform Anexei III – Materiale aferent acestui regulament

## ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

## ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp/ suprafata terenului (neconstruit/ neocupat);
- In cazul constructiilor ce dispun de terase sau acoperire in terasa, 75% din suprafetele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale constructiilor să fie amenajate ca spații verzi (in ghiveci/ jardiniere/ etc.), si intretinute pe toata durata de viata a constructiei, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

## ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuiri laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

## SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- **POT<sub>max</sub> = 45%;**

## ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- *CUT.max.=1.92;*

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

Întocmit,  
Urb. Ana Ganta

Verificat,  
Urb. Florin Tanase

## ANEXA I

### \*\*\* Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitiv pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- *CTA* - Cota terenului amenajat;
- *Locuințe colective mici: maxim 2 unități pe nivel și nu mai mult de 8 unități în total pe lot;*
- *Locuințe colective mari* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+8 – P+10 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective mari având un regim de înălțime ce nu va depăși 33,00 metri la cornișă, de la CTA.

## ANEXA II

**În cadrul documentului - Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța, pentru fiecare cartier în parte din municipiul Constanța s-au analizat trei tipuri de intervenții posibile:**

### **Intervenții de acupunctură urbană:**

Acest tip de intervenții pot fi întreprinse în mod uzual de administrația locală, sau de către societăți aflate în subordinea Primăriei Constanța (de exemplu, Confort Urban), fără a necesita elaborarea de documentații tehnice aparte. În mare, aici intră intervenții punctuale de reabilitare și îmbunătățire a spațiilor publice din cartiere – de exemplu, reabilitarea trotuarelor, introducerea iluminatului public acolo unde nu există, sau reabilitarea spațiilor verzi.

### **Intervenții complexe pentru zone bine definite:**

Acest tip de intervenții vor presupune în mod normal elaborarea unui studiu de fezabilitate (SF) sau a unei documentații de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI). Sunt intervenții de complexitate mai ridicată, ce presupun elaborarea unor documentații tehnice, gândirea mai multor abordări, și tratarea reabilitării într-un mod integrat și coerent.

### **Intervenții macro cu impact asupra întregului cartier:**

Al treilea tip de intervenții presupun regândirea unor spații ample, cu impact la nivelul întregului cartier. Acest tip de intervenții ar putea fi elaborate prin intermediul unui concurs de soluții, care să permită aducerea în față a celor mai bune idei de transformare a spațiului urban. Firma/consorțiul ce va avea propunerea câștigătoare în cadrul concursului de soluții va putea ulterior să dezvolte documentațiile tehnice (PUZ, studiul de fezabilitate și proiectul tehnic (PT)) necesare pentru intervenția propusă. Firma/ consorțiul poate de asemenea să asigure asistență tehnică firmei ce va implementa efectiv intervențiile propuse, pentru a garanta o calitate a lucrărilor conformă celor propuse în documentațiile tehnice.

În cadrul zonei studiate a P.U.Z., s-a analizat utilizarea terenurilor dpdv funcțional, conform figurii de mai jos:

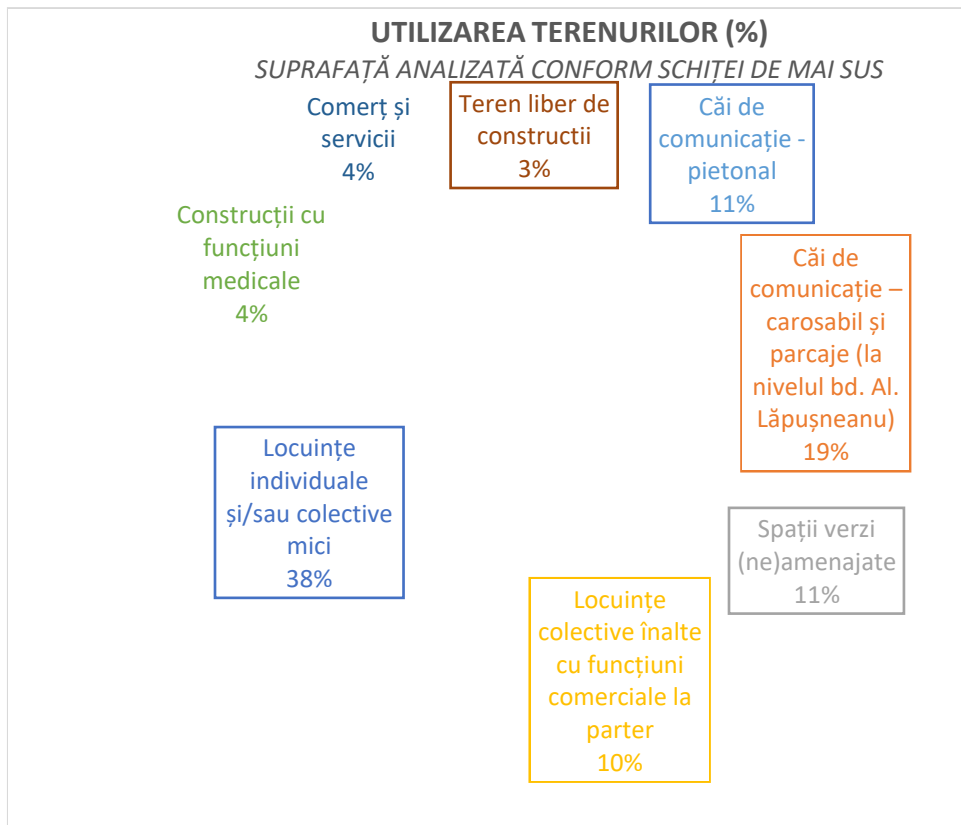


Figure 1-Ponderea utilizărilor funcționale la nivelul zonei studiate conform schiței ilustrată mai sus.

Se poate observa în analiza realizată dpdv funcțional al utilizării terenurilor în zona studiată, faptul că predomină funcțiunile de locuire – individuală și colectivă, împreună cu amenajările aferente acestora de spații verzi (ne)amenajate și circulații.

Aceste funcțiuni dominante sunt urmate de funcțiuni din sfera dotărilor publice la nivel decartier și anume funcțiuni din sectorul serviciilor medicale, fiind identificate într-o pondere redusă și funcțiuni comerciale la parterul imobilelor de locuințe colective înalte.

Totodată reiese și faptul că locuirea colectivă existentă în țesut se identifică în procent de 10%, iar în procent de 11%, respectiv 6,05% se identifică spații verzi (ne)amenajate și circulații pietonale, aferente acestora. Cumulat aceste suprafețe aferente locuirii colective, enunțate anterior, însumează cca. 3001,00 mp..

Locuințele colective existente, edificate în baza Planurilor de Sistemizare elaborate conform legislației existente înainte de 1990, în ciuda reglementărilor urbanistice conform P.U.G.

- ZRL5, ce permite un regim de înălțime de până la P+10E (33,00 metri), în fapt aceste clădiri sunt edificate având un regim de înălțime P+4E.



Figure 2-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente  
Sursă: Imagine Satelit – Google Earth 2020.

Conform ilustrației de mai sus, se poate observa faptul că aceste imobile prezintă o reabilitare termică a fațadei parțială, iar detaliile de fațadă inițiale de cărămidă, de la nivelul fațadei principale, mai sunt identificate local la nivelul primului și ultimului nivel.



Figure 3-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente față posterioară.

Sursă: Fotografie din arhiva proprie– Masstudio S.R.L..





*Figure 4-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente și spațiului public existent de la nivelul bd. Al. Lăpușeanu.*

*Sursă: Imagine Satelit – Google Earth 2020.*

Mai mult, așa cum se poate identifica starea spațiilor verzi aferente ansamblului de locuințe colective, acestea dispun de grădini de fațadă, circulație pietonală și de vegetație de aliniament, ce delimitează circulația pietonală de cea carosabilă și parcajele amenajate existente – paralele față de axul străzii.

Vegetația de aliniament, dispune de spațiu amenajat dedicat, delimitat de borduri de mică înălțime și este într-o stare precară, fiind prezente doar părți de gazon, iar în rest pământ.

Totodată, grădinile de fațadă ale imobilelor sunt într-o stare medie, arbuștii sunt toaletați, iar prezența arborilor existenți completează esteticul construcțiilor într-o manieră pozitivă. Totuși având în vedere importanța arterei – bd. Al. Lăpușeanu și traficul pe care îl susține acestea, ar fi indicată plantarea de arbori cu rol în atenuarea poluării fonice și de noxe, rezistenți la climatul urban.



Figure 5-Reprezentare situație existentă a spațiului public aferent ansamblului de locuințe colective existente.

Sursă: Imagine Satelit – Google Earth 2020.

În imaginea de mai sus, se poate observa o imagine negativă a spațiului public ce deservește ansamblul de locuințe colective în discuție. Spațiul public este neamenajat, pubele de deșeuri sunt în stradă – circulația pietonală nefiind clar delimitată de cea carosabilă, la fel și pentru pubele aferente deșeurilor selective. Mai mult, spațiul public se închide ca perspectivă într-o construcție cu destinația “spălătorie auto”, aflată în stare de degradare ce scade calitatea imaginii urbane și a esteticii zonei în care se situează.

Mai mult din imaginile prezentate se poate observa faptul că acest ansamblu de locuințe colective, nu dispune de parcaje amenajate pentru a deservii toți locuitorii celor trei clădiri de locuințe colective existente, identificate drept BLOC LE42. Singurele parcări amenajate în proximitatea acestor imobile, sunt cele identificate la nivelul bulevardului.



*Figure 6-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente în care autoturismele sunt parcate pe circulația pietonală chiar și spațiu verde parțial..*

*Sursă: Fotografie din arhiva proprie - Masstudio S.R.L..*

Astfel în baza celor prezentate mai sus, se poate considera oportună realizarea de intervenții la nivelul zonei pe termen scurt și mediu, în vederea diminuării disfuncționalităților identificate în zonă, așa cum au fost prezentate mai sus, prin intervenții de acupunctură urbană, având în vedere principiile urbane explicitate anterior:

1. Nici o stradă / trotuar fără verdeață – amenajarea spațiilor dedicate de la nivelul aliniamentului ce delimitează circulația pietonală de cea carosabilă și parcajele identificate la nivelul bd. Al. Lăpușneanu.

2. Spații multi-uz – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușneanu și str. Farului.

3. Spații intime – amenajarea grădinilor de fațadă posterioară ce se învecinează cu terenul ce a generat P.U.Z.

4. Spații sigure – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușneanu și str. Farului.

5. Fațade interesante – prin intervenții unitare la nivelul fațadelor celor trei imobile existente, ce constituie BLOC LE42, în vederea creșterii calității imaginii urbane dpdv estetic și reabilitarea termică integrală a acestora.

6. Conversie partere în spații active – conversia funcțională integral pe termen mediu/ lung a parterelor imobilelor de locuit în spații comerciale/ de servicii, iar pe termen scurt amenajarea spațiilor comerciale/ de servicii într-o manieră unitară prin: coloristică, accesul separat de cel al locatarilor, materiale folosite la nivelul fațadei etc.

## ANALIZA MODALITĂȚII DE ACTIVARE ȘI EXTINDERE A SPAȚIILOR PUBLICE

Un spațiu public de succes se citește prin numărul mare de oameni prezenți, așadar cum se pot influența oamenii să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți.

### Metodele principale sunt:

1. asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original prin design. Design-ul are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială.



Figure 7-Exemplu de bună practică și tipuri de mobilier urban destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

2. elementele de peisagistică înfrumusețază spațiul public, ele pot acționa ca activator al unui spațiu slab utilizat și sporesc confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.

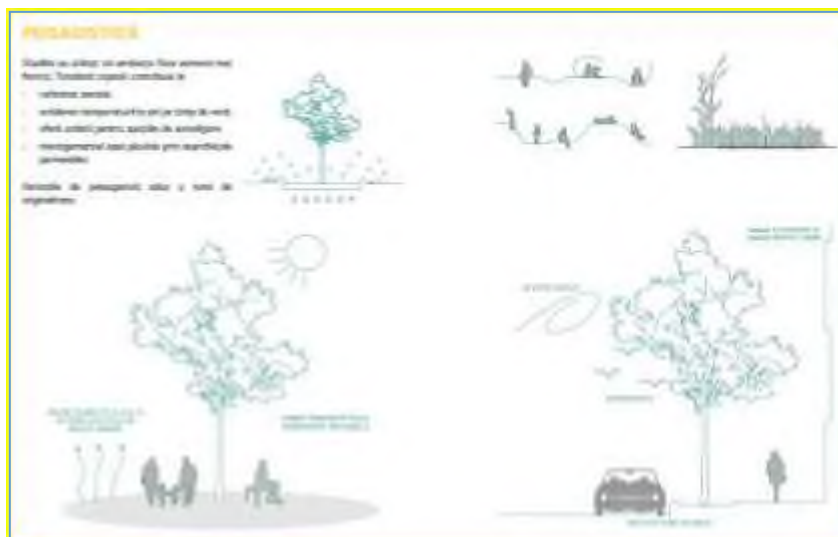


Figure 8-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a vegetației, destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

3. iluminatul public este esențial pentru un oraș sigur, dar atunci când este îmbinat cu creativitatea, el poate deveni o atracție în sine.

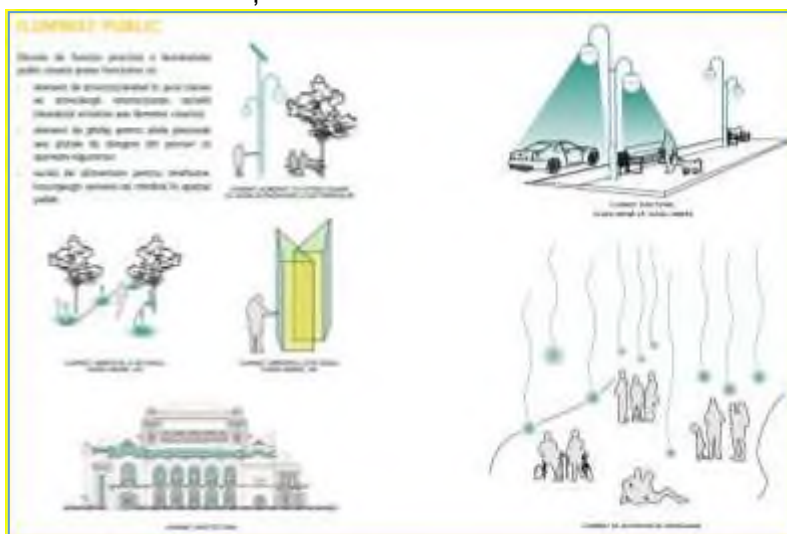


Figure 9-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a iluminatului public, destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

4. fațadele active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.



facilitățile și alternativele la automobilul propriu - transport în comun și biciclete și se ajunge la marginalizarea pietonilor.

O calitate a vieții crescută înseamnă posibilitatea de a putea merge pe jos în siguranță, pe trotuar, și de a avea acces la piste de biciclete și stații de transport în comun moderne.

Problema parcarilor este una majoră și necesită strategii elaborate de management. Acestea trebuie să includă însă și desființarea garajelor individuale, vechi și nepractice și introducerea în locul lor a parcarilor inteligente.

“Nici o stradă fără verdeață” trebuie să fie un obiectiv spre care orașul să tindă, verdeața fiind o resursă esențială pentru un oraș fericit și sănătos.

Se poate evita parcarea mașinilor pe trotuar prin ridicarea nivelului trotuarului sau prin instalarea elementelor de mobilier urban (bănci, stâlpi de iluminat, copaci) la marginea trotuarului. Pe străzile secundare, unde spațiul este limitat, se pot utiliza spațiile verzi neîngrijite și slab utilizate pentru a extinde trotuarul și a face loc amenajării unor locuri de parcare.



Figure 12-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității circulației pietonale.  
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța



Figure 13-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității circulației pietonale.  
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

Sistemele smart-parking ameliorează problema lipsei locurilor de parcare, printr-o utilizare economică a spațiului, astfel putem face loc spațiilor de socializare și agrement și în zonele de locuințe.

Garajele individuale. Însă reprezintă o utilizare ineficientă a spațiului, iar adesea ele servesc drept spații de depozitare, mașinile fiind parcate pe spațiul public.

Pentru a respecta principiul fațadelor interesante, pereții structurilor smart parking pot fi suport pentru perdele de verdeață sau picturi murale. Pereții verzi ajută la scăderea temperaturilor pe timpul verii și îmbunătățirea calității aerului, combătând efectul de insulă urbană. Picturile murale sunt un element vizual ce funcționează ca reper de orientare, suport pentru un spațiu de socializare și simbol al identității locale.



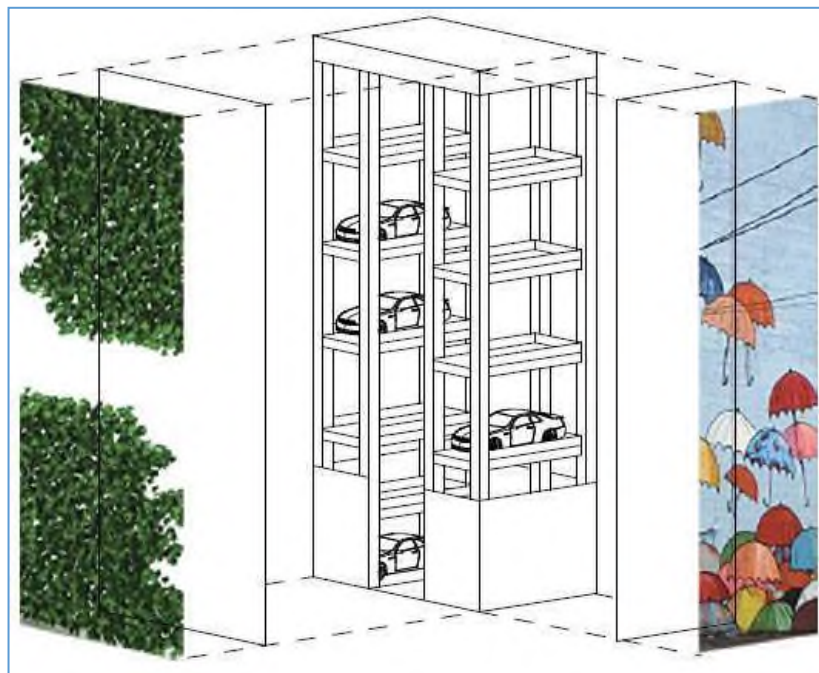


Figure 14-Exemplu de bună practică – propunere de animare a fațadelor structurilor de tip smart parking.  
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

**TIPURI DE INTERVENȚII POSIBILE** conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța, ce au ca scop satisfacerea nevoilor utilizatorilor, așa cum a reieșit din Raportul de identificare nevoi ale cetățenilor:



Figure 15-Paleta de intervenții posibile

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

**INTERVENȚII DE ACUPUNCTURĂ URBANĂ în Cartierul Tomis III– conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:**



Figure 16-Intervenție de acupunctură urbană  
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

INTERVENȚII COMPLEXE PENTRU ZONE BINE DEFINITE în Cartierul Tomis III– conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:

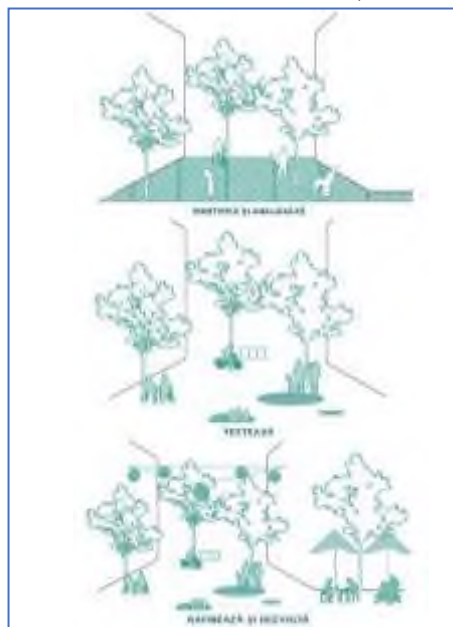


Figure 17-Strategia de implementare a intervențiilor complexe  
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

Mai departe se vor prezenta intervenții complexe posibile, parte din Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța , în zona studiată a P.U.Z. pentru care se elaborează prezentul studiu:



*Figure 18-Intervenție complexă pentru zonă bine definită  
\_varianta A Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de  
blocuri - Constanța*

## **ANALIZA TIPURILOR DE INTERVENȚII POSIBILE ÎN CARTIERELE DE BLOCURI**

În acest capitol se vor prezenta câteva idei privind modul în care clădirile de blocuri din cartiere constănțene ar putea fi transformate – conform Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța.

Propunerile conțin ilustrații grafice și scurte explicații/recomandări. Nu sunt incluse aici detalii tehnice privind aceste intervenții. Astfel de detalii ar necesita o analiză de sine stătătoare și ar trebui elaborate pentru fiecare clădire în parte, în funcție de nevoile punctuale și în funcție de viziunea de transformare a clădirii respective.

Intervențiile de transformare a clădirilor de blocuri ar trebui realizate în principal din fondurile private, ale proprietarilor sau ale firmelor interesate, dar administrația publică poate juca un rol crucial în pornirea câtorva proiecte pilot, care să ofere asociațiilor de locatari idei legate de ce este posibil.

## INTERVENȚII MINIMALE:

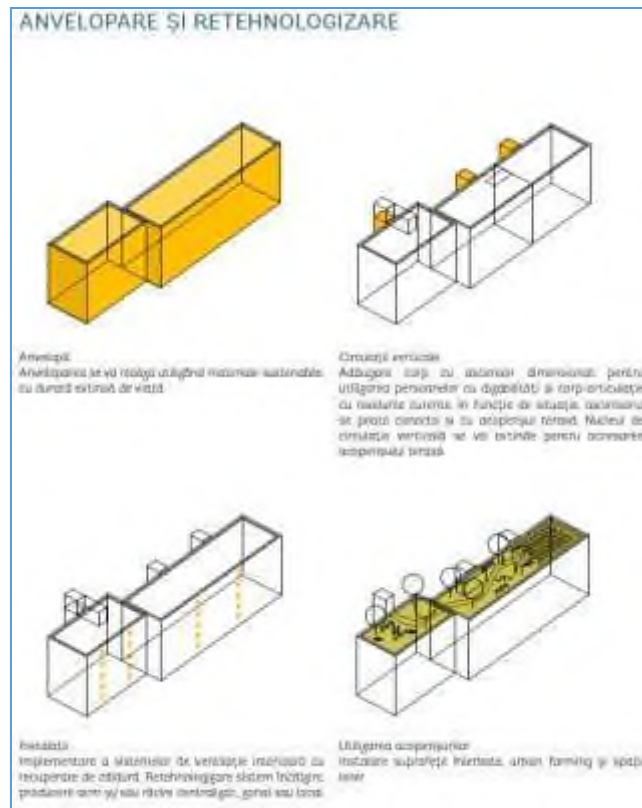


Figure 19-Intervenție minimală\_varianța A  
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

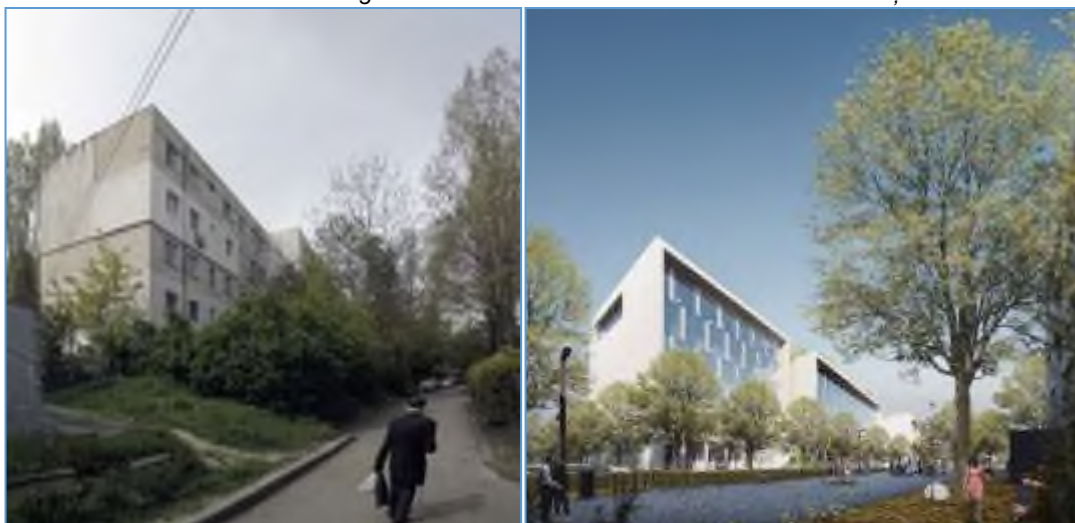
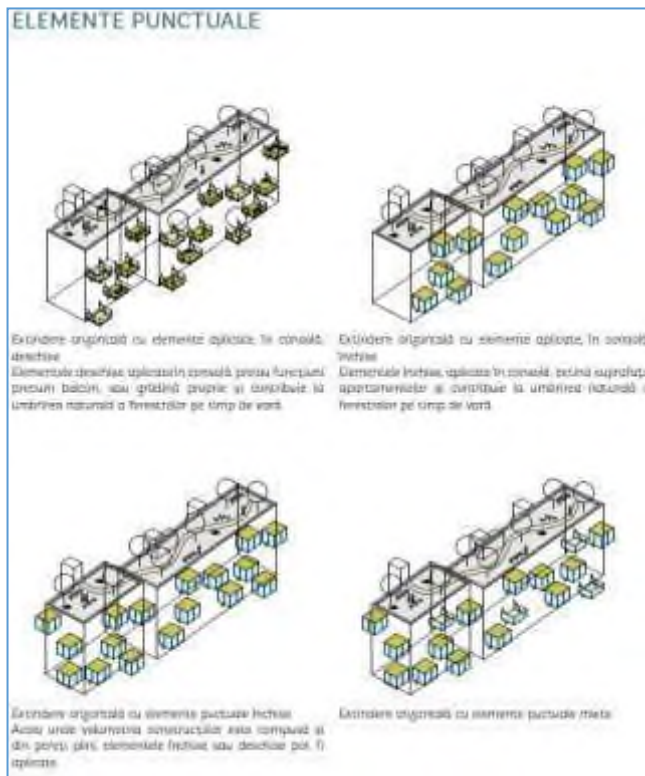


Figure 20-Rezultat posibil a fi obținut prin Intervenții minimale\_varianța A (existent-propus) Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

**ELEMENTE PUNCTUALE**



*Figure 21-Extindere și Intervenții – Elemente orizontale \_varianta B Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța*



*Figure 22-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere și Intervenții – Elemente orizontale \_varianta B(existent-propus)Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța*

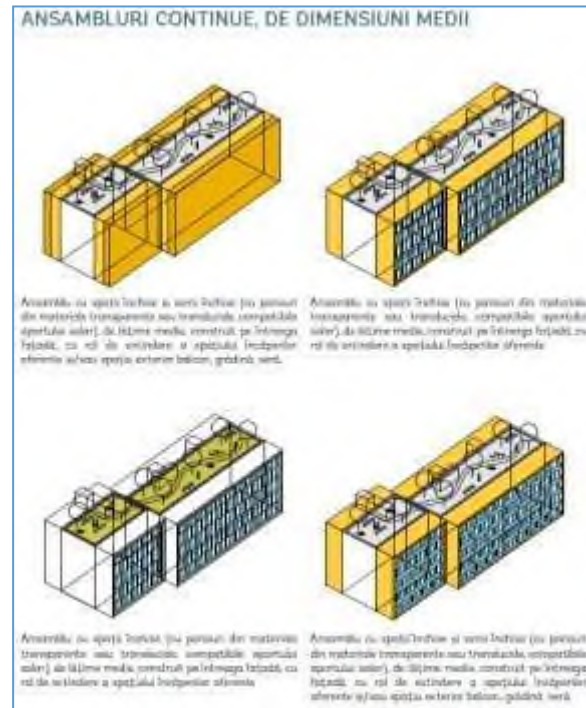


Figure 23-Extindere pe orizontală a spațiului locativ \_varianta C  
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figure 24-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală a spațiului locativ \_varianta C (existent-propus) Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

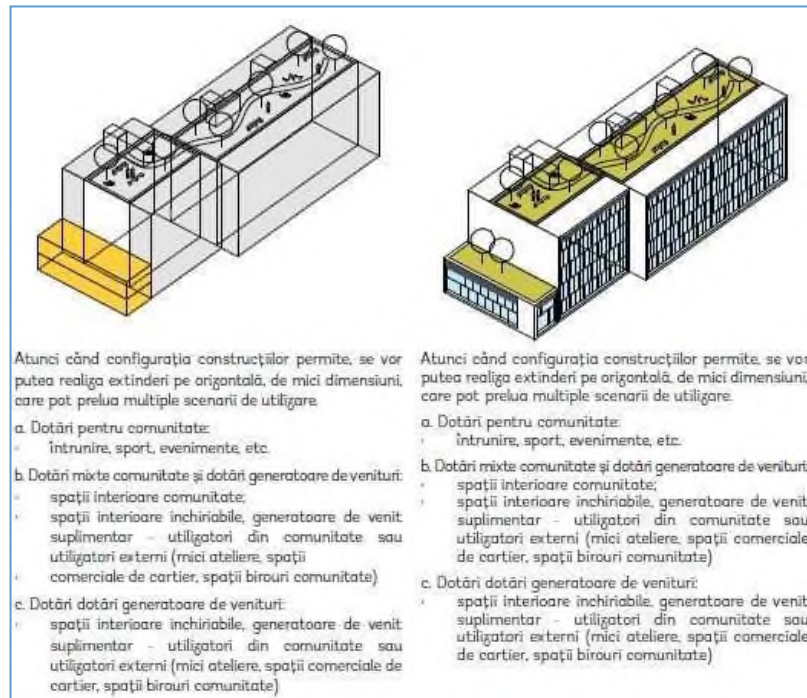


Figure 25-Extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni generatoare de venit  
\_variante D Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

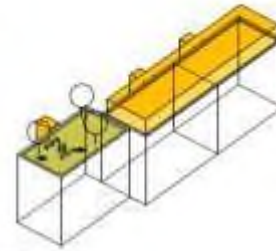


Figure 26-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

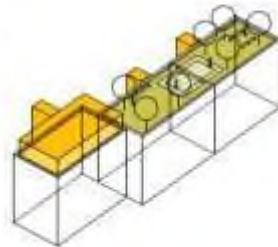
**ELEMENTE PUNCTUALE**

Extindere pe verticală în spații publice, semipublice sau locale, cu sau fără utilizare generatoare de venituri suplimentare. Tipologii de utilizare a suprafețelor ocupabile și anamorfice în ansamblu colectiv

- a. Spații exterioare amenajate 80%. Spații interioare 20%
  - Spații exterior - grădini comunitare, suprafață verde, spații locale, spații de joacă (plăcuți sau asfaltate)
  - Spații interior - spații tip pergolă, spații interioare amenajate vertical
- b. Spații exterioare amenajate 40-60%. Spații interioare 40-60%
  - Spații exterior - grădini comunitare, suprafață verde, spații locale, spații de joacă (plăcuți sau asfaltate)
  - Spații interior - circulații verticale
  - Spații multifuncționale pentru comunitate (întreținere sport, evenimente)
- c. Spații exterioare amenajate 40-60%. Spații interioare 40-60%
  - Spații exterior - grădini comunitare, suprafață verde, spații locale, spații de joacă (plăcuți sau asfaltate)
  - Spații interior - circulații verticale
  - Spații multifuncționale, închiriate, generatoare de venit suplimentar (spații birouri, perioade din comunitate sau externe, evenimente)
- d. Spații interioare 100%
  - Spații interior - circulații verticale
  - Spații multifuncționale, închiriate, generatoare de venit suplimentar (spații birouri, perioade din comunitate sau externe, evenimente)
- e. Spații interioare 100%
  - Spații interior - circulații verticale
  - Spații locale închiriate în regim Airbnb sau în alt timp, generatoare de venit suplimentar (apartamente și/sau spații birouri comunitare, evenimente)
- f. Spații interioare 100%
  - Spații interior - circulații verticale
  - Spații locale pentru închiriere, generatoare de venit suplimentar (apartamente și/sau spații birouri)



Scenarii de utilizare  
Suprafață interioară cea 60%  
Suprafață exterioară cea 40%



Scenarii de utilizare  
Suprafață interioară cea 40%  
Suprafață exterioară cea 60%

Figure 27-Extindere pe verticală a spațiului locativ și/sau a spațiilor pentru utilizare comună, cu/fără funcțiuni Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figure 28-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe verticală a spațiului locativ și/sau a spațiilor pentru utilizare Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța





Figure 29-Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și verticală a spațiului locative și/sau a spațiilor pentru Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figure 30-Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și verticală a spațiului locative și/sau a spațiilor pentru Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

## CONCLUZII

În urma informațiilor prezentate din punct de vedere al analizei la nivel de documentatii de urbanism de tip P.U.Z. de mari dimensiuni elaborate anterior, din punct de vedere functional s- au dezvoltat zonele rezidențiale existente prin introducerea funcțiilor complementare locuirii - dotări, determinând un caracter mixt.

În ceea ce privește documentațiile urbanistice de tip P.U.D., elaborate la nivel de parcel anterior prezentului P.U.Z., acestea au vizat atât introducerea în țesutul urban a funcțiilor medicale în clădiri dedicate cât și dezvoltarea clădirilor existente de locuire.

Din analiza efectuată este evidentă nevoia de dezvoltare a țesutului urban existent.

Totodată se remarcă faptul că reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General la nivelul anilor '90 sunt depășite și nu fac față tendințelor de dezvoltare și nevoilor utilizatorilor zonei.

În cadrul zonei studiate, prin intermediul documentațiilor urbanistice elaborate, aprobate ulterior P.U.G., de tip P.U.Z. și P.U.D., nu s-au realizat propuneri și intervenții la nivelul infrastructurii rutiere și amenajărilor aferente, ci doar s-a reglementat accesul pe parcela generatoare.

Mai mult, s-a constatat în analiza realizată dpdv funcțional al utilizării terenurilor în zona studiată, faptul că predomină funcțiunile de locuire – individuală și colectivă, împreună cu amenajările aferente acestora de spații verzi (ne)amenajate și circulații.

Aceste funcțiuni dominante sunt urmate de funcțiuni din sfera dotărilor publice la nivel de cartier și anume funcțiuni din sectorul serviciilor medicale, fiind identificate într-o pondere redusă și funcțiuni comerciale la parterul imobilelor de locuințe colective înalte.

Totodată, conform studiului, reiese și faptul că locuirea colectivă existentă în țesut se identifică în procent de 10%, iar în procent de 11%, respectiv 6,05% se identifică spații verzi (ne)amenajate și circulații pietonale, aferente acestora. Cumulat aceste suprafețe aferente locuirii colective, enunțate anterior, însumează cca. 3001,00 mp..

Locuințele colective existente, edificate în baza Planurilor de Sistemizare elaborate conform legislației existente înainte de 1990, în ciuda reglementărilor urbanistice conform

P.U.G. – ZRL5, ce permite un regim de înălțime de până la P+10E (33,00 metri), în fapt aceste clădiri sunt edificate având un regim de înălțime P+4E.

În concluzie este oportu realizarea de intervenții la nivelul zonei pe termen scurt și mediu, în vederea diminuării disfuncționalităților identificate în zonă, așa cum au fost prezentate, prin intervenții de acupunctură urbană, având în vedere principiile urbane explicitate:

1. Nici o stradă / trotuar fără verdeață – amenajarea spațiilor dedicate de la nivelul aliniamentului ce delimitează circulația pietonală de cea carosabilă și parcajele identificate la nivelul bd. Al. Lăpușneanu.

2. Spații multi-uz – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușneanu și str. Farului.

3. Spații intime – amenajarea grădinilor de față posterioară ce se învecinează cu terenul ce a generat P.U.Z.

4. Spații sigure – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușneanu și str. Farului.

5. Fațade interesante – prin intervenții unitare la nivelul fațadelor celor trei imobile existente, ce constituie BLOC LE42, în vederea creșterii calității imaginii urbane dpdv estetic și reabilitarea termică integrală a acestora.

6. Conversie partere în spații active – conversia funcțională integral pe termen mediu/ lung a parterelor imobilelor de locuit în spații comerciale/ de servicii, iar pe termen scurt amenajarea spațiilor comerciale/ de servicii într-o manieră unitară prin: coloristică, accesul separat de cel al locatarilor, materiale folosite la nivelul fațadei etc.

De asemenea au fost prezentate și intervenții complexe și macro cu impact la nivelul întregului cartier. S-au figurat exemple de bune practici și metode de implementare a acestora.

În urma analizei dotărilor ce au fost declarate ca lipsesc de la nivelul cartierului, se poate constata nevoia locuitorilor pentru dotarea și amenajarea spațiilor publice, a imobilelor de locuințe colective, amenajarea de spații verzi și de dotări din sfera serviciilor medicale și de îngrijire personală. Totodată se observă ca o preocupare o reprezintă arta stradală (cu rol în creșterea calității urbane), organizarea de evenimente în cartier și întreceri sportive (cu rol în creșterea gradului de apartenență a unei comunități și interacțiune social pozitivă).

În consecință se recomandă aplicarea intervențiilor minime și punctuale la nivelul clădirilor de blocuri și a spațiilor publice aferente acestora, așa cum au fost sugerate și prezentate prin exemple și metode de bune practici în prezentul studiu. Investițiile ar trebui realizate în principal din fondurile private, ale proprietarilor sau ale firmelor interesate, dar administrația publică poate juca un rol crucial în pornirea câtorva proiecte pilot, care să ofere asociaților de locatari idei legate de ce este posibil și îmbunătățind astfel calitatea vieții și a imaginii urbane.

**ANEXA III**

**Culori caramida aparenta**



**Culori tencuiala**



**Culori sticla**



**Culori tamplarie**



**Culori ceramica**



**VECINATATI TEREN CE A GENERAT PUZ (conform cadastru):**

- NORD: strada Salcamlor nr. 21;
- SUD: IE 252509;
- EST: IE 206352, IE232381 si IE 248896;
- VEST: alee acces-Mun. Constanta;

**VECINATATI ZONA STUDIU PUZ:**

- NORD: strada Farului;
- SUD: alee acces si proprietati private;
- EST: strada Salcamlor;
- VEST: bd. Al. Lapusneanu;

**PARCARI PROPUSE**

- Conform Planului de Mobilare Urbana se propune :
- Amenajarea a 3 locuri de parcare publice ajungand astfel la un total de 37 de locuri
  - Amenajarea a 31 de locuri de parcare pentru parcela ce a generat P.U.Z.



**P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE BD. AL. LĂPUȘNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCĂMILOR, PROPRIETĂȚI PRIVATE ȘI ALEE DE ACCES**



**Inventar de coordonate Zona de studiu**

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur X [m]	Coordonate pol. de contur Y [m]	Lungimi laterale D(Li+1)
1	305549.548	780556.033	68.424
2	305565.140	780522.488	17.200
3	305552.838	780534.717	4.765
4	305549.427	780530.044	12.160
5	305537.606	780640.898	18.230
6	305328.221	780594.527	18.176
7	305542.210	780544.849	0.399
8	305542.842	780563.872	14.984
9	305555.644	780671.278	1.359
10	305554.882	780672.443	28.312
11	305579.418	780688.394	183.048
12	305667.538	780579.844	11.028
13	305659.849	780572.039	3.420
14	305556.534	780567.111	10.873
15	305652.597	780637.759	2.316
16	305651.843	780553.546	2.4123
17	305645.782	780532.197	88.152

S = 11197 mp. P=473.274m

**Inventar de coordonate Constanta, Str. Salcamlor, nr. 19-19A, lot 2**

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur X [m]	Coordonate pol. de contur Y [m]	Lungimi laterale D(Li+1)
1	305585.298	780588.727	13.572
2	305598.505	780585.984	0.381
3	305588.872	780585.888	10.182
4	305607.057	780591.744	9.711
5	305601.536	780599.733	0.239
6	305601.534	780599.977	9.237
7	305696.046	780607.530	7.506
8	305590.002	780603.079	4.500
9	305586.406	780600.374	4.548
10	305582.771	780597.840	3.710
11	305579.808	780595.410	3.848
12	305574.152	780591.371	11.455

S = 542 mp. P=32.048m



- LEGENDA**
- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z./ S.= 11 197.00 MP.
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z./ S.= 466.00 MP.
  - LIMITA U.T.R. CF. P.U.G. MUN. CONSTANTA
  - LIMITA U.T.R. PROPUȘ/ REGLEMENTAT PRIN PREZENTA DOC.
  - PARCELA DETINUTA DE BENEFICIAR PE CARE SE PROPUNE SUBLIMENTAREA LOCURILOR DE PARCARE

- ZONIFICARE EXISTENTA**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE (ZRL2A)
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE (ZRL5)
  - ZONA MIXTA, SITUATA IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, SITUATA IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE (ZMA)
  - ZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (ZRV1A)

- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - CIRCULATII OCAZIONAL CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
  - PARCARI DE RESEDINTA AMENAJATE DE PRIMARIE
  - ZONA SHARED SPACE ( OCAZIONAL CAROSABILA ) CU TROTUARE LA NIVELUL CAROSABILULUI

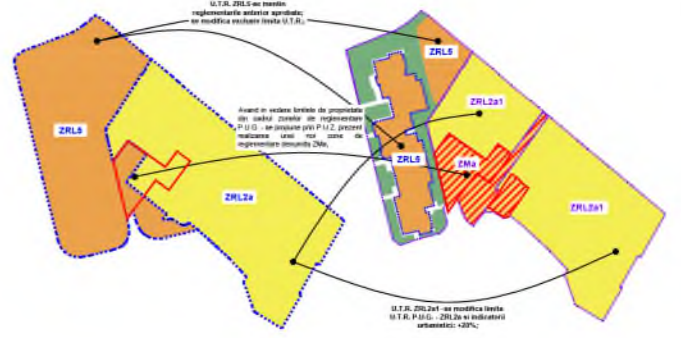
- INTERVENTIE PROPUSA**
- PARCAI SISTEM SMART MULTI-PARKING
  - CONTUR TOTAL - ETAJE SUPERIOARE
  - CONTUR PARTER
  - EDIFICABIL PROPUȘ
  - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT - PROPUȘ

- ACCES PARCELA CE A GENERAT PUZ
- ACCES PARCARE AMENAJATA
- IESIRE ACCES PARCARE AMENAJATA

**BILANT TERITORIAL (zona PUZ)**

**ZONIFICARE FUNCTIONALA (reglementari propuse)**

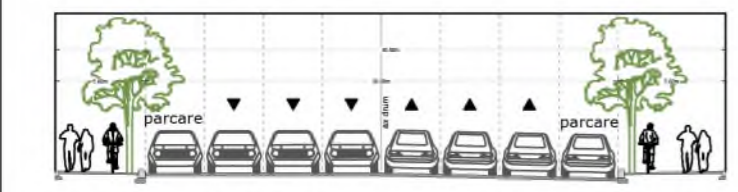
UTILIZARE TERENURI	MP.	%
Cai de comunicatie-pietonal	1317.56	11.77
Cai de comunicatie - carosabil si parcaje (la nivelul bd. Al. Lapusneanu)	2,258.03	20.16
ZRL5	2664.54	29.8
ZRL2a1	4163.70	26.4
ZMa	943.30	11.87
<b>TOTAL</b>	<b>11197.00</b>	<b>100</b>



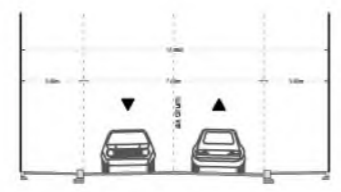
Prin prezenta documentatie urbanistica, se propune impartirea zonei studiate in 3 zone de reglementare dupa cum urmeaza:

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..  
P.O.T. MAX= 25%;  
C.U.T. MAX= 2.5 mp./ A.D.C.;  
R.H. MAX= 33,00 metri;
- ZRL2a1 - locuinte individuale cu maxim 18,00 metri inaltime, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatorii urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica.  
P.O.T. MAX= 54%;  
C.U.T. MAX= 1.62 mp./ A.D.C.;  
R.H. MAX= 18,00 metri;
- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.  
UTILIZARI ADMISE  
P.O.T. MAX= 45%;  
P.U.T. MAX= 1.92 mp./ A.D.C.;  
R.H. MAX= 21,00 metri;

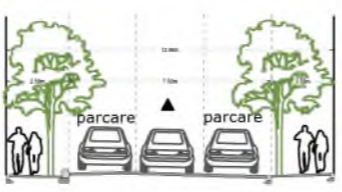
**PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1"**  
BD. AL. LAPUSNEANU/ 1 DECEMBRIE - EXISTENT  
(circulatie dublu sens, 3 benzi pe sens de mers)



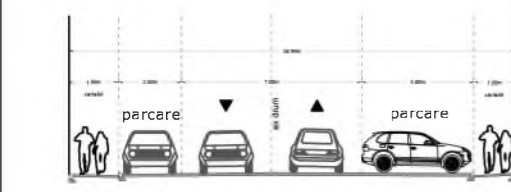
**PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2'**  
STR. SALCAMLOR - EXISTENT  
(circulatie dublu sens, 1 banda pe sens de mers)



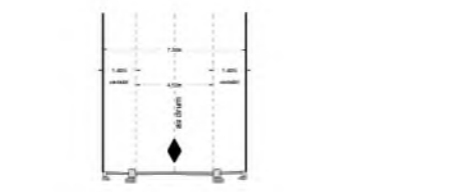
**PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3'**  
STR. FARULUI - EXISTENT  
(circulatie sens unic, 1 banda pe sens de mers)



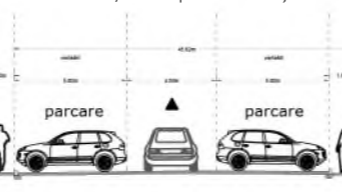
**PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 4-4'**  
ALLE ACCES(legatura BD. AL.LAPUSNEANU) - EXISTENT  
(circulatie dublu sens, 1 banda pe sens de mers)



**PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 5-5'**  
ALLE ACCES(teren ce a generat P.U.Z.) - EXISTENT  
(circulatie dublu sens, 1 banda dublu sens)



**PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 6-6'**  
Str. Barbu Delavrancea - EXISTENT  
(circulatie sens unic, 1 banda pe sens de mers)



TOPOMETRIST	PFA GROSU ION - Autorizatie: RO-CT-F nr. 0006		Beneficiar: CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN si DRAGAN ADRIANA CUI 35869490 ; J13/ 799/ 2016 ; cu sediul in mun. Constanta, bd. Al. Lapusneanu, nr. 94A, parter, et1, et 2, jud. Constanta	Pr. nr. 145 / 2020
	MASSTUDIO S.R.L. 0723.171.168 J13/2488/2017 Str. Theodor Burada nr. 38A, et.2, CONSTANTA - ROMANIA		Titlu proiect: P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMLOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000	Planșa nr. U04
Sef proiect	Urb. Tanase Florin		format <b>A3+</b> 29.7x50 cm	Nr. Revizie: R 0 0
Proiectat	Urb. Ganta Ana			
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai			
Index Proiect:	Cod Proiect:	Data:	Adresa Sit: Mun. Constanta, Str. Salcamlor, nr.19-19A lot 2, Jud. Constanta	Titlu planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE
145	CAR	01.2024		

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.