

PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE P.U.Z. ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI CONSTANȚA"

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE P.U.Z. ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI CONSTANȚA" (prescurtat în memoriul prezent - PUZ Zona Centrală)**

Amplasamentul: **TERITORIUL DE CCA. 72 HA, DELIMITAT DE STR. ȘTEFAN CEL MARE, STR. ȘTEFAN MIHĂILEANU, STR. JUPITER, STR. MERCUR, STR. DACIA, STR. DECEBAL, STR. SABINELOR, STR. ZORILOR, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRON COSTIN, LIMITE CADASTRALE ALE LOTURILOR CU FRONT LA BD. MAMAIA, STR. EROILOR, PREL. STR. BUCOVINEI ȘI PLAJA**

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

Nr contract: **259321/12.12.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Asocierea Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL**

Șef de proiect: **Dr. urb. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina**

Management proiect: AGORAPOLIS SRL: **master urbanist Mihaela Pușnava**

Cuprins

Condiții generale	3
ZIR1 - CARTIERUL GRIVITA	9
ZRL2b1_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+1 amplasate pe un parcelar de dimensiuni mici edificat înainte de 1900	10
ZRL2b2_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900	21
ZRL2b3_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcelar de dimensiuni ample fragmentat față de planul inițial al cartierului	32
ZRL2b5_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate în vecinătatea Bd. Mamaia pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900	43
ZRL2b6_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea străzii Ion Bănescu pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900	52
ZRL2b7_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea Bd. Tomis pe un parcelar de dimensiuni medii și mari edificat după 1900	62
ZRF_ZIR1 (ZF18_ZRS32) - subzona clădirilor de cult	75
ZRE_ZIR1 (ZF09_ZRS32) - subzona instituțiilor educaționale	79
ZIR2 - CENTRUL CIVIC AL ANILOR 1950 SI EXTENSIA PIETONALA DIN PERIOADA CEAUSESCU	89
ZRM1_ZIR2 (ZF08) - subzona mixtă a imobilelor cu regim de înălțime maxim P+3 amplasate în vecinătatea Bd. Tomis	89
ZRM2a_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a locuințelor colective de la bulevard	95
ZRM2b_ZIR2 (ZF10) - subzona centrului comercial Tomis	103
ZRM2c_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 cuprinse între strada Grivița și strada Ștefan cel Mare	110
ZRM3_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a imobilelor cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea Bd. Tomis	120
ZRISP_ZIR2 (ZF09_ZRS32) - subzona instituțiilor și serviciilor publice	131
ZRV1_ZIR2 (ZF14_ZRS32) - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat	138
ZRV2_ZIR2 (ZF14) - subzona funcțiunilor publice de loisir și agrement: complexe, baze sportive, săli de spectacole	144
ZIR3 - ZONA FOSTEI GARNIZOANE TURCE	151
ZISP1_ZIR 3 (ZF09) - subzona echipamentelor publice și a funcțiunilor de interes public	151
ZIR4 - ZONA MANUTANTEI MILITARE	161
ZISP2_ZIR 4 (ZF15) - subzona echipamentelor și serviciilor publice și a echipamentelor cu destinație specială;	161
ZIR5 - CARTIERUL PRINCIPESA ILEANA	172
ZRL2b8_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 etaje, amplasate pe un parcelar regulat aferente cartierului Principesa Ileana	172
ZRL2b9_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 etaje amplasate pe un parcelar neregulat aferente cartierului Principesa Ileana	182
ZRM4_ZIR5 (ZF08) - subzona mixtă a instituțiilor și serviciilor publice și a structurilor de cazare din proximitatea falezei 192	192
ZRM5_ZIR5 (ZF08_ZRS32) - subzona mixtă a imobilelor P+2 din proximitatea taluzului	205
ZRM6_ZIR5 (ZF08_ZRS31) - subzona mixtă a imobilelor P+2 și accentelor de înălțime din proximitatea falezei	214
ZRPZCP_ZIR5 (ZF14_ZRS30) - Zonă de protecție a Zonei Construite Protejate - faleza naturală a Mării Negre	221
ZCT- Zona căi de comunicație	225

Condiții generale

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

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

Orice proiect de investiție publică se va face obligatoriu cu consultarea CTATU. Autorizarea documentațiilor tehnico-economice va avea la bază și un aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

Intervenții permise la nivelul imobilelor cu valoare istorico-arhitecturală:

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație naționale aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform legislației în vigoare (Art. 10a. din Legea 50/1991)

- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform legislației în vigoare (Art. 10a din Legea 50/1991);
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);

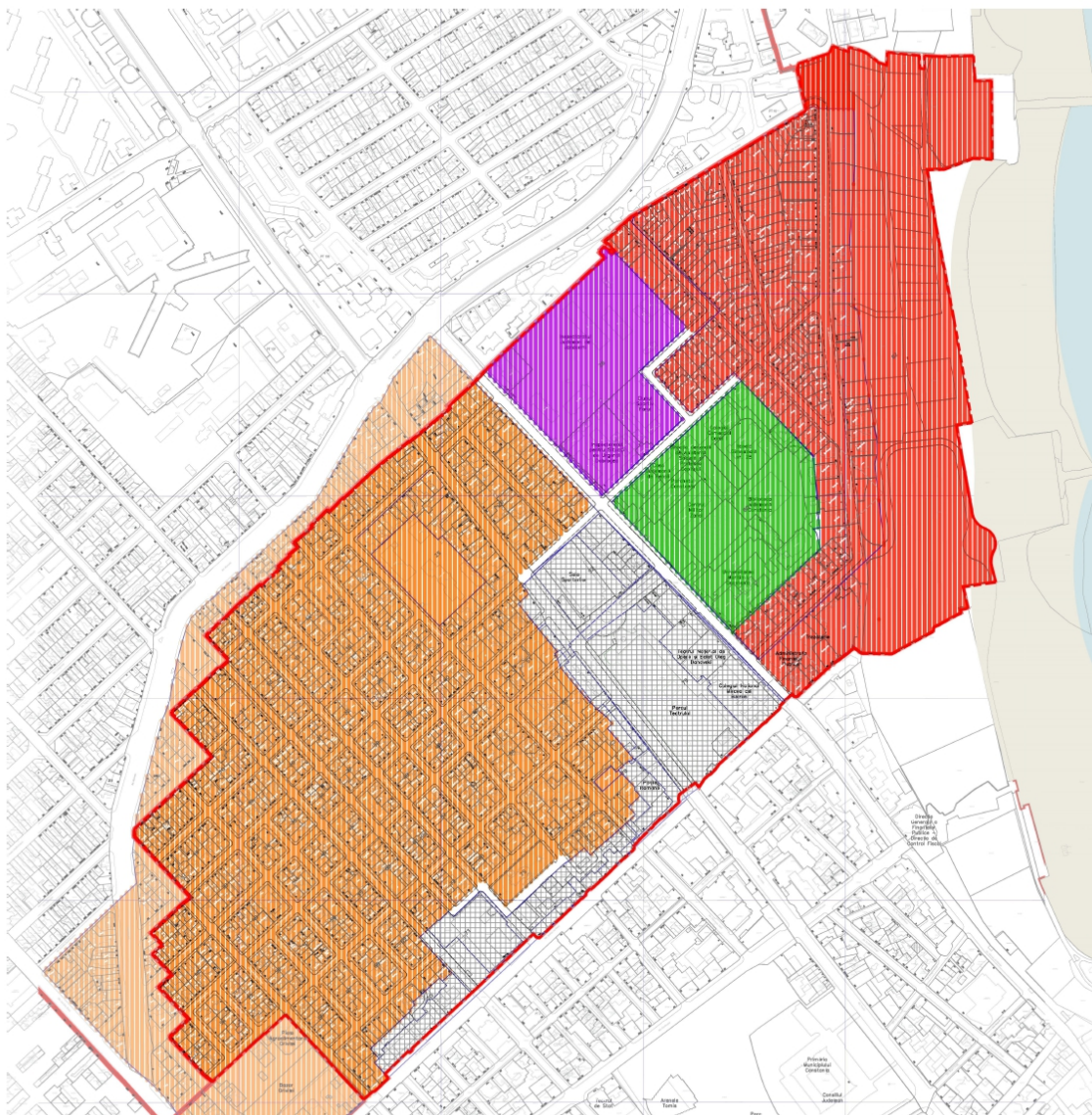
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

d) Viitoare inserții în țesut:

- Pentru viitoarele inserții, limitarea edificabilului în profunzimea parcelei va fi adaptată conform tipologiei parcelarului, cât și existența calcanelor dezvoltate de vecinii alăturați;

La nivelul studiului istoric, au fost identificate cinci zone istorice de referință. Fiecare dintre acestea are funcțiuni urbane diferite în perioadele de evoluție studiate, are perioade de dezvoltare diferite și se află într- un stadiu de integralitate diferit în acest moment.

- a. Cartierul Grivița (proiectul dezvoltat în perioada porto franco și prezent în planul 1902)
- b. Centrul Civic al anilor 1950 și extensia pietonală din perioada Ceaușescu
- c. Zona fostei garnizoane turce (actuala zonă de clădiri administrative)
- d. Zona Manutanței Militare (Regimentul de infanterie 74, Corpul V teritorial, actualmente terenul Jandarmeriei)
- e. Cartierul Principesa Ileana (cartierul dezvoltat pe faleză, în spatele terenurilor militare)



legendă

-  limită zonă de studiu PUZ
-  grid 500 x 500 (m)

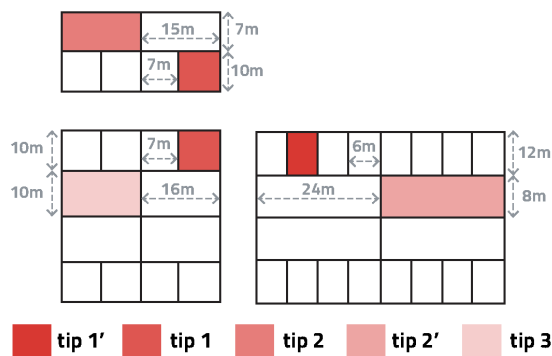
-  cartierul grivița (perioada porto franco, existent în 1902)
-  centrul civic al anilor 1950 și extensia pietonală din perioada ceaușistă
-  zona fostei garnizoane turce (actuala zonă de clădiri administrative și universitară)
-  zona manutanței militare (actual terenul jandarmeriei)
-  cartierul principesa ileana (cartier dezvoltat pe faleză, în spatele terenurilor militare)

Plan Zone Istorice de Referință conform Studiu Istoric, Sursa: Autori

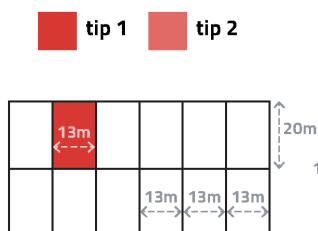


Analiza tipologiilor de parcelar propuse prin Planul Dobrescu 1915

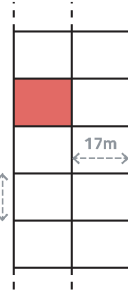
(i) ZONA b1 + b1'



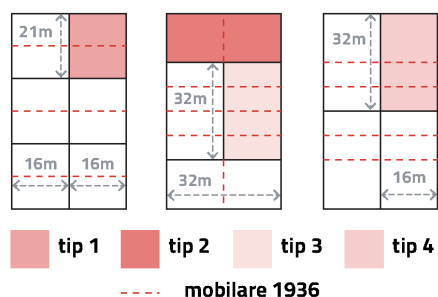
(ii) ZONA b2



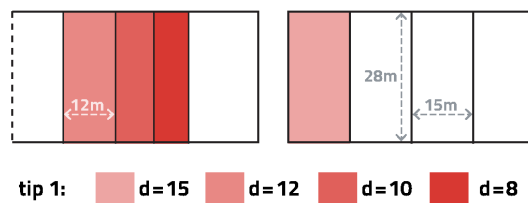
(iii) ZONA b2



(iv) ZONA b3



(vi) ZONA b5



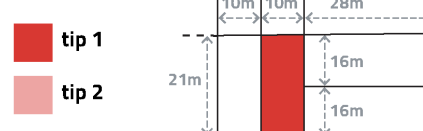
(vii) ZONA b7



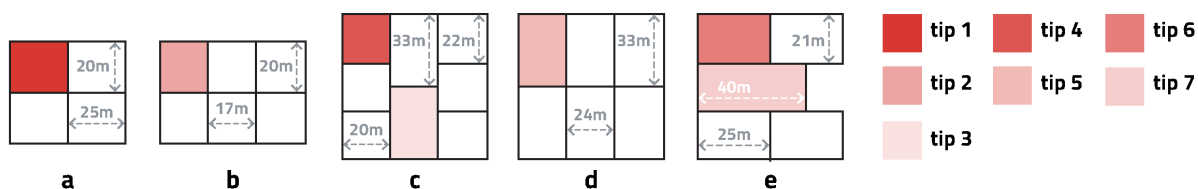
(vii) ZONA b6



(viii) ZONA b8



(v) ZONA b4



Analiza tipologiilor de parcelar propuse prin Planul Dobrescu 1915

ZIR1 - CARTIERUL GRIVITA

Un cartier cu caracter rezidențial pronunțat, dezvoltat pe structura hipodamică inițială, acesta s-a dezvoltat ca parte a orașului porto franco, fiind cuprins în limita șanțului și a barierelor orașului la începutul secolului XX.

Limitele sale inițiale către sud, vest și nord au fost de la început foarte precise fiind stabilite de infrastructura existentă. Către sud este vorba de o continuare a dezvoltării inițiale (probabil începută anterior (dupa achiziția terenurilor companiei engleze), dezvoltare prezentă în planul Hartley ca un cartier de sine stătător. Către vest dezvoltarea este limitată de șanțul orașului și, ulterior, de calea ferată și Bulevardul Regina Maria (actualul Mamaia). Către Nord, în mod asemănător separația este limita șanțului/bulevardului.

Limita estică a avansat pe măsură ce proiectul general al cartierului a fost detaliat. Cuprinderea inițială nu includea lotul destul de mare al Spitalului Comunal dar treptat, zona rezidențială a preluat foarte mult din acest teren.

Lotizarea din estul Sălii Sporturilor nu este inclusă în această zonă deoarece este extrem de târzie și este o variantă extremă de compromis în dezvoltarea orașului. Considerăm că această zonă rămâne în continuare în zona de interes a centrului civic din anii 1950.

Elementul de unitate și coerență a cartierului este parcelarul și rețeaua de străzi. Perioada de construcție este cuprinsă între 1880 și 1915 cu mici excepții.

La nivelul orașului, deși zona de studiu este limitată prin tema de studiu a PUZ considerăm că **ZIR respectiv ar trebui să includă și terenurile cuprinse între actualul PUZ și bulevardele I.G. Duca și Mamaia.**

Fondul construit în ZIR are standarde de proiectare arhitecturală ridicate. Foarte multe clădiri sunt valoroase prin definirea precisă a funcțiunilor, prin standardele de decorație acolo unde este cazul, prin claritatea partiului și a volumetriei. Alături de zona peninsulară care însă a fost mult mai afectată de intervențiile din perioada comunistă și de după, constituie rezervorul de resursă arhitecturală istorică a orașului.

ZRL2b1_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+1 amplasate pe un parțelar de dimensiuni mici edificat înainte de 1900

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație naționale aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a. din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție,

fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;

- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu un regim de înălțime de maxim P+1 niveluri;
- Locuințe în regim de cazare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate)
- Alimentație publică;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc,
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu maxim două unități locative pe lot;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de două unități locative pe lot, cu un regim de înălțime mai mare de P+1.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice individuale pe lot;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 75 mp (**fără a se admite divizarea loturilor existente**). **Se admit operațiunile de comasarea loturilor realizate în baza Planului de alipire, anexa la prezentul Regulament**, în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial.

SUBZONA A

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
75mp	6m	Regim înșiruit	P+1 (7,5m la cornișă)
120mp	8m	Regim înșiruit / cuplat	P+1 (7,5m la cornișă)

SUBZONA A'

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
75mp	6m	Regim înșiruit	P+1 (7,5m la cornișă)
150mp	10m	Regim înșiruit / cuplat	P+1 (7,5m la cornișă)

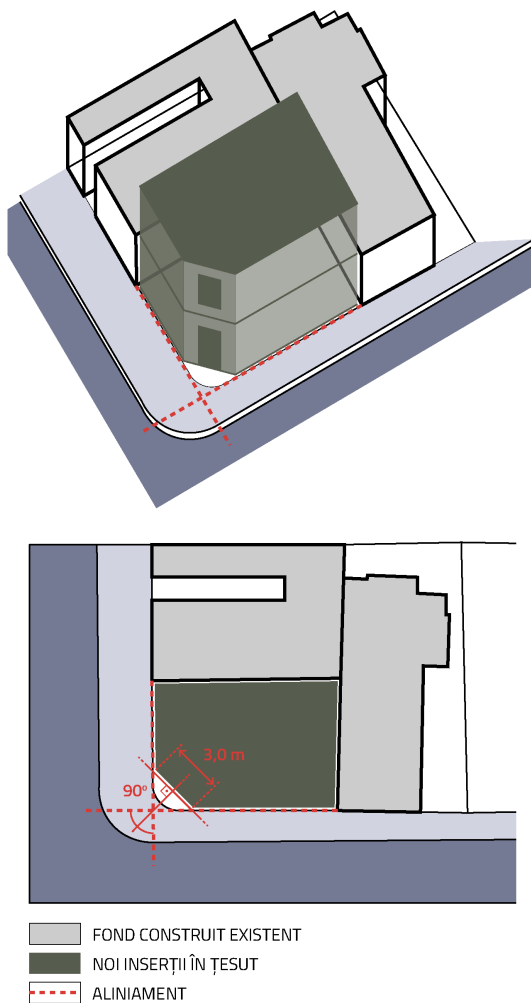
Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, cu excepția situațiilor în care:

- se propune revenirea la parcelarul istoric, documentat printr-un studiu istoric la nivel de imobil
- **pentru parcelele aflate între străzile Siretului (la vest), General Manu (la est), Abdulachim Chiazim (la nord) și Sarmizegetusa (la sud) care au deschideri cuprinse între 5,00m și 6,00m la străzile Dimitrie Bolintineanu, Decebal, Dacia și Sarmizegetusa, în imposibilitatea mobilării corespunzătoare a parcelor se admite operațiunea de comasare a acestora în vederea atingerii deschiderii și suprafeței minime a parcelor construibile menționate mai sus.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis) sau discontinuu. Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit.



Imagine. Sursă: autori

Se impune respectarea racordării atât la nivelul parterului cât și la nivelul etajelor superioare. Se recomandă amplasarea golurilor de intrare și de ferestre pe peretele rezultat.

La nivelul parterului orientat către stradă nu se admit goluri pentru uși de garaj și nici fațade oarbe. Se impune un procent minim de goluri transparente la nivelul fațadei amplasate pe aliniament de 30%.

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit și cuplat (în cazul în care vecinul este retras de la limita laterală și prezintă ferestre de vedere către acesta) cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin viitoare studiile istorice individuale elaborate la nivel de imobil.

Se admite amplasarea retras sau alipit la calcan pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, indiferent de modul în care sunt amplasați vecinii. Ca excepție, se impune retragerea la limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu minim 2m în cazul în care pe respectiva limită vecinul are amplasate ferestre de vedere.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

Datorită geometriei loturilor este imposibilă asigurarea unui acces pe lot dimensionat conform legislației aflate în vigoare. **Nu este obligatorie asigurarea accesului carosabil pe lot. În cazul în care acesta se realizează, dimensiunea acestuia este minim 2,50m.**

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de un acces pietonal la o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este obligatorie asigurarea locurilor pe parcare pe lot, fiind admise realizarea de funcțiuni fără asigurarea numărului minim de locuri de parcare prevăzut în regulamente superioare sau normative.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza în parcări la sol. Se interzic parcarile la nivelul demisolurilor și subsolurilor care au acces cu rampă cu excepția amenajării lifturilor pentru mașini.

Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale dispuse pe aliniament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+1 niveluri.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+1 niveluri (echivalentul a 7,5 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+1 niveluri (7,5 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+1 niveluri (echivalentul a 7,5 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+1 niveluri (7,5 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.
- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Imobile cu valoare istorică

- intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare.

- se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit;
- Pentru imobilele propuse spre clasare, autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța
- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. Cromatica imobilelor valoroase (monumente istorice, imobile protejate prin prezenta documentație sau imobile propuse spre clasare în LMI), imobile identificate conform studiului istoric aferent, se va stabili în baza unui studiu istoric la nivel de obiect (pentru fiecare lot în parte), ce va cuprinde și o cercetare de parament.
- Se menține tipul de acoperire original.

Imobile noi:

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) sunt permise culori saturate, cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc .

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, cu excepția cazurilor bine argumentate compozițional;

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

Acoperire

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă.

În cazul amenajării teraselor circulabile, se admite cu posibilitatea amenajării acestora ca terase circulabile, terase verzi etc.

În cazul realizării teraselor circulabile, zona de acces pe acestea (ce cuprinde liftul/casa scării) va avea suprafața egală cu maxim 20% din totalul suprafeței terasei, fără posibilități de extindere a acestora sau de închidere a teraselor.

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

În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal. **Acestea vor fi amplasate pe maximum 20% din suprafață. În cazul balcoanelor, acestea nu vor putea fi închise și nu vor depăși planul fațadelor amplasate pe aliniament cu mai mult de 90cm.**

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran**, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

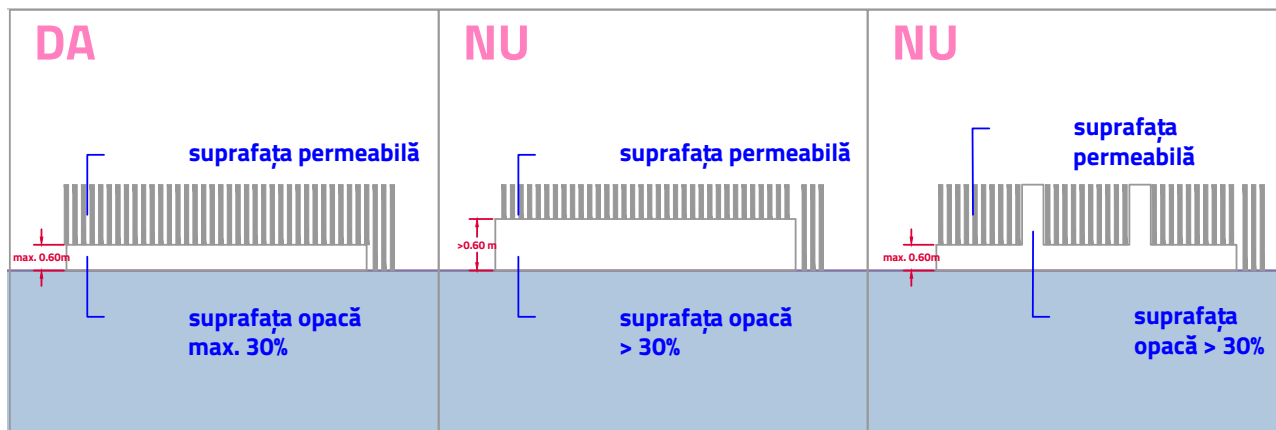
Nu se impune asigurarea unei suprafețe minime de spații verzi la sol pentru parcelele cu o adâncime mai mică de 15m sau cu o suprafață totală mai mică de 100m.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului, pentru parcelele cu o adâncime a parcelei mai mare sau egală cu 15m. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

În cazul realizării acoperiri în sistem de terasă se impune completarea suprafeței minime de spațiu verde de la nivelul solului cu un procent de 15% la nivelul acestora.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor păstra împrejuririle istorice identificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă, indiferent de înălțimea acestora.
- **Împrejuririle noi de la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m** și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu intre în conflict cu împrejuririle cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejuriri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejuririle semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejuririi.



- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- **Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.**
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

SUBZONA A

- POT max=80% (pentru parcele cu adâncimea parcelei mai mare de 15m sau cu o suprafață mai mare de 100mp)
- POT max=100% (pentru parcele cu adâncimea parcelei mai mică de 15m sau cu o suprafață mai mică de 100mp)

SUBZONA A'

- POT max=80% (pentru parcele cu adâncimea parcelei mai mare de 15m sau cu o suprafață mai mare de 100mp)
- POT max=100% (pentru parcele cu adâncimea parcelei mai mică de 15m sau cu o suprafață mai mică de 100mp)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=1,5

În cazul alinierii unui imobil nou construit la cornișă imobilelor cu valoare arhitecturală cu o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat, de P+1 niveluri, echivalentul a 7,5m măsurati la cornișă, se admite o creștere a CUT până la 2,5.

ZRL2b2_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcellar de dimensiuni medii edificat după 1900

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație naționale aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a. din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.

- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fii autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii

protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;
- Locuințe în regim de cazare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc,
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu maxim două unități locative pe lot;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de două unități locative pe lot cu un regim de înălțime mai mare de P+1.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice individuale pe lot;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 150 mp. Se admit operațiunile de comasarea loturilor realizate în baza Planului de alipire, anexa la prezentul Regulament**, în vederea conservării parcellarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial.

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
150mp	8m	Regim înșiruit	P+2 (10m la cornișă)
200mp	14m	Regim cuplat / înșiruit	P+2 (10m la cornișă)
250mp	16mp	Regim izolat / cuplat	P+2 (10m la cornișă)

Este obligatorie conservarea parcellarului și a aliniamentului istoric. Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu excepția situației în care se propune revenirea la parcellarul istoric;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 150mp, se admit refațadizări ale imobilelor existente, indiferent de valoarea indicatorilor POT și CUT.

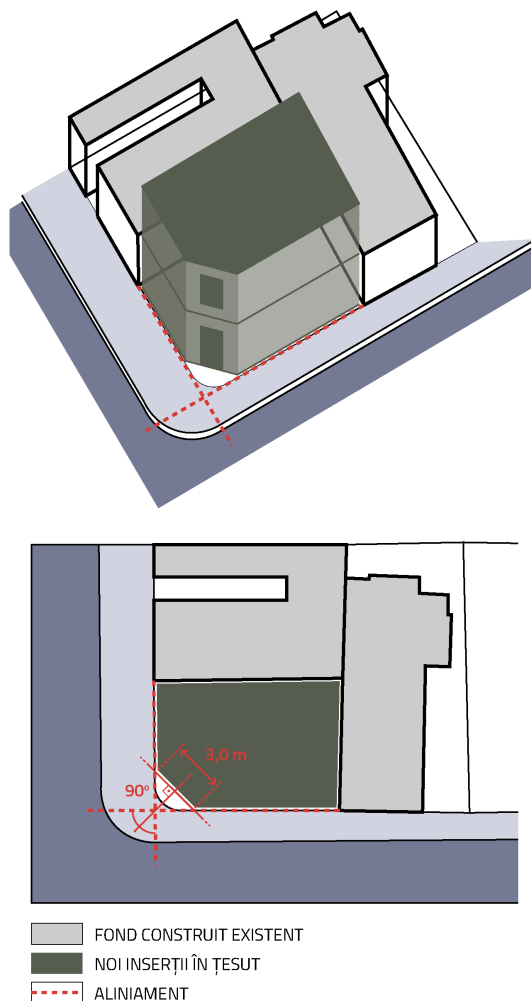
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

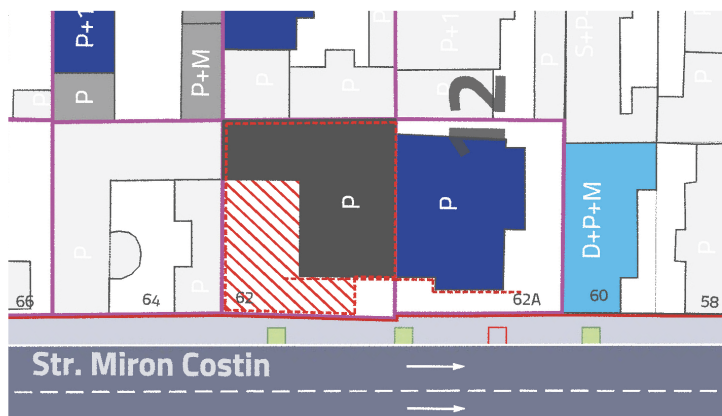
Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis) sau discontinuu.

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngărdit.



Imagine. Sursă: autori

În cazul cuplării la un imobil valoros (identificat prin prezentul studiu se admite retragerea față de aliniament și se impune respectarea alinierii la acesta.



- CLĂDIRI VALOROASE CE NECESITĂ PROTECȚIE PRIN PUZ
- CLĂDIRI VALOROASE CE TREBUIE READUSE LA FORMA ORIGINALĂ
- FOND CONSTRUIT FĂRĂ VALOARE
- NOI INSERȚII ÎN ȚESUT
- PARCELAR ISTORIC MENȚINUT (CF. PLANULUI DOBRESCU 1915)
- OPERAȚIUNI DE COMASARE DE RESTITUIRE A PARCELARULUI ISTORIC
- EDIFICABIL PROPUȘ
- ALINIAMENT
- ALINIERE PROPUȘĂ

Imagine. Sursă: autori

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit și cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin viitoare studiile istorice individuale elaborate la nivel de imobil.

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.

- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3m. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin P+1
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Pentru imobilele cu adâncimea peste 15m se impune retragerea de la limita posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea clădirii nou propuse, dar nu cu mai puțin de 3m.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație carosabilă publică. **Nu este obligatorie asigurarea accesului carosabil pe lot. În cazul în care acesta se realizează, dimensiunea acestuia este minim 2,50m.**

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei.

Pentru imobilele nou construite, în cazul în care geometria loturilor le permite acest lucru, staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei. Altfel, staționarea se va asigura numai în locuri special amenajate, **fiind interzisă**

staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza în parări la sol. **Se interzic parările la nivelul demisolurilor și subsolurilor care au acces cu rampă cu excepția amenajării lifturilor pentru mașini.**

Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale pe aliniament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2 niveluri.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2 niveluri (echivalentul a 10 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2 niveluri (10 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2 niveluri (echivalentul a 10 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2 niveluri (10 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.
- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Imobile cu valoare istorică

- intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare.

- se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Pentru imobilele propuse spre clasare, autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța
- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. Cromatica imobilelor valoroase (monumente istorice, imobile protejate prin prezenta documentație sau imobile propuse spre clasare în LMI), imobile identificate conform studiului istoric aferent, se va stabili în baza unui studiu istoric la nivel de obiect (pentru fiecare lot în parte), ce va cuprinde și o cercetare de parament.

Imobile noi:

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) sunt permise culori saturate, cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc .

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, cu excepția cazurilor bine argumentate compozițional;

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

Acoperire

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă.

În cazul amenajării teraselor circulabile, se admite cu posibilitatea amenajării acestora ca terase circulabile, terase verzi etc.

În cazul realizării teraselor circulabile, zona de acces pe acestea (ce cuprinde liftul/casa scării) va avea suprafața egală cu maxim 20% din totalul suprafeței terasei, fără posibilități de extindere a acestora sau de închidere a teraselor.

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

În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal. **Acestea vor fi amplasate pe maximum 20% din suprafață. În cazul balcoanelor, acestea nu vor putea fi închise și nu vor depăși planul fațadelor amplasate pe aliniament cu mai mult de 90cm.**

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

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

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

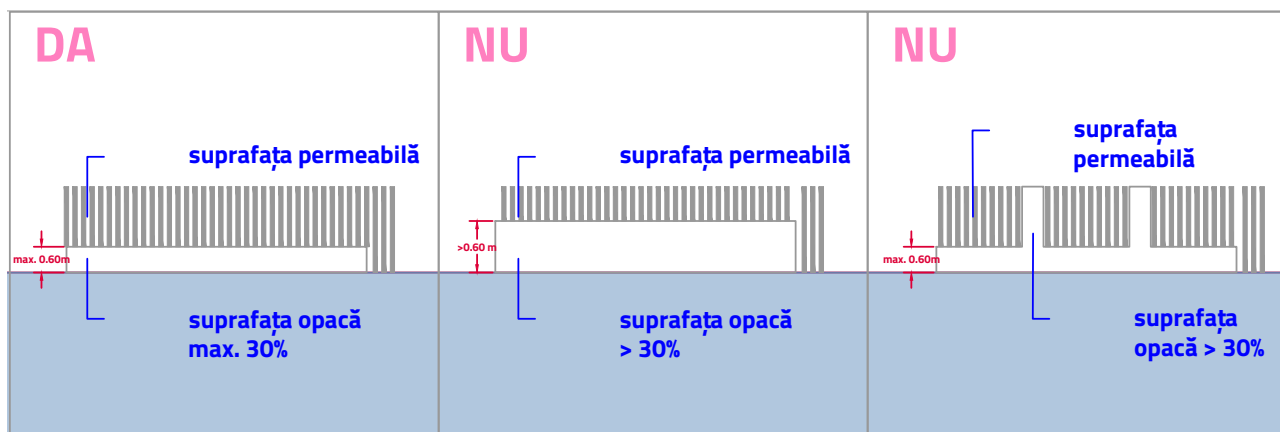
Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.



-
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejmuirile istorice identificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=1,8

În cazul alinierii unui imobil nou construit la cornișa imobilelor cu valoare arhitecturală cu o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat, de P+2 niveluri, echivalentul a 10m măsurati la cornișă, se admite o creștere a CUT până la 2,5.

ZRL2b3_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcelar de dimensiuni ample fragmentat față de planul inițial al cartierului

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.

- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fii autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;
- Locuințe în regim de cazare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc,
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu maxim trei unități locative pe lot;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de trei unități locative pe lot cu un regim de înălțime mai mare de P+2.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice individuale pe lot;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 150 mp.**

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
150mp	8m	Regim înșiruit	P+2 (10m la cornișă)
200mp	12m	Regim înșiruit/cuplat	P+2 (10m la cornișă)
250mp	16mp	Regim cuplat/izolat	P+2 (10m la cornișă)

Se admit operațiunile de comasarea loturilor în vederea atingerii suprafețelor și deschiderilor minime reglementate.

Nu se admit operațiunile de comasare ale loturilor în cazurile în care suprafața totală a lotului rezultat depășește suprafața de 500 mp.

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 150mp, se admit reafadizări ale imobilelor, indiferent de valoarea indicatorilor POT și CUT. Pentru orice operațiune de extindere a unui imobil, se impune respectarea indicatorului CUT stabilit la nivelul subzonei, indiferent de POT-ul rezultat. Pentru orice operațiune de edificare a unui nou imobil se impune respectarea indicatorilor POT și CUT.

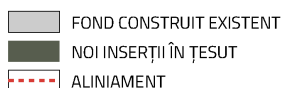
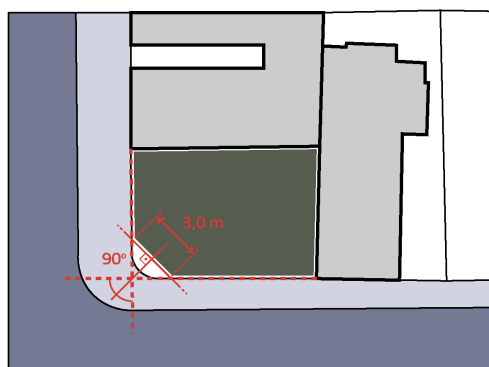
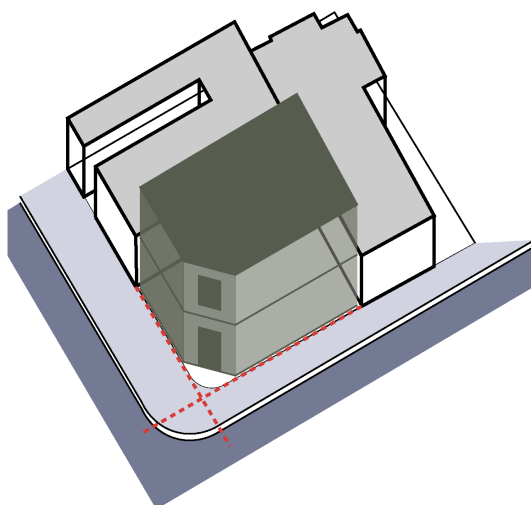
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis).

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit.



Imagine. Sursă: autori

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studii istorice la nivel de lot, realizate ulterior.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,50m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3m. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin P+1
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Pentru imobilele cu adâncimea peste 15m se impune retragerea de la limita posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea clădirii nou propuse, dar nu cu mai puțin de 3m.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație carosabilă publică. Dimensiunea minimă a accesului carosabil pe lot va fi de 2,5m.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Se interzic parcările la nivelul demisolurilor și subsolurilor care au acces cu rampă cu excepția amenajării lifturilor pentru mașini.

Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale pe aliniament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2 niveluri.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2 niveluri (echivalentul a 10 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2 niveluri (10 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2 niveluri (echivalentul a 10 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2 niveluri (10 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.
- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Imobile cu valoare istorică

- intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare.
- se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit;
- Pentru imobilele propuse spre clasare, autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța
- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. Cromatica imobilelor valoroase (monumente istorice, imobile protejate prin prezenta documentație sau imobile propuse spre clasare în LMI), imobile identificate conform studiului istoric aferent, se va stabili în baza unui studiu istoric la nivel de obiect (pentru fiecare lot în parte), ce va cuprinde și o cercetare de parament.
- Se menține tipul de acoperire original.

Imobile noi:

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) sunt permise culori saturate, cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc .

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, cu excepția cazurilor bine argumentate compozițional;

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

Acoperire

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă.

În cazul amenajării teraselor circulabile, se admite cu posibilitatea amenajării acestora ca terase circulabile, terase verzi etc.

În cazul realizării teraselor circulabile, zona de acces pe acestea (ce cuprinde liftul/casa scării) va avea suprafața egală cu maxim 20% din totalul suprafeței terasei, fără posibilități de extindere a acestora sau de închidere a teraselor.

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

În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal. **Acestea vor fi amplasate pe maximum 20% din suprafață. În cazul balcoanelor, acestea nu vor putea fi închise și nu vor depăși planul fațadelor amplasate pe aliniament cu mai mult de 90cm.**

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejurimile istorice indentificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=1,8

ZRL2b5_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate în vecinătatea Bd. Mamaia pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitar;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fii autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza

inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;

- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fii autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;

- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;
- Locuințe în regim de cazare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate)
- Alimentație publică;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc,
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu maxim două unități locative pe lot;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de două unități locative pe lot cu un regim de înălțime mai mare de P+1.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice individuale pe lot;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, **se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 180 mp. Se admit operațiunile de comasarea loturilor realizate în baza Planului de alipire, anexa la prezentul Regulament**, în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial.

Suprafața minimă	Deschiderea minimă la stradă	Regim de construire	Regim de înălțime
180mp	8m	Regim înșiruit	P+2 (10m la cornișă)
300mp	12m	Regim cuplat / înșiruit	P+2 (10 m la cornișă)

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. **Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu excepția situație în care se propune revenirea la parcelarul istoric.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează alinierea actuală. Pentru imobilele nou-construite, se impune amplasarea la nivelul aliniamentului, în front continuu (închis) sau discontinuu (deschis).

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit

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

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează alinierea actuală. Pentru imobilele nou-construite, se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare (de tip garaje, anexe etc.), identificate prin studii istorice ulterioare, realizate de către experți atestați MC.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,50m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament. Se permite construirea de curți de lumină cu condiția ca acestea să aibă lungimea și adâncimea minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 3m.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase**, retragerea imobilului nou propus va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3,50m.
- Este admisă realizarea etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată

astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 10 metri, pentru parcelele cu adâncimea mai mare de 25m. În caz contrar, distanța dintre clădirea nou propusă și limita posterioară de proprietate nu va fi mai mică de 5 metri.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație carosabilă publică. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei.

Pentru imobilele nou construite, în cazul în care geometria loturilor le permite acest lucru, staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei. Altfel, staționarea se va asigura numai în locuri special amenajate, fiind interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza în parcări la sol. Se interzic parcarile la nivelul demisolurilor și subsolurilor care au acces cu rampă cu excepția amenajării lifturilor pentru mașini.

Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale pe aliniament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2 niveluri.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune alinierea acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2 niveluri (echivalentul a 10 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2 niveluri (10 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2 niveluri (echivalentul a 10 m măsurați la cornișă), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2 niveluri (10 m).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.
- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor; Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

(aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 25% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului, în cazul parcelelor cu deschiderea la stradă mai mică de 12m sau cu adâncimea parcelei mai mică de 20m. **În caz contrar, va fi asigurată o suprafață de spații verzi și plante pe o suprafață egală cu minimum 30%** din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să fie în concordanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, paștile arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejmuirile istorice identificate prin viitoarele studii istorice la nivel de imobil, realizate de experți atestați MC.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=50% pentru parcelele cu o deschidere mai mare de 12m
- POT max=60% pentru parcelele cu o deschidere mai mică de 12m.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=1,5

ZRL2b6_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea străzii Ion Bănescu pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;

- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.

- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+2+3R niveluri;
- Locuințe în regim de cazare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate)
- Alimentație publică;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc,
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)
- Parcaje la nivelul solului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu maxim trei unități locative pe lot;
- Structuri de cazare, care să cuprindă cel mult de 4 spații de cazare;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu regim de înălțime mai mare de P+2+3R
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice de imobil, realizate de un expert MC;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;

- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 300mp.**

Pentru clădirile cu valoare identificate prin studiul istoric, parcela minimă admisă este de 150mp, pentru care se admit operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii.

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
300 mp	18m	Regim cuplat/izolat	P+2+1R

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu excepția situație în care se propune revenirea la parcelarul istoric;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează alinierea actuală. Pentru imobilele nou-construite, se impune amplasarea la nivelul aliniamentului, în front continuu (închis) sau discontinuu (deschis).

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit.

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit cuplat sau izolat, cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare printr-un studiul istoric de imobil, realizat de către un expert MC.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,50m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3m.

- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu $1/2$ din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu $1/2$ din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 7 metri.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de un acces la o circulație carosabilă publică. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane respectiv la nivelul demisolului sau subsolului, sau la nivelul anexelor. **Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale pe aliniament.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

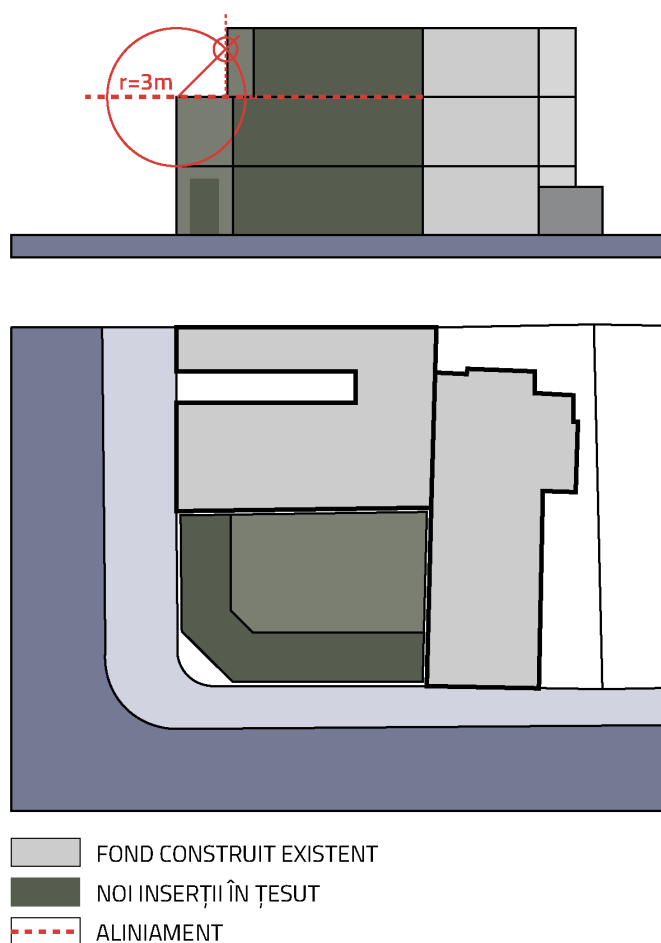
Regimul maxim de înălțime admis este de P+2+3R niveluri.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric

pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2+3R niveluri, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2+3R niveluri.
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2+3R niveluri, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2+3R niveluri.
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.
- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).
- În cazul parcelelor de colț, se admite, doar la colțurile străzilor, realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0 m înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Este admisă realizarea unui nivel retras în gabarit până la atingerea regimului maxim de înălțime de P+2+3R (4 nivele), cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 3.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;



Imagine. Sursă: autori

Se admite construirea demisolului sau a subsolului, fără a impune realizarea acestora.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;

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

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 25% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să fie în concordanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;



Se vor păstra împrejurimile istorice indentificate prin studii istorice la nivel de imobil, realizate de un expert atestat MC.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=2,3

ZRL2b7_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea Bd. Tomis pe un parcelar de dimensiuni medii și mari edificat după 1900

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație naționale aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va

analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;

- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza

inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;

- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe;
- Locuințe în regim de cazare;
- Amenajări aferente imobilelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate, împrejurimi.
- Comerț cu amănuntul;
- Alimentație publică;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, showroom-uri;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Centre comunitare;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară,

ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);

- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc, și de asistență socială;
- Funcțiuni culturale;
- Parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- ~~Locuințe cu maxim două unități locative pe lot;~~
- Structuri de cazare, care să cuprindă cel mult de 4 spații de cazare;
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să dispună de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice de imobil, realizate de un expert MC;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

Este obligatorie conservarea parcellarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, **pentru loturile cu deschidere la strada Tudor Vladimirescu se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 450 mp. Se admit operațiunile de comasarea loturilor realizate în baza Planului de alipire, anexa la prezentul Regulament,** în vederea conservării parcellarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. Pentru clădirile cu valoare identificate prin studiul istoric, parcela minimă admisă este de 200 mp, pentru care se admit operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii.

Pentru loturile cu deschidere la Bulevardul Tomis, în situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, **se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 450 mp. Se admit operațiunile de comasarea loturilor realizate în baza Planului de alipire, anexa la prezentul Regulament,** în vederea conservării parcellarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial.

Pentru loturile cu deschidere la strada Decebal, în situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, **se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 300 mp. Pentru clădirile valoroase,** identificate prin studiul istoric aferent PUZ, **parcela minimă admisă este de 170 mp, pentru care se admit operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.)** pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii.

Loturi cu deschidere la strada Tudor Vladimirescu			
Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
450mp	17m	Regim înșiruit/cuplat/ izolat	P+2 * <i>cu aliniere la cornișă față de imobilele valoroase</i>

Loturi cu deschidere la strada Decebal			
Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
300 mp	15m	Regim înșiruit/cuplat/ izolat	P+2 <i>cu aliniere la cornișă față de imobilele valoroase</i>

Loturi cu deschidere la Bulevardul Tomis			
Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
450 mp	15m	Regim înșiruit/cuplat/ izolat	P+2+3R * <i>cu aliniere la cornișă față de imobilele valoroase</i>

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Nu se admit operațiuni de divizare a parcelatului istoric. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor strict în cazul revenirii la parcelarul istoric, acolo unde acest lucru este posibil, conform planului Anexa .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

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

Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniamentul aferent străzilor Tudor Vladimirescu, Decebal și Bulevardului Tomis, în front continuu (închis) sau discontinuu (deschis).

Față de aliniamentul format cu zona de educație ZREI-ZIR1, se admite o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 8m, pentru parcelele cu adâncimea mai mare sau egală cu 30m, respectiv de 5m pentru loturile cu adâncimea mai mică de 30m.

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit

Se permite retragerea construcțiilor de aliniament în cazul alipirii acestora la o construcție cu valoare arhitecturală, identificată prin studiul istoric aferent PUZ. În acest caz se impune alinierea la construcția vecină.

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3,00m.
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o

distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru clădirile existente și pentru imobilele propuse spre extindere se vor conserva accesurile actuale. Pentru construcțiile nou propuse, parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație carosabilă publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru imobilele existente nu se impune staționarea autovehiculelor în interiorul parcelei, în cazul în care geometria lotului nu permite acest lucru. Pentru construcțiile noi, staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În cadrul loturilor, parcările se pot organiza atât în parcări la sol, cât în parcări subterane, la nivelurile demisol sau subsol.

În cadrul loturilor, parcările se pot organiza în parcări la sol. **Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale pe aliniament.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

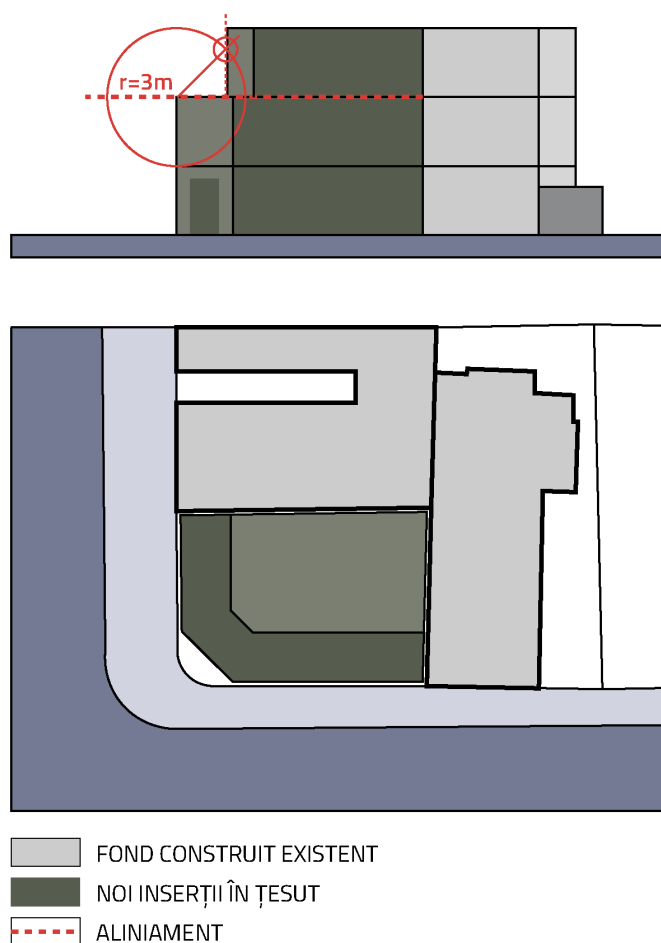
Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera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

Pentru loturile cu deschidere la străzile Tudor Vladimirescu și Decebal, regimul maxim de înălțime admis este P+2 niveluri. Pentru loturile cu deschidere la Bulevardul Tomis, regimul maxim de înălțime admis este P+2+3R.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat (P+2/ P+2+3R), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime (P+2/ P+2+3R).
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat (P+2/ P+2+3R), se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime (P+2/ P+2+3R)
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.
- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).
- În cazul parcelelor de colț, se admite, doar la colțurile străzilor, realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0 m înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Este admisă realizarea unui nivel retras în gabarit până la atingerea regimului maxim de înălțime de P+2+3R (4 nivele), cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 3.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;



Imagine. Sursă: autori

Pentru parcelele construibile (conform prevederilor Art. 4 din prezentul regulament) cu deschidere la Bulevardul Tomis se permite supraetajarea clădirilor fără valoare arhitecturală amplasate pe aliniamentul bulevardului pentru a ajunge la regimul de înălțime maxim admis de P+2+3R, cu condiția ca acestea să nu aducă vreun prejudiciu imobilelor valoroase din punct de vedere istorico-arhitectural (identificate conform studiu istoric aferent PUZ)..

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-

vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

Acoperire

Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă.

În cazul amenajării teraselor circulabile, se admite cu posibilitatea amenajării acestora ca terase circulabile, terase verzi etc.

În cazul realizării teraselor circulabile, zona de acces pe acestea (ce cuprinde liftul/casa scării), cumulată cu posibile copertine amenajate/alte sisteme de acoperire va avea suprafața egală cu maxim 20% din totalul suprafeței terasei, fără posibilități de extindere a acestora sau de închidere a

teraselor.

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 25% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permite realizarea împrejmuirilor la nivelul străzilor Decebal și Tudor Vladimirescu. **Față de bulevardul Mamaia, care are un caracter public, nu se impune realizarea împrejmuirilor.**
- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, ce corespund standardelor de calitate în construcții;
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejmuirile istorice identificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă, realizate de experți atestați MC.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=65%

Notă: Pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au POT actual mai mare ca 65% se va menține situația actuală.

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru loturile cu deschidere la străzile Tudor Vladimirescu și Decebal:
- CUT MAX=1,95 mp ADC/mp teren
- Pentru loturile cu deschidere la Bulevardul Tomis:
- CUT MAX=2,2 mp ADC/mp teren

ZRF_ZIR1 (ZF18_ZRS32) - subzona clădirilor de cult

PREVEDERI GENERALE

Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult;
- Construcții adiacente lăcașurilor de cult pentru activități sociale ale asociațiilor religioase (pavilioane, foișoare etc.);
- Spații verzi și plantate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Alei de acces cu condiția ca accesul principal să evidențieze axul fostei străzi Grivița, iar celelalte circulații amenajate să fie subordonate acestuia;
- Capele mortuare cu condiția respectării normelor specifice în vigoare;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise toate funcțiunile care nu sunt compatibile cu funcțiunea de cult religios;
- Cimitire;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame sau alte elemente de publicitate;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

Suprafața minimă de construire este de minim 2300 mp. Asupra parcelarului existent nu sunt permise intervenții de comasare sau divizare. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcția existentă sau până la demolarea construcției.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Clădirile de cult se vor amplasa independent la nivelul lotului, respectând o retragere de minim 5m față de limita de proprietate.

Este permisă amplasarea construcțiilor destinate activităților complementare bisericilor (capele mortuare etc.) pe aliniament, cu următoarele condiții:

- acestea să nu obstrucționeze vizibilitatea către lăcașul de cult
- acestea să fie integrate în împrejmuire și să fie tratate la nivelul decorațiunilor într-o manieră complementară lăcașului de cult.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

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

Nu este cazul. Imobilul din care se constituie subzona nu dispune de limite laterale și posterioare de proprietate.

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

Se menține situația existentă. Se permite realizarea de noi construcții în regim izolat cu condiția ca acestea să fie amplasate la o distanță cel puțin 5 m, iar POT și CUT maxim să nu fie depășite.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță ș.a.).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu se impune asigurarea locurilor de parcare la nivelul loturilor. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare (parcări publice). În afara zonelor special amenajate, se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a lăcașelor de cult va fi de **25 metri** regim de înălțime de P/P+1 înalt. Pentru **construcțiile complementare funcțiunii principale**, înălțimea maximă admisă la cornișă va fi de 5m, echivalentul unui **regim de înălțime P**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii. Sunt permise tratările cromatice care respectă specificul construcțiilor de cult. Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor. Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/ sistemelor termoizolante din polistiren.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Lotul va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața parcele. Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale sau carosabile vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- **Se vor păstra împrejuririle istorice identificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă, realizate de un expert MC.**
- Împrejuririle la stradă vor avea o înălțime maximă de 1,8m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în contrast cu împrejuririle cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se impune realizarea de împrejuriri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă)
- Împrejuririle semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejuririi.

- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim = 3 mc/mp

ZRE_ZIR1 (ZF09_ZRS32) - subzona instituțiilor educaționale

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;

- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

Toate unitățile de învățământ vor respecta normele, normativele de proiectare și legislația specifică, în vigoare, la momentul construirii.

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unități de învățământ (grădiniță, școală, liceu);
- Servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Cantine școlare;
- Centre comunitare;
- Spații verzi de loisir;
- Cabine de pază;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

- Săli de sport sau alte echipamente sportive (terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.
- Spații destinate parcarilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Se menține structura cadastrală existentă. Nu se permit diviziuni sau comasări ale parcelelor, menținându-se parcelarul istoric.

Pentru unitățile de tip școală, liceu: Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **9000 mp**, având deschiderea la stradă **de minim 100 metri și acces dintr-o circulație principală.**

Pentru unitățile de tip grădiniță, creșă: suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **1000 mp**, având deschiderea la stradă **de minim 30 metri.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului

planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

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

Amplasarea față de limitele de proprietate se va face în funcție de necesitățile temei program, cu respectarea normelor de siguranță și protecție, inclusiv la incendiu. Pentru construcțiile edificate la momentul elaborării prezentului regulament, se păstrează alinierea actuală. Pentru orice altă construcție, se impune o retragere de minim 5m față de limita carosabilă a străzii.

Pentru aliniamentele formate între subzona ZRE_ZIR1 și subzonele de locuire ZRL2B se admite o retragere de minim 5 m.

În spațiile dintre limitele de proprietate și construcții se recomandă amenajarea de circulații pietonale sau spații verzi. Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și fațada construcției (în cazul realizării unei retrageri față de aliniament), cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. **Este permisă amplasarea cabinelor de pază între spațiul dintre retragerea minimă impusă și limita de proprietate către o circulație publică.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul. Imobilele nu dispun de limitele laterale sau posterioare de proprietate.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 7m.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **Nu se impune asigurarea locurilor de parcare la nivelul parcelei, unitățile educaționale aflându-se în cadrul unui țesut istoric, cu o serie de restricții spațiale (dimensiuni reduse ale loturilor).** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **Se păstrează regimul de înălțime actual. Nu se admit supraetajări. Se admit mansardările numai în cazul în care aceasta operațiune se încadrează și nu modifică geometria actuală a acoperișului.**
- Înălțimea construcțiilor noi nu vă depăși înălțimea clădirii principale de învățământ identificate în studiul istoric ca fiind valoroase. De asemenea, construcțiile noi amplasate la aliniament nu vor obstrucționa vederile favorabile către volumul și către fațada principală a acestor construcții, identificate printr-un studiu de amplasament realizat de un specialist acreditat MC.
- Înălțimea construcțiilor noi nu va depăși **10 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+1, echivalentul a 2 niveluri supratere.** Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supratere se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcții cu valoare arhitecturală

- intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare

- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit (determinate prin studii istorice la nivel de imobil) ;
- Pentru imobilele propuse spre clasare, autoritățile deconcentrate (DJC Constanța) vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, cu sprijinul autorității locale

Construcții fără valoare arhitecturală

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;

- **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
- **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Acoperire

- Pentru imobilele noi, acoperirea se va realiza în terasă. Acestea, în funcție de posibilitățile constructive pot fi amenajate ca:
 - terase verzi;
 - terase cu panouri foto-voltaice, în vederea reducerii costurilor aferente consumului de energie electrică.

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;

- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniu public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.
- Zona va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru loturile sub 1500mp, se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 10% din suprafața totală a parcelei. Pentru restul loturilor, se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 25% din suprafața totală a parcelei.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice speciale de grădini educaționale și pedagogice, cu dotări aferente specifice de relaxare în timpul pauzelor, de petrecere a timpului liber, dar și cu rol

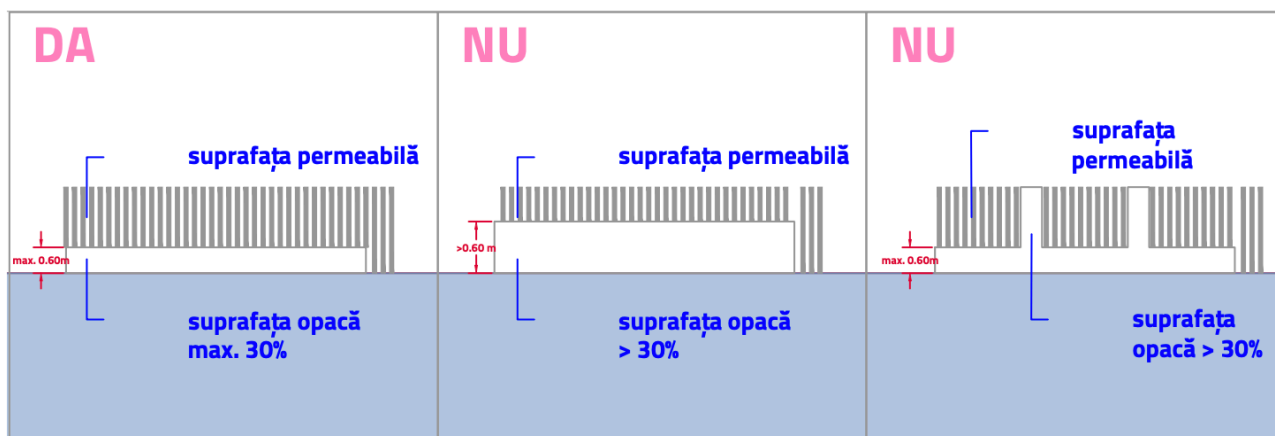
recuperatoriu, terapeutic, ocupațional și educațional, în cadrul tuturor unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor. De asemenea, se recomandă amenajarea de locuri de joacă pentru copii, a terenurilor de sport și fitness în aer liber, locuri de întâlnire și evenimente, precum și a unor zone pentru citit în aer liber/meditație și studiu.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este interzisă funcționarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor fără gard împrejmuitoare al terenului aferent. (Ordin MS nr. 1456/2020 art.4, alin. (7)). Această poate fi dublat de alinamente verzi realizat din specii ne-alergenice de arbori și/sau arbuști cu rol de protecție.

Împrejmuirile pot fi înlocuite cu plantații în cazuri justificate, în care se obține acordul beneficiarului. În cazul în care acesta se realizează, împrejmuirea sitului școlar va fi de minim 2,4 m, conform indicativului NP 010-2022 - Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee.

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



Cromatică și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. În cazul suprafețelor semi permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, paștile arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POTmax=35% pentru unitățile de tip școală, liceu

POTmax=50% pentru unitățile de tip grădiniță, creșă

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{max}=1,1

ZIR2 - CENTRUL CIVIC AL ANILOR 1950 SI EXTENSIA PIETONALA DIN PERIOADA CEAUSESCU

Primele intervenții notabile în acest sens au loc începând cu anii 1920, când, în incinta Grădinii Publice, este ridicat Liceul de Băieți. În anii 1950, sub auspiciile Comitetului Județean de Partid, Constanța cunoaște un val de inițiative arhitecturale ambițioase: Sala Sporturilor și transformarea sălii liceului în Teatrul de Operă își fac apariția, zona Grădinii Publice devenind un platou pentru cele două funcțiuni cultural-sportive. Prima bordare cu blocuri se face pe Bulevardul Tomis, pe latura vestică a Grădinii Publice.

În ciuda inertiilor realizate în perioada anilor 1950, orașul Constanța se distinge prin faptul că numeroase imobile din perioada antebelică sunt păstrate intacte, un exemplu remarcabil fiind latura sudică a Grădinii Publice, unde fațada străzii este compusă preponderent din clădiri antebelice.

Este de subliniat faptul că valoarea istorică a zonei prevalează asupra celei arhitecturale sau urbanistice, acestea din urmă fiind discutabile atât din prisma faptului că este contestată planificarea urbană inițială cât și pentru că programele de arhitectură propuse se califică destul de puțin pentru un centru de importanță centrului Civic al Constantei.

ZRM1_ZIR2 (ZF08) - subzona mixtă a imobilelor cu regim de înălțime maxim P+3 amplasate în vecinătatea Bd. Tomis

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Comerț cu amănuntul;
- Alimentație publică;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Amenajări aferente imobilelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate, împrejurimi.
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, showroom-uri;

- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: unități de cazare în regim hotelier (inclusiv apart-hotel), agenții de turism etc.;
- Centre comunitare;
- Funcțiuni medicale, de sănătate și asistență socială;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să dispună de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității;
- Parcări la sol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuirea de orice tip;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice ulterioare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Sunt construibile loturile care au o suprafață minimă de 600 mp și acces dintr-o circulație publică.

Pentru loturile care au o suprafață sub 600mp, se admit strict operațiuni de întreținere și refașadizare a imobilelor.

Se impune refacerea traseului vechi al străzii Grivița, conform planurilor istorice. Astfel, orice intervenție asupra lotului identificat prin n.c. se va realiza cu condiția asigurării unei zone de tip non-aedificandi/ sau a unui parter liber, conform Planșei 2.1

Se admit operațiuni de divizare și de comasare a parcelelor cu scopul obținerii unei parcele construibile.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se menține alinierea actuală la străzile Ștefan cel Mare și Bulevardul Tomis. În cazul edificării unor noi imobile sau supratejării imobilelor actuale, se impune alinierea la zona rezervată refacerii vechiului traseu al străzii Grivița.

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 7,00m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 7,00m.
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 7 metri.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație publică. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru imobilele edificate la momentul elaborării documentației PUZ, se menține regimul de înălțime existent. Pentru imobile propuse spre edificare, regimul maxim de construire va fi P+5, cu asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014 și a altor condiționări specifice fiecărui tip de echipament.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 15% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=70%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=3,5

ZRM2a_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a locuințelor colective de la bulevard

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;

- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fii autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);

- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Alimentație publică;
- Funcțiuni turistice: hoteluri, hosteluri, pensiuni etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.)
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora;
- Parcaje la sol;
- Parcaje subterane, rampe și accesuri subterane pentru aprovizionarea spațiilor comerciale;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă, cu parter comercial aferent Bd. Tomis și străzii Ștefan cel Mare;
- Pentru locuințele colective existente (fără valoare istorică), se admit operațiuni de consolidare seismică și reabilitare, fără a afecta vecinătățile, cu respectarea condițiilor prevăzute în Articolul 11- Aspectul exterior al construcțiilor.
- Pentru clădirile cu valoare identificate prin studiul istoric se admit operațiuni de consolidare seismică, restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii istorice, elaborate de experți atestați MC, în vederea revenirii la aspectul original al clădirii
- Spații comerciale mici sau medii, spații pentru profesii libere (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care

nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu condiția activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public
- Imobile destinate parcajelor, cu condiția tratării acestora într-o manieră arhitecturală, integrată în contextul limitrof.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuirea individuală
- Restructurarea sau amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a locuințelor colective existente sau a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice ulterioare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Se păstrează structura cadastrală existentă. Nu se admite construirea/edificarea de noi imobile la nivelul subzonei. **Se admit strict operațiuni de reabilitare, reafățadizare și consolidare a imobilelor existente.** În cazul imobilelor locuințe colective dezvoltate în perioada socialistă intervențiile posibile sunt legate de

eventuale programe ce privesc creșterea confortului de locuire (intervenții asupra structurii și înfățișării blocurilor existente, îmbunătățirea anvelopei clădirilor, a protecției lor termice și fonice).

Pentru clădirile cu valoare istorico-arhitecturală, identificate prin studiul istoric aferent sunt admise operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.), realizate pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii, elaboate de un expert atestat MC.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se păstrează amplasarea actuală a construcțiilor.

Nu se admit construcții noi, ci numai operațiuni de **de reabilitare, refașadizare și consolidare a imobilelor existente. În cazul imobilelor cu valoare istorico- arhitecturală (identificate prin studiul istoric aferent) se admit operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.),** realizate pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii, elaboate de un expert atestat MC.

Spațiul liber între construcție și aliniamentele către circulații publice va putea fi amenajat ca circulație pietonală sau spațiu verde. În situația în care la parterul imobilului sunt localizate funcțiuni de alimentație-publică (cafenele, restaurante, baruri cofetării etc.), se admite amenajarea unor terase ale funcțiunilor de alimentație publică (nu structuri constructive) care pot fi acoperite cu structuri retractabile și nepermanente (pergolă, marchiză etc.).

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

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

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

Se păstrează amplasarea actuală a construcțiilor.

Nu se admit construcții noi, ci numai operațiuni de **de reabilitare, refașadizare și consolidare a imobilelor existente. În cazul imobilelor cu valoare istorico- arhitecturală (identificate prin studiul istoric aferent) se admit operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.),** realizate pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii, elaboate de un expert atestat MC.

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

Se păstrează amplasarea actuală a construcțiilor. Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot.

Nu se admit construcții noi, ci numai operațiuni de reabilitare, refașadizare și consolidare a imobilelor existente. În cazul imobilelor cu valoare istorico- arhitecturală (identificate prin studiul istoric aferent) se admit operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.), realizate pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii, elabore de un expert atestat MC.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se păstrează accesurile existente. Nu se permite amenajarea de noi rampe carosabile. În vederea asigurării accesului persoanelor cu dizabilități la nivelul spațiilor comerciale rampele nu vor obtura calea de circulație publică (trotuarul).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu se admit supraetajări ale imobilelor sau închiderea teraselor existente.

În cazul amenajărilor teraselor, se admite depășirea regimului de înălțime maxim admis numai prin construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

La nivelul străzii Ștefan cel Mare, în subzona 1, regimul maxim de înălțime admis este P+7, cu accente de înălțime de P+10/P+11 etaje.

La nivelul străzii Ștefan cel Mare, în subzona 2, regimul maxim de înălțime admis este P+4, cu accente de înălțime de P+11 etaje.

La nivelul Bulevardului Tomis, regimul maxi de înălțime admis este P+4, cu accente de înălțime de P+8 etaje.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Intervențiile pentru reabilitarea fațadelor se vor realiza numai unitar, pe toată suprafața fațadelor, cu integrarea termosistemului și a tâmplăriei.
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-

vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Nu se impune asigurarea unui procent minim de spații verzi la nivelul loturilor cu deschidere la strada Stefan cel Mare, geometria loturilor nepermițând acest lucru. Pentru loturile cu deschidere la Bulevardul Tomis se impune asigurarea unui procent minim de spații verzi de 10% din totalul subzonei.

Procentul de spații verzi existent la nivelul solului va fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc. Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejurimi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **POT maxim = 60%** - calculat la nivelul întregii zone ZRLM2a_ZIR2

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT maxim = 3,5 mp ADC/mp teren** - calculat la nivelul întregii ZRLM2a_ZIR2

ZRM2b_ZIR2 (ZF10) - subzona centrului comercial Tomis

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza

inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;

- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;

- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe şi reluări / multiplicări ale decoraţiilor clădirii extinse, intervenţiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervenţiile sunt admise cu condiţia aducerii la starea iniţială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului şi a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.)
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora;
- Parcaje subterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces, circulații pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații comerciale mici, medii sau mari (supermarketuri, hipermarketuri), spații pentru profesii libere (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni turistice (agenții de turism), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu condiția activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurată de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală

- Locuire colectivă
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 5000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează amplasarea față de aliniament pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente/ modificări ale geometriei imobilului existent, construcția rezultată se va amplasa la nivelul aliniamentelor străzilor Ștefan cel Mare și Ion Lahovari și se va retrage de la aliniamentul aferent străzii Mihai Viteazu cu minim 10m.

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

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

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

Se admite exclusiv construirea în regim izolat.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează amplasarea față de aliniament pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente/ modificări ale geometriei imobilului existent, construcția rezultată se va retrage față de limitele laterale de proprietate cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 25 metri.

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează amplasarea față de aliniament pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente/ modificări ale geometriei imobilului existent, pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise exclusiv construcțiile realizate alipit pe același lot.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul parcelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

În cazul parcelor cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.

Se impune reconturarea arterei istorice - strada Grivița, prin realizarea unui pasaj pietonal la nivelul parterului imobilului, neîngrădit și deschis permanent, având un gabarit minim de 7m și o înălțime de minim 5m. Modul în care se va amplasa pasajul va fi stabilit în baza unui studiu istoric realizat la nivelul imobilului de către un expert atestat MC.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+6 niveluri. Nu se admit închiderea teraselor sau supraetajarea construcțiilor deja existente. Se impune revenirea la starea inițială pentru construcțiile care au suferit supraetajări.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Procentul de spații verzi existent la nivelul solului va fi completat de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc Acest procent poate fi completat de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc.. Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații și parcuri vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejurimi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **POT maxim = 80% - calculat la nivelul întregii zone ZRLM2b_ZIR2**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT maxim = 3,8 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregii ZRLM2b_ZIR2**

ZRM2c_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 cuprinse între strada Grivița și strada Ștefan cel Mare

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție,

fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;

- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;

- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastșe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu un regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe semicolective mici cu un regim de înălțime de maxim P+2 niveluri cu o singură unitate locativă per nivel;

- Pentru imobilul cu NC 216843, aflat la adresa strada Ilarie Voronca nr. 7 se va păstra funcțiunea existentă la momentul actual;
 - Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de o unitate locativă per nivel cu un regim de înălțime mai mare de P+2.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice ulterioare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Sunt construibile loturile care au o suprafață minimă de 130 mp.

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
130mp	9m	Regim înșiruit	P+2
150mp	11m	Regim cuplat/înșiruit	P+2

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis).

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor va respecta următoarele prevederi:

- pentru loturile construite situate în interiorul zonei istorice protejate se conservă situația existentă,
- pentru loturile neconstruite, racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit.

Pentru imobilele nou construite, se interzice amplasarea unui calcan (perete orb fără ferestre) pe aliniament.

În cazul parcelelor care prezintă mai multe laturi ale lotului care pot fi considerate aliniament, pentru două astfel de limite de proprietate opuse, se recomandă amplasarea noilor construcții pe aliniamentul străzii mai circulată în favoarea spațiilor amenajate ca parcări de reședință și constituirea unui spațiu plantat sau a unui gard viu pe cealaltă latură, opusă.

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de

3,50m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.

- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3,50m.
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri, în cazul parcelelor cu adâncimea de minim 15m. Pentru parcelele cu adâncimea mai mare de 20m, se impune o retragere minimă față de limita posterioară de proprietate de 9 metri.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 9 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație carosabilă publică. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei.

Pentru imobilele nou construite, în cazul în care geometria loturilor le permite acest lucru, staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei. Altfel, staționarea se va asigura numai în locuri special amenajate, fiind interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În cadrul loturilor, parcărilor se pot organiza și în parcări subterane, respectiv demisol. În cazul loturilor pentru locuințe individuale, cu accesul carosabil din străzile Ion Bănescu, Tudor Vladimirescu sau Decebal acestea pot fi realizate și în anexe gospodărești.

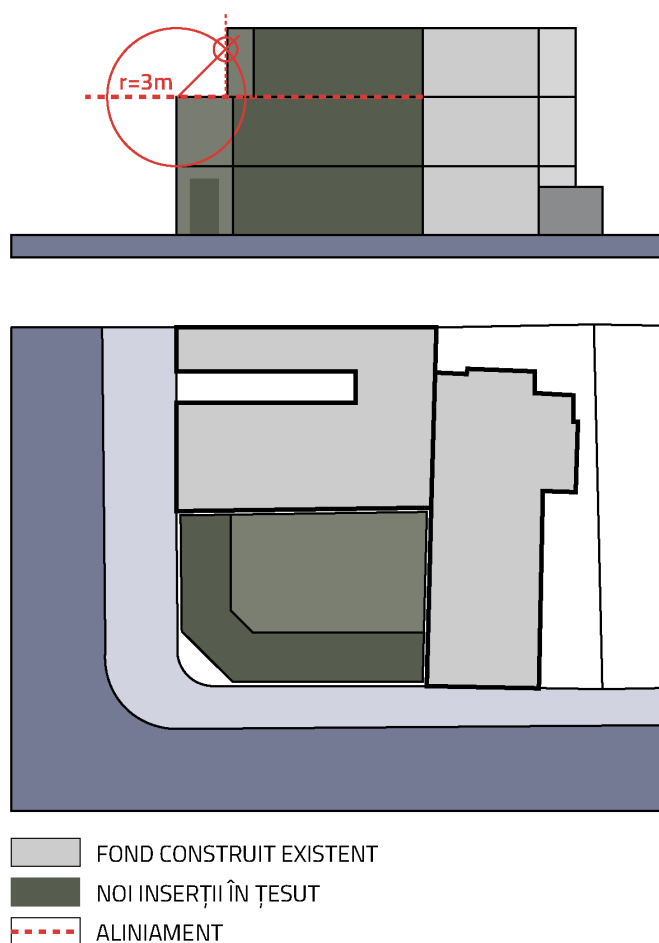
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2+3R niveluri.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2+3R niveluri, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2+3R niveluri.
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2+3R niveluri, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2+3R niveluri.
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.
- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).
- În cazul parcelelor de colț, se admite, doar la colțurile străzilor, realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0 m înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Este admisă realizarea unui nivel retras în gabarit până la atingerea regimului maxim de înălțime de P+2+3R (4 nivele), cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 3.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;



Imagine. Sursă: autori

Nu se admit închiderea teraselor sau supraetajarea locuințelor colective deja existente. Se impune revenirea la starea inițială pentru construcțiile care au suferit supraetajări.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

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

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

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 30% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejurimile istorice indentificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=70%
- POT max=80% pentru parcelele de colț

Pentru imobilele ocupate cu construcții considerate valoroase prin studiul istoric se menține situația existentă.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=2,6

ZRM3_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a imobilelor cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea Bd. Tomis

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;

- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Comerț cu amănuntul;
- Alimentație publică;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Amenajări aferente imobilelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate, împrejurimi.
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, showroom-uri;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: unități de cazare în regim hotelier (inclusiv apart-hotel), agenții de turism etc.;
- Centre comunitare;
- Funcțiuni medicale, de sănătate și asistență socială;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să dispună de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite locuirea individuală strict în imobilele cu valoarea istorico-arhitecturală (identificate conform studiu istoric aferent PUZ)
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă.
- Locuire individuală pentru oricare alte imobile față de cele menționate în articolul 2.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice ulterioare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Sunt construibile loturile care au o suprafață minimă de 300 mp. Pentru clădirile cu valoare identificate prin studiul istoric, parcela minimă admisă este de 140mp, pentru care se admit operațiuni conform prevederilor generale mai sus menționate. Pentru loturile care au o suprafață sub 300mp și care nu sunt ocupate de clădiri cu valoare (identificate prin studiul istoric), se admit intervenții asupra imobilelor existente pentru intervenții de reparare și vopsire a fațadei conform Art. 11 din Legea 50/1991.

Pentru imobilele cu o suprafață mai mare de 700mp se impune realizarea unei documentații de tip PUD pentru orice modificări aduse imobilului.

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
300mp	10m	Regim cuplat/înșiruit	P+2+3R

Se admit operațiuni de divizare și de comasare a parcelelor, în cazul revenirii la parcelarul istoric, acolo unde acest lucru este posibil, dar și în cazul necesității obținerii unei parcele construibile.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis) sau discontinuu (deschis).

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor va respecta următoarele prevederi:

- pentru loturile construite situate în interiorul zonei istorice protejate se conservă situația existentă;
- pentru loturile neconstruite, racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit.

Se permite retragerea de aliniament în cazul alipirii la o construcție cu valoare arhitecturală identificată prin studiul istoric. În acest caz se impune alinierea la construcția vecină.

Se permite retragerea de la aliniament, de asemenea, în cazurile în care, după realizarea retragerilor detaliate în Art. 5 și Art. 6, fațada amplasată pe aliniament are o lățime mai mică de 7,00m. În acest caz se admite construirea imobilului în adâncimea lotului dacă acest lucru este posibil, cu respectarea retragerilor de la limitele laterale și posterioare impuse prin Art. 6.

Nu se permite amplasarea pe aliniamentul generat de parcela cu NC 212075, a Sălii Sporturilor sau de alte parcele care se propun prin PUZ spre a trece în domeniul public (imobilul cu NC 219173). Se impune, față de aceste aliniamente o retragere de minim 5,00 metri și plantarea cu arbori în spațiul cuprins între limita de proprietate și retragerea de la aceasta.

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrace cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 4,00m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 4,00m.
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 10 metri, cu excepția cazurilor în care:

- adâncimea parcelelor este mai mică de 20m;
- geometria parcelelor este neregulată, având două sau mai multe limite posterioare adiacente.

Pentru excepțiile menționate mai sus retragerea minimă va fi egală cu el puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o

distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m.

Nu se admite realizarea pe aceeași parcelă cu imobilele valoroase identificate prin studiul istoric a teraselor închise și a pergolelor care obstrucționează vederea la imobilul cu valoare arhitecturală de la nivelul spațiului public.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație publică.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

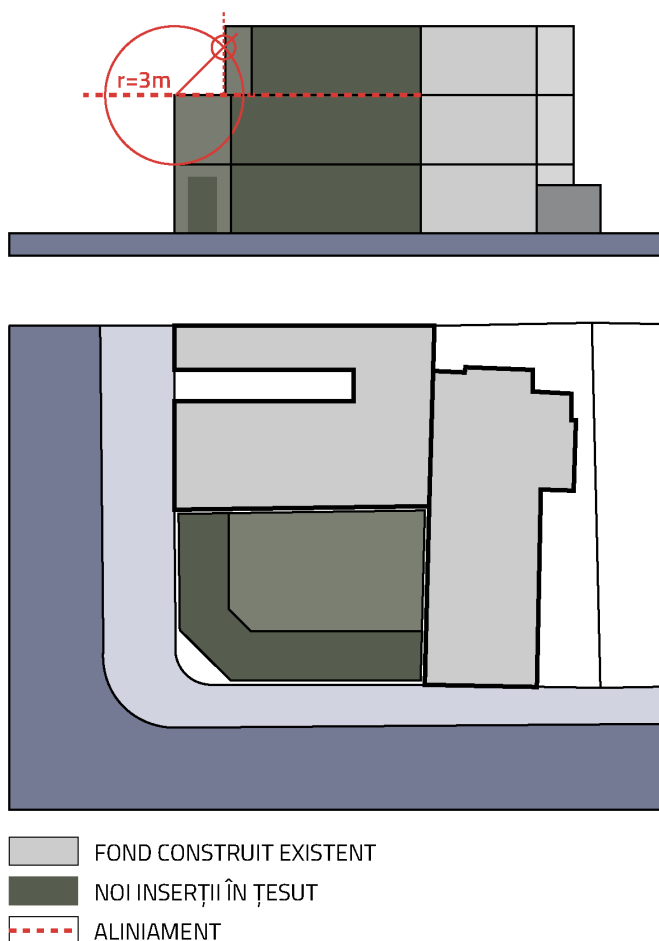
Regimul maxim de înălțime admis este de P+2+3R niveluri.

În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișa originală (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) a imobilului respectiv, conform planșelor de desfășurate propuse, astfel:

- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2+3R niveluri, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2+3R niveluri.
- În cazul amplasării unui imobil nou construit adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat de P+2+3R niveluri, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime de P+2+3R niveluri.
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.

- În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).
- În cazul parcelelor de colț, se admite, doar la colțurile străzilor, realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,0 m înălțimea maximă verticală desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Este admisă realizarea unui nivel retras în gabarit până la atingerea regimului maxim de înălțime de P+2+3R (4 nivele), cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 3.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;



Imagine. Sursă: autori

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 25% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejurimi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejurimii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, paștile arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejurimilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejmuirile istorice indentificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=70%
- POT max=100% pentru parcelele mai mici de 150mp

Pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au POT actual mai mare ca 70% se va menține situația actuală.

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=2,1
- CUT MAX=3,0 pentru parcelele mai mici de 150mp

Pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au CUT actual mai mare ca 2,1 se va menține situația actuală.

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație naționale aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale

originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;

- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unități de învățământ (școală, liceu);
- Funcțiuni publice și de interes general;

- Servicii și echipamente publice;
- Unități culturale (săli de spectacole, teatre etc.)
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Spații destinate parcarilor;
- Spații verzi de loisir;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- echipamente sportive (terenuri de sport) în cadrul funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuirea de orice fel;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Se menține situația existentă. Sunt admise strict operațiuni de restaurare/reabilitare a imobilelor existente, fără a se permite extinderi/ supraetajări/ mansardări a construcțiilor existente sau edificările altor imobile, cu excepția construcțiilor utilitare.

Pentru unitățile de tip liceu: Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 4000 mp, având deschiderea la stradă de minim 50 metri și acces dintr-o circulație principală.

Pentru alte funcțiuni publice de interes general: suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **2000 mp**, având deschiderea la stradă **de minim 40 metri**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

Pentru construcțiile edificate la momentul elaborării prezentului regulament, se păstrează alinierele actuale.

În spațiile dintre limitele de proprietate și construcții se recomandă amenajarea de circulații pietonale sau spații verzi.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru construcțiile edificate la momentul elaborării prezentului regulament, se păstrează retragerile actuale de la limitele de proprietate. Pentru orice altă construcție (de tipul echipamentelor tehnice), amplasarea față de limitele de proprietate se va face în funcție de necesitățile temei program, cu respectarea normelor de siguranță și protecție, inclusiv la incendiu.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;

- construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Datorită geometriei loturilor cu NC 218795 și NC 252400 aferente Colegiului Național Mircea cel Bătrân, respectiv Teatrului Național de Operă și Balet Oleg Danovski este imposibilă asigurarea unui acces pe lot dimensionat conform legislației aflate în vigoare.

Accesul tehnic (pentru încărcare și descărcare echipamente/ decoruri scenografie etc.) pentru Teatrul Național de Operă și Balet Oleg Danovski se va face prin parcela identificată prin n.c. 239087, conform situației existente.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru parcelele cu NC 218795 și NC 252400 aferente Colegiului Național Mircea cel Bătrân, respectiv Teatrului Național de Operă și Balet Oleg Danovski se păstrează regimul de înălțime actual. Nu se admit intervențiile de tipul mansardări sau supraetajări ale volumelor.

Înălțimea construcțiilor noi nu vă depăși înălțimea clădirilor vecine identificate în studiul istoric ca fiind valoroase. De asemenea, construcțiile noi nu vor obstrucționa vederile favorabile către volumul și către fațada principală a acestor construcții, identificate printr-un studiu de amplasament realizat de un specialist acreditat MC.

Înălțimea construcțiilor noi nu va depăși **3 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P, echivalentul unui singur nivel supraterean**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supratereane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare.
- pentru se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Pentru imobilele propuse spre clasare, autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța
- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. Cromatica imobilelor valoroase (monumente istorice, imobile protejate prin prezenta documentație sau imobile propuse spre clasare în LMI), imobile identificate conform studiului istoric aferent, se va stabili în baza unui studiu istoric la nivel de obiect (pentru fiecare lot în parte), ce va cuprinde și o cercetare de parament, în vederea respectării culorilor originale ale clădirii.
- Se menține tipul de acoperire original.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniu public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea

echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se menține situația existentă. Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice speciale de grădini educaționale și pedagogice, cu dotări aferente specifice de relaxare în timpul pauzelor, de petrecere a timpului liber, dar și cu rol recuperatoriu, terapeutic, ocupațional și educațional, în cadrul tuturor unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor. De asemenea, se recomandă amenajarea de locuri de joacă pentru copii, a terenurilor de sport și fitness în aer liber, locuri de întâlnire și evenimente, precum și a unor zone pentru citit în aer liber/meditație și studiu.

Pentru spațiile amenajate ca parcuri publice se impune plantarea unui arbore pentru fiecare trei locuri de parcare. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se păstrează situația existentă. În cazul în carea cestea se realizează, împrejuririle vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00m.

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

Cromatică și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. În cazul suprafețelor semi permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastilele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max=se menține existent:

POTmax=65% pentru unitățile educaționale

POTmax=95% pentru alte funcțiuni de utilitate publică

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max=se menține existent:

CUTmax=1,5 pentru unitățile educaționale

CUT_{max}=3,5 pentru alte funcțiuni de utilitate publică

ZRV1_ZIR2 (ZF14_ZRS32) - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Spații verzi plantate de folosință generală;
- Mobilier urban;
- Amenajări peisagistice și spații de joacă;
- Instalații de artă, statui sau alte elemente de for public;
- Alei pietonale;
- Circulații ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Alei pentru alergare;
- Bazine de apă, fântâni;
- Parcări la nivelul solului;
- **Parcări subterane.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Subzona 1:

- Amenajări temporare ale spațiului public, precum lucrări de modelare a terenului reversibile sau pergole/umbre/alte structuri ușoare din lemn deschise de maxim 300 mp, fără acces carosabil;
- Adăposturi, spații pentru administrare și întreținere, cabine de pază având suprafața construită desfășurată sub 50mp;
- Sunt permise amenajarea zonelor pentru sporturi ca ping-pong, șah etc., cu condiția ca acestea să fie amplasate în spații speciale amenajate, în afara zonelor plantate;
- Toalete publice amplasate în spații special amenajate;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public.

Subzona 2:

- Se mențin construcțiile existente, cu suprafața de maxim 175 mp, fără posibilități de extindere ale acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și locuințe colective;
- Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en- de- tail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)
- Activități generatoare de disconfort pentru locuitor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- **Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite;**
- **Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale legal abilitate;**
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în Art. 1 sau Art. 2.

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

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

Se menține conform situației existente. Nu se admite edificarea unor construcții noi la nivelul subzonei.

Subzona 2:

Se menține conform existent. Construcțiilor existente li se permit strict operațiuni de întreținere/ reparații, fără posibilitatea de supraetajare sau extindere.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Subzona 1:

Nu este cazul. Cu excepția construcțiilor de tip cabină de pază, toaletelor publice nu se permite edificarea de alte construcții. În lipsa altor condiționări, acestea se vor amplasa la o distanță de minim 5m față de circulațiile publice. Față de limita formată cu subzona 2 și față de UTR-urile ZRM3-ZIR2 și ZRIS-ZIR2 se

va respecta o retragere minimă de 10m, în timp ce față de ZRV2-ZIR2 se va respecta o retragere minimă de 30m.

Subzona 2:

Se menține conform existent.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**Subzona 1:**

În cazul tuturor construcțiilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte sau conform normelor tehnice, în cazul echipamentelor tehnico-edilitare.

Subzona 2:

Se menține conform existent.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul auto în zona este permis strict conform plansei 2 - Reglementări urbanistice. În restul zonei, accesul este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții pantă rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul amenajărilor de spațiu verde. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate.

Se propune amenajarea unei parări subterane și pietonizarea zonei carosabile ce desparte Parcul teatrului de Sala Sporturilor. Accesurile și ieșirile din parcare se vor face la nivelul Bulevardului Tomis, respectiv străzii Mircea cel Bătrân, conform Planșei 2 - Reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzona 1:

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **5 metri la cornișă/atic, mășurați de la CTS (cota terenului sistematizat)** la nivelul accesului pe lot, echivalentul unui regim maxim de înălțime P. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă. Sunt admise instalații decorative, totemuri sau echipamente care fac parte din dotările de agrement care depășesc această înălțime, cu condiția ca acestea să nu prezinte un pericol pentru vizitatori sau construcțiile învecinate.

Subzona 2:

Se menține conform existent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor corespunde standardelor de calitate în construcții, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime sau îngropate. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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

Subzona 1:

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 50% din suprafața parcelei.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei. Suprafețele mineralizate aferente parcarilor auto vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice pentru joacă și pentru dezvoltarea abilităților motrice și cognitive vor fi prevăzute cu sisteme de apă potabilă și coșuri de gunoi.

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

Subzona 2:

Se menține conform existent.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

Subzona 1:

POT max = 10%

Subzona 2:

Se menține conform existent.

Circulațiile pietonale și alte spații mineralizate se vor lua în calculul POT, conform Legii 24/2007, cu modificările și completările ulterioare

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Subzona 1:

CUT max = 0,1mp adc/mp teren

Subzona 2:

Se menține conform existent.

ZRV2_ZIR2 (ZF14) - subzona funcțiunilor publice de loisir și agrement: complexe, baze sportive, săli de spectacole

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va

analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit;

- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir public;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Construcții culturale (săli de spectacole, săli de expoziție etc.)
- Centre comunitare;
- Funcțiuni administrative;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilărită;
- Spații verzi;
- Circulații pietonale;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Accesuri către parări subterane cu condiția ca acestea să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări la articolele 1 și 2.

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

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

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **4000 mp**, având cel puțin una dintre **dimensiunile parcelei de minim 40 metri (aliniamente sau limite laterale)**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se menține amplasamentul inițial al construcțiilor, exceptând corpurile de clădire/anexele construite ulterior. Construcția se va retrage față de limita adiacentă Bulevardului Tomis cu minim 18m, față de limita adiacentă străzii Decebal cu 3m și față de subzona ZRM3_ZIR2 cu 14m.

Se admite amplasarea pe limitele parcelei sau retrase de la acestea a construcțiilor de tip cabine de pază și spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare.

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

Nu este cazul. Se menține amplasamentul inițial al construcțiilor, exceptând corpurile de clădire/anexele construite ulterior.

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

Nu este cazul. La nivelul subzonei, cu excepția construcției principale (existente), se admite strict amplasarea cabinelor de pază și a celor tehnico-edilitare. Cele din urmă vor fi amplasate conform ca normele de siguranță și protecție impuse pentru fiecare echipament în parte, în așa fel încât să nu obtureze vizibilitatea către construcția principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

În interiorul loturilor se va permite accesul autospecialelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate. Accesul altor autovehicule se va face exclusiv prin strada Decebal.

- Pentru circulația pietonală se vor asigura alei pietonale în cadrul zonei, având o lățime de cel puțin 1,5 metri. Accesul pietonal va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută.

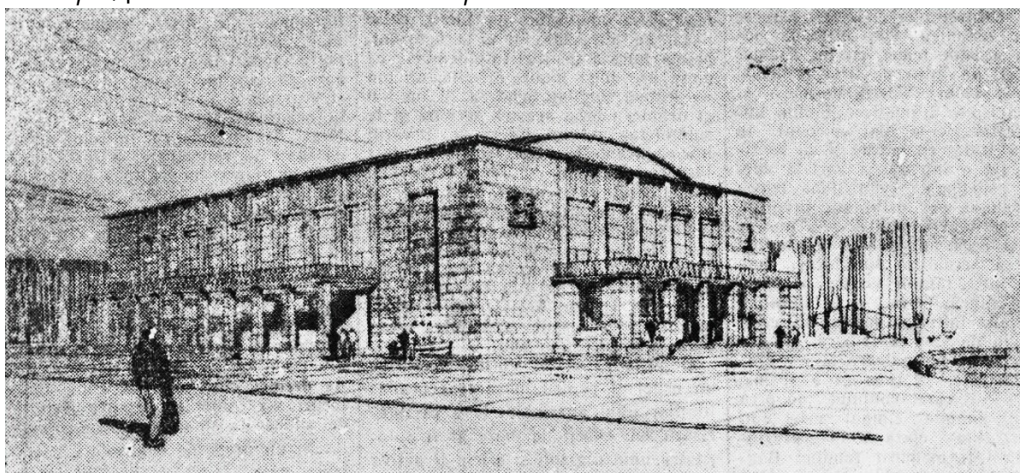
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **Se păstrează regimul de înălțime actual, respectiv P+1 etaje.** Nu se admite supraetajarea sau modificarea volumului, inclusiv a învelitorii clădirii Sălii Sportului;
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

General:

- Se va reveni la proiectul inițial al construcției, prin desființarea închiderilor parazitare sau a corpurilor de clădire construite ulterior (identificate în CF ca 212075-C2, 212075-C3). Se va reface colonada proiectată inițial, pe latura vestică a construcției.



Schiță Sala Sporturilor - anul 1958. Sursă: <https://constanta.info/sala-sporturilor-din-constantaproiectata-de-un-arhitect-fara-diploma/>

- Operațiunile de reabilitare/restaurare a imobilului se vor face în baza unui studiu istoric elaborat de un expert atestat MC și conform avizului eliberat de Ministerul Culturii.



- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu sunt compatibile cu imaginea originală a construcției.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniu public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.
- Zona va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 15% din suprafața totală a zonei ZRV2-ZIR2.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice speciale de grădini educaționale și pedagogice, cu dotări aferente specifice de relaxare în timpul pauzelor, de petrecere a timpului liber, dar și cu rol recuperatoriu, terapeutic, ocupațional și educațional, în cadrul tuturor unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor. De asemenea, se recomandă amenajarea de locuri de joacă pentru copii, a terenurilor de sport și fitness în aer liber, locuri de întâlnire și evenimente, precum și a unor zone pentru citit în aer liber/meditație și studiu.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejurimi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **POT maxim = 55% - calculat la nivelul întregii zone ZRV2_ZIR2**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregii zone ZRV2_ZIR2**
- **CUT volumetric maxim = 6 mc/mp - calculat la nivelul întregii zone ZRV2_ZIR2**

ZIR3 - ZONA FOSTEI GARNIZOANE TURCE

Este vorba despre unul din cele două terenuri ale Armatei situate pe ceea ce a devenit Bulevardul Mircea Cel Mare. Terenul și-a păstrat configurația până la proiectul din 1915 și a constituit terenul Regimentului de Infanterie nr. 34.

Parcela este constituită deja la preluarea orașului de către administrația românească și pe el era amplasată o clădire a garnizoanei. Aceasta este demolată în prezent, pe locul său fiind situată insula centrală verde a ansamblului de clădiri (în limita lipsei reale a unui ansamblu în realitate).

Parcela rămâne neschimbată până la 1915 când se trasează Bulevardul Principesa Ileana. După Război apare și bordarea cu parcele rezidențiale pe partea estică.

Limita sudică a ZIR este artificială. În această zonă dezvoltarea a fost incert definită (sau, ca o justificare a insistenței noastre pentru gestul greșit al amplasării liceului în Grădina Publică - a căpătat o direcție de dezvoltare greșită). Inițial s-a propus continuarea carourilor de insule de la strada Ștefan Cel Mare spre Nord. Apoi strada nou apărută a fost bordată, la rândul ei, spre Nord, cu parcele. Este discutabil dacă zona respectiva aparține acestei ZIR sau unei zone de la sud de strada Ștefan Cel Mare. Este inclusă în acest ZIR pentru simplitatea înțelegerii în limitele temei impuse de limita PUZ.

ZISP1_ZIR 3 (ZF09) - subzona echipamentelor publice și a funcțiunilor de interes public

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi

istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;

- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

În arealul cuprins în subzona ZISP1-ZIR3 se impune realizarea unui PUZ de regenerare urbană.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc.;
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale (biblioteci, centre expoziționale, săli multimedia etc.) ;
- Funcțiuni medicale (spitale, cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de tratament etc.);
- Fundații, organizații, asociații;
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora;
- Centre de plasament, case de tip familial;
- Parcaje la sol sau subterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces, circulații pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispune exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate;

- Săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), aferente unităților de învățământ, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurată de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală sau colectivă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Se permit operațiuni de întreținere a imobilelor existente. Orice altă intervenție asupra zonei (extinderi imobile, edificare de imobile noi) se vor face în baza unui proiect de regenerare urbană.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar în următoarele condiții:

Pentru imobilele cu deschidere la Bulevardul Tomis:

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
------------------	--------------------	---------------------	-------------------

900mp	30	Izolot	P+4
-------	----	--------	-----

Pentru restul imobilelor (imobilele cu deschidere exclusiv la strada Decebal și cele care nu au deschidere directă la Bulevardul Tomis):

Suprafața minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
900mp	Izolot	P+3

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Zona 1:

Pentru loturile cu deschidere la strada Mircea cel Bătrân, amplasarea viitoarelor construcții se va face la nivelul aliniamentelor aferente străzilor Mircea cel Bătrân și Smârdan. Față de restul aliniamentelor imobilele se vor retrage cu minim 5m.

Zona 2:

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația edificării unor noi construcții sau a extinderilor construcțiilor existente, amplasarea imobilelor rezultate se va face în baza unui proiect de regenerare urbană.

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

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

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

Zona 1:

Nu este cazul. Loturile sunt construibile numai în urma comasării acestora într-un singur imobil. Imobilul rezultat este înconurat de aliniamente pe toate laturile și nu dispune de limite laterale sau posterioare.

Zona 2:

Se admite construirea în regim izolat sau cuplat. În cazul în care există limite laterale, amplasarea în raport cu acestea se va face în funcție de necesitățile temei program, cu respectarea normelor de

siguranță și protecție, inclusiv la incendiu. imobilele se pot amplasa la nivelul limitelor laterale cu condiția acoperirii calcanelor existente.

În situația edificării unor noi construcții sau a extinderilor construcțiilor existente, amplasarea imobilelor rezultate se va face în baza unui proiect de regenerare urbană.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi, clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se păstrează accesurile existente.

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

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ulterioare.

leșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

Se recomandă realizarea unor sisteme de acoperire a parcărilor la sol cu pergole sau structuri care să permită montarea unor panouri fotovoltaice și care să asigure umbră locurilor de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Zona 1:

Se admite un regim maxim de înălțime P+4 etaje.

Zona 2:

Pentru imobilele edificate la momentul elaborării documentației PUZ, se menține regimul de înălțime existent. Nu se admit supraetajările sau mansardările.

Pentru imobile propuse spre edificare, regimul maxim de construire va fi P+3, cu asigurarea condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014 și a altor condiționări specifice fiecărui tip de echipament.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Se interzice dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de

utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, realizat îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se impune păstrarea zonei verzi de acces în întregul ansamblu, conform planșei desenate.

Se impune asigurarea unui procent minim de 15% de spații verzi la sol pentru subzona 1. Se impune asigurarea unui procent minim de 30% de spații verzi amenajate la sol pentru subzona 2.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejuririle la strada Mircea cel Bătrân.

În absența altor prevederi specifice, **împrejuririle între diversele funcțiuni ale zonei nu sunt permise**, aceasta fiind tratată ca un ansamblu urban integrat, cu posibilitatea de parcurge pietonală a întregii zone, fără delimitări fizice.

Pentru instituțiile educaționale se admit împrejuririle față de circulațiile carosabile perimetrare ale subzonei funcționale. Aceasta împrejurire poate fi înlocuită cu plantații în cazuri justificate, în care se obține acordul beneficiarului. În cazul în carea acesta se realizează, împrejurirea sitului școlar va fi de minim 2,4 m, conform indicativului NP 010-2022 - Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

▪ Subzona 1:

POT max = 70%

Subzona 2:

POT max = se menține existent.

Sunt admise numai operațiuni de întreținere/refațadizare a construcțiilor edificate în momentul actual.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

▪ Subzona 1:

- CUT MAX=3,5

Subzona 2:

CUT max = se menține existent.

Sunt admise numai operațiuni de întreținere/refațadizare a construcțiilor edificate în momentul actual.

ZIR4 - ZONA MANUTANTEI MILITARE

ZIR cuprinde terenurile dintre străzile Decebal, Mircea Cel Bătrân, Eroilor și Pușkin exceptând insula de parcele rezidențiale, separate prin strada Valter Mărăcineanu. Terenul a constituit o singură insulă încă de la instalarea administrației române. Față de terenul cedat inițial Regimentului de Vânători se observă existența, probabil încă din perioada otomană a parcelei Morii Foscolo, devenită înainte de Primul Război Mondial Moara Murelis și după Marele Război Moara Dobrogeană. În prezent terenul și clădiri cu amprenta asemănătoare constituie terenul clubului sportiv Farul Constanța.

În relație cu terenul morii apare și parcelarul adiacent. Înspre vest se constituie parcela cazarmii de pompieri, înființată după 1902. Înspre vest, înainte de Primul Război Mondial se constituie lotizarea de pe strada Walter Mărăcineanu, parte a cartierului Principesa Ileana.

Pe terenul actual al ZIR, în afară de cazarma pompierilor din care s-a desprins și clădirea Direcției de Asistență Socială – asupra căreia s-a făcut o intervenție discutabilă (probabil excesivă) – există o singură clădire a fostului Regiment. În rest terenul este populat cu câteva clădiri ale Jandarmeriei-foste dormitoare ale Regimentului), o biserică nouă, depozite, etc..

ZIR are un caracter unitar în primul rând prin faptul că s-a transformat în frișă prin lipsa unor funcțiuni adecvate centralității pe care o are insula.

ZISP2_ZIR 4 (ZF15) - subzona echipamentelor și serviciilor publice și a echipamentelor cu destinație specială;

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale

originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;

- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI

- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

În arealul cuprins în subzona ZISP2_ZIR4 se impune realizarea unui PUZ de regenerare urbană.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Unități militare;
- Unități aparținând serviciilor speciale;
- Unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- Unități de poliție.
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc.;
- Funcțiuni medicale (spitale, cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de tratament etc.);
- Fundații, organizații, asociații;
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora;
- Lăcașe de cult;
- Unități sportive (săli de sport, cluburi sportive etc.)
- Parcaje la sol sau subterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces, circulații pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală sau colectivă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se permit operațiuni de întreținere a imobilelor existente.** Orice altă intervenție asupra zonei (extindere imobile, edificare de imobile noi) se va face în urma unui proiect de regenerare urbană. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau extinderea construcțiilor actuale la nivelul loturilor, acestea se pot edifica o doar dacă îndeplinesc simultan următoarele condiții:

Subzona 1:

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca loturile rezultate în urma acestor operațiuni să îndeplinească următoarele condiții:

Suprafața minimă	Deschiderea minimă la stradă	Regim de construire	Regim de înălțime maxim
1700mp	40m	Cuplat/Izolat	P+4

Subzona 2:

Suprafața minimă	Deschiderea minimă la stradă	Regim de construire	Regim de înălțime maxim
4000mp	70m	Cuplat/Izolat	P+2

Notă: Pentru imobilele identificate ca valoroase, conform studiului istoric aferent PUZ, nu se admit operațiuni de supraetajare/ mansardare. Se admite integrarea acestora în construcții noi, cu condiția păstrării arhitecturii originale a imobilului protejat.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Zona 1:

Raportarea construcțiilor față de limitele de proprietate se va face în funcție de necesitățile temei program, cu respectarea normelor de siguranță și protecție, inclusiv la incendiu. În lipsa altor prevederi, față de aliniamentul format cu zona de locuire, se admite o retragere minimă de 5m.

În lipsa altor prevederi, raportat la circulațiile publice, se impun următoarele retrageri minime:

- Față de limita dintre subzona și trotuarul străzii Decebal se impune o retragere minimă de 5m.
- Față de limita dintre subzona și trotuarul străzii Eroilor se impune o retragere minimă de 3m.
- Față de limita dintre subzona și trotuarul străzii Mircea cel Bătrân, se impune o retragere minimă de 10m.

Zona 2:

În lipsa altor prevederi, se admite amplasarea la nivelul limitei dintre subzona 2 și trotuarul străzii Decebal. Imobilele se pot amplasa pe această limită sau retrase de la aceasta.

Față de strada Mircea cel Bătrân se menține alinierea actuală.

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

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

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

Nu este cazul. Loturile nu dispun de limite laterale sau posterioare. Se admite construirea în regim izolat sau cuplat. Raportarea construcțiilor față de limitele de proprietate se va face în funcție de necesitățile temei program, cu respectarea normelor de siguranță și protecție, inclusiv la incendiu.

În situația edificării unor noi construcții sau a extinderilor construcțiilor existente, amplasarea imobilelor rezultate se va face în baza unui proiect de regenerare urbană la nivelul întregului UTR.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi, clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se mențin accesurile existente din strada Mircea cel Bătrân. Se admite crearea unui nou acces la nivelul străzii Eroilor, în vederea irigării zonei. Acesta se va stabili în urma unui proiect de regenerare urbană realizat la nivelul întregului UTR.

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

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în

conformitate cu normele în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

Se recomandă realizarea unor sisteme de acoperire a parcărilor la sol cu pergole sau structuri care să permită montarea unor panouri fotovoltaice și care să asigure umbră locurilor de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzona 1:

Se admite un regim de înălțime maxim de P+4 etaje, cu asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014 și a altor condiționări specifice fiecărui tip de echipament. Este interzisă supraînălțarea sau mansardarea imobilelor identificate ca fiind valoroase, conform studiului istoric aferent PUZ. Se admite integrarea acestora în construcții noi cu un regim de înălțime de maxim P+4 etaje, cu condiția păstrării arhitecturii originale a imobilului protejat.

Subzona 2:

Se admite un regim de înălțime maxim de P+2 etaje, cu asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014 și a altor condiționări specifice fiecărui tip de echipament. Este interzisă supraînălțarea sau mansardarea imobilelor identificate ca fiind valoroase, conform studiului istoric aferent PUZ.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-

vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Se interzice dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, realizat îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pentru imobilele cu suprafața mai mare de 150mp, se impune asigurarea unui procent minim de spații verzi astfel:

Zona 1:

Pentru construcții speciale (unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor, unități de poliție vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 25% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol.

Pentru construcții de cult: vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 20% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol.

Pentru construcții administrative, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 15% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol.

Pentru alte activități ce nu au fost menționate mai sus, se va asigura un procent de spații verzi la sol de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

Zona 2:

Pentru construcții speciale (unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor) vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 10% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol.

Pentru construcții sportive, vor fi prevăzute **spații verzi cu rol de protecție și decorativ pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a parcelei**, dispuse la sol.

Pentru alte activități ce nu au fost menționate mai sus, se va asigura un procent de spații verzi la sol de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

Pentru ambele zone (zona 1 și zona 2), acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, parări și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu cu minim un arbore la fiecare 200 mp.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT-ul maxim se va determina în funcție de cerințele specifice pentru fiecare echipament în parte, dar nu va fi mai mare de:

POT maxim=45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC / mp teren*

CUT-ul maxim se va determina în funcție de cerințele specifice pentru fiecare echipament în parte, dar nu va fi mai mare de:

Zona 1:

CUT maxim=2,25 mp ADC/ mp teren

Zona 2:

CUT maxim=1,35 mp ADC/ mp teren

Notă: pentru imobilul identificat prin n.c. 243681, imobil protejat conform studiu istoric aferent PUZ, se păstrează POT și CUT actual.

ZIR5 - CARTIERUL PRINCIPESA ILEANA

Cartierul are altă perioadă de construcție decât cel din zona Piețelor Grivița și un alt tip de structură. Este însă și acesta un cartier istoric important al Constanței, tot prin calitatea deosebită a arhitecturii promovate.

Am arătat că, din punct de vedere al parcelarului este vorba de un cartier care s-a dorit mai pretențios decât Zona Centrală. Din păcate nu toate parcelele au fost construite până după Cel De-Al Doilea Război Mondial și, prin urmare, există și clădiri de calitate slabă, din perioada anilor 1950, construite în regie proprie de către categorii favorizate ale societății vremii.

Principala problemă a cartierului este limita sa estică care a evoluat sub presiunea proprietarilor de terenuri. Am prezentat evoluția proiectului de la o intenție de bulevard maritim până la compromisul parcelarului de pe latura estică a Bulevardului Principesa Ileana (Mihai Eminescu). În prezent lotizările s-au extins pe toată coasta falezei cu riscul de a transforma toată linia litorală într-o "favella" cum s-a întâmplat deja în cartiere din Nord.

Ca și în cazul cartierului central, fondul construit este, într-o proporție foarte mare, de bună calitate, fără însă a fi, ca în celălalt caz, unitar. Strada Mihai Eminescu sau strada Pușkin sunt mobilate cu clădiri mai valoroase decât strada Eroilor sau Vasile Pârvan.

ZRL2b8_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 etaje, amplasate pe un parcelar regulat aferente cartierului Principesa Ileana

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale

originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;

- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;

- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastșe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu un regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Parcaje;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică (restaurant, cafenele, bar-uri etc.)
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc,
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Unități de cazare, agenții de turism;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe semicolective mici cu un regim de înălțime de maxim P+2 niveluri cu o singură unitate locativă per nivel;
- Împreună cu locuirea, sunt admise și funcțiuni deschise publicului, cu condiția ca acestea să fie amenajate la nivelul parterului și accesul către acestea să fie independent față de cel rezidențial;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice ulterioare**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Este obligatorie conservarea parcellarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 300 mp. **Se admit operațiunile de comasarea loturilor realizate în baza Planului de alipire, anexa la prezentul Regulament,** în vederea conservării parcellarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial.

Pentru clădirile cu valoare identificate prin studiul istoric, nu se impune o suprafață minimă a parcelei construibile, astfel încât se admit operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă) în vederea revenirii la aspectul original al clădirii.

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
300mp	12m	Regim înșiruit / cuplat	P+2 (10m la cornișă)
400 mp	14m	Regim cuplat/izolat	P+2 (10m la cornișă)

Nu se admit operațiuni de divizare, cu excepția situației în care se propune revenirea la parcellarul istoric. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, în cazul revenirii la parcellarul istoric, acolo unde acest lucru este posibil, dar și în cazul necesității obținerii unei parcele construibile.

Excepție: imobilul identificat prin adresa postala: strada Smardan 10, se va raporta la lotul rezultat in urma dezmebrării lotului initial, în vederea realizării străzii Căramidarilor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniamentul străzilor Decebal, Walter Măcăcineanu și Smârdan.

Se impune retragerea de la aliniamentele străzilor Mihai Eminescu și Puskin astfel:

- În cazul în care imobilul nou construit se cuplează la cu imobil valoros (identificat prin studiul istoric) se impune alinierea acestuia la imobilul valoros.
- În restul cazurilor, se impune o retragere minimă de 5m de la aliniamentele străzilor.

Față de aliniamentul subzonei ZISP_ZIR 4 se impune o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 5m.

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit

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

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

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

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare printr-un studiul istoric la nivelul lotului, realizat de către un expert atestat MC.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,50m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3,50m. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin P+1
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi edificate doar în cazul în care dispun de acces la o circulație carosabilă publică. Parcelele vor putea fi edificate numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei.

Pentru imobilele nou construite, în cazul în care geometria loturilor le permite acest lucru, staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei. Altfel, staționarea se va asigura numai în locuri special amenajate, fiind interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza la nivelul solului, precum și parări subterane, respectiv la nivelul demisolului sau al subsolului.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2 niveluri, cu următoarele excepții:

- În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune alinierea acestuia la cornișa istorică a imobilului respectiv (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) pe o distanță egală cu maxim 2/3 din lungimea frontului;
- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală (identificate prin prezentul studiu) de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță egală cu maxim 1/3 din lungimea frontului, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.

În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).

Nu se admite închiderea teraselor sau mansardarea locuințelor deja existente, identificate ca imobile valoroase conform studiu istoric.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Imobile valoroase (identificate prin studiu istoric aferent):

Aspecte generale:

- intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare (art. 3, legea 50/1991)
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitar (determinate prin studii istorice la nivel de imobil) ;
- Pentru imobilele propuse spre clasare, autoritățile deconcentrate (DJC Constanța) vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, cu sprijinul autorității locale

Cromatică:

- Cromatica imobilelor valoroase (monumente istorice, imobile protejate prin prezenta documentație sau imobile propuse spre clasare în LMI), imobile identificate conform studiului istoric aferent, se va stabili în baza unui studiu istoric la nivel de obiect (pentru fiecare lot în parte), ce va cuprinde și o cercetare de parament, în vederea respectării culorilor originale ale clădirii.

Acoperire:

Se va respecta modul de acoperire original. În cazul imobilelor cu acoperirea în sistem de terasă, nu se admite închiderea acestora. În cazul imobilelor cu acoperirea în șarpantă, se admite transformarea acoperișului în mandardă strict cu respectarea geometrie originale ale acestora (nu se admite supraînălțarea acoperișului).

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

Nu se admite închiderea balcoanelor ce au fost proiectate original ca balcoane deschise. În cazul în care există balcoane închise ulterior la nivelul construcțiilor, Orice intervenție asupra acestora implică readucerea construcțiilor la aspectul lor original.

Imobile fără valoare și imobile noi:

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor; Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului; Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente; Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ; Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie; Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant; Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional; Se interzic elementele decorative nespecifice zonei; Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.; Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează);

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

În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal. Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor. În cazul parcarilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 20% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejurimile istorice indentificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=60%

Pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au POT actual mai mare ca 60% se va menține situația actuală.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=1,8

Pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au CUT actual mai mare ca 1,8 se va menține situația actuală.

ZRL2b9_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 etaje amplasate pe un parcellar neregulat aferente cartierului Principesa Ileana

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;

- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu un regim de înălțime de maxim P+2;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+2 cu maxim trei unități locative per lot.
- **Se admit individual activității de locuire următoarele funcțiuni:**
 - Instituții cu caracter public: sedii ale direcțiilor locale sau județene, ambasade, biblioteci publice, etc.
 - Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate)
 - Alimentație publică
 - Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie
 - Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament, etc.
 - Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.),

cu următoarele condiții:

- Activitatea acestora să fie în intervalul 07:00-22:00;
- acestea să nu genereze zgomot și trafic însemnat - mai mult de 5 autovehicule/h;
- **Structuri de cazare, care să cuprindă cel mult de 12 camere de cazare pentru loturi cu o suprafață minimă de 700mp;**

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu un regim de înălțime mai mare de P+2 etaje.
- **Restructurarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a locuințelor colective existente sau a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii istorice ulterioare**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 180 mp.

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
180mp	10m	Regim înșiruit/cuplat	P+2 (10m la cornișă)

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
300mp	14m	Regim cuplat/izolat	P+2 (10m la cornișă)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

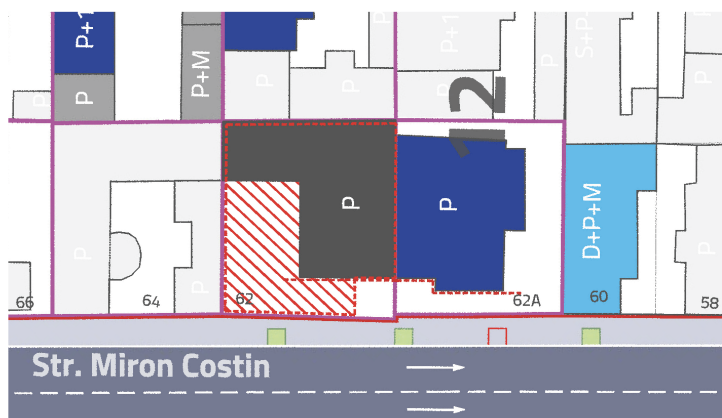
Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

Se impune amplasarea imobilelor pe aliniamentul străzilor, cu excepția imobilelor cu deschidere la strada Mihai Eminescu, pentru care se impune alinierea imobilelor noi la o distanță de 3,00m față de aliniamentul străzii.

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de minim 3,00m iar spațiul rezultat nu va fi îngrădit

În cazul cuplării la un imobil valoros (identificat prin prezentul studiu se admite retragerea față de aliniament și se impune respectarea alinierii la acesta.



- CLĂDIRI VALOROASE CE NECESITĂ PROTECȚIE PRIN PUZ
- CLĂDIRI VALOROASE CE TREBUIE READUSE LA FORMA ORIGINALĂ
- FOND CONSTRUIT FĂRĂ VALOARE
- NOI INSERȚII ÎN ȚESUT
- PARCELAR ISTORIC MENȚINUT (CF. PLANULUI DOBRESCU 1915)
- OPERAȚIUNI DE COMASARE DE RESTITUIRE A PARCELARULUI ISTORIC
- EDIFICABIL PROPUȘ
- ALINIAMENT
- ALINIERE PROPUȘĂ

Imagine. Sursă: autori

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

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

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

Se admite construirea în regim cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine, cu respectarea retragerilor minime impuse față de limitele laterale. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Se admite construirea în regim izolat, în cazul în care ambii vecini sunt retrași de la limitele de proprietate sau prezintă ferestre de vedere la nivelul calcanului imobilul, cu respectarea retragerilor minime impuse față de limitele laterale.

Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai mică de 3,00m. Se admit următoarele excepții:

- în cazul imobilelor dispuse în regim izolat de admite reducerea retragerii la 2,00m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin P+1;
- în cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament;

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 5 metri. Pentru imobilele cu adâncime mai mică de 15m, se admite reducerea retragerii la 3,00m față de limita posterioară.

Este permisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

Parcelele vor putea fi edificate numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei.

Pentru imobilele nou construite, în cazul în care geometria loturilor permite acest lucru, staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei. Altfel, staționarea se va asigura numai în locuri special amenajate, fiind interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parări subterane, respectiv demisol. În cazul loturilor pentru locuințe individuale acestea pot fi realizate și în anexe gospodărești.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2 niveluri, cu următoarele excepții:

- În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune aliniera acestuia la cornișă istorică a imobilului respectiv (identificată

printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC) pe o distanță egală cu maxim 2/3 din lungimea frontului;

- În cazul amplasării unui imobil nou construit între două clădiri cu valoare arhitecturală (identificate prin prezentul studiu) de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță egală cu maxim 1/3 din lungimea frontului, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.

În cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Imobile valoroase (identificate prin studiu istoric aferent):

Aspecte generale:

- intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare (art. 3, legea 50/1991)
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit (determinate prin studii istorice la nivel de imobil) ;
- Pentru imobilele propuse spre clasare, autoritățile deconcentrate (DJC Constanța) vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, cu sprijinul autorității locale

Cromatică:

- Cromatica imobilelor valoroase (monumente istorice, imobile protejate prin prezenta documentație sau imobile propuse spre clasare în LMI), imobile identificate conform studiului istoric aferent, se va stabili în baza unui studiu istoric la nivel de obiect (pentru fiecare lot în parte), ce va cuprinde și o cercetare de parament, în vederea respectării culorilor originale ale clădirii.

Acoperire:

Se va respecta modul de acoperire original. În cazul imobilelor cu acoperirea în sistem de terasă, nu se admite închiderea acestora. În cazul imobilelor cu acoperirea în șarpantă, se admite transformarea acoperișului în mandardă strict cu respectarea geometrie originale ale acestora (nu se admite supraînălțarea acoperișului).

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

Nu se admite închiderea balcoanelor ce au fost proiectate original ca balcoane deschise. În cazul în care există balcoane închise ulterior la nivelul construcțiilor, Orice intervenție asupra acestora implică readucerea construcțiilor la aspectul lor original.

Imobile fără valoare și imobile noi:

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

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

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

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

Tâmplărie

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

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

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

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

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

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

În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat la nivelul fațadelor clădirii vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 25% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejurimile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.

- Se permite realizarea de împrejurimi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Împrejurimile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejurimii.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejurimile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- Se admite completarea împrejurimilor cu elemente vegetale;

Se vor păstra împrejurimile istorice indentificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=60%

Pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au POT actual mai mare ca 60% se va menține situația actuală.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT MAX=1,8

În cazul alinierii unui imobil nou construit la cornișa imobilelor cu valoare arhitecturală cu o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat, de P+2 niveluri, echivalentul a 10m mășurați la cornișă, se admite o creștere a CUT până la 2,1.

Pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au CUT actual mai mare ca 1,8 se va menține situația actuală.

ZRM4_ZIR5 (ZF08) - subzona mixtă a instituțiilor și serviciilor publice și a structurilor de cazare din proximitatea falezii

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;

- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 3 din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni publice și de interes general;
- Funcțiuni administrative;
- Spații de birouri;
- Servicii și echipamente publice;

- Unități de cazare;
- Alimentație publică;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Spații destinate parcarilor;
- Spații verzi de loisir;
- Cabine de pază;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice tipologie de locuire;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signaletică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Subzona 1 (ZF08_ZRS32):

Se menține structura cadastrală existentă. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție, cu următoarele condiționări:

- **Pentru structuri de cazare:** Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **800 mp**, având deschiderea la stradă **de minim 25 metri**.
- **Pentru funcțiuni publice de interes general:** suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **2500 mp**, având deschiderea la stradă **de minim 30 metri**.
- **Pentru loturi cu destinația de spații verzi de loisir sau parcuri care deserveșc funcțiuni publice:** suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **300 mp**, având deschiderea la stradă **de minim 10 metri**.

Subzona 2 (ZF08_ZRS31):

Pentru edificarea unor construcții cu înălțime de maxim P+2, suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 800mp, având deschiderea la stradă de minim 20metri.

În vederea edificării unor construcții cu înălțimi de P+2 etaje și accent de înălțime de maxim P+7 etaje, suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 2000mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

Subzona 1 (ZF08_ZRS32):

Pentru construcțiile edificate la momentul elaborării prezentului regulament, se păstrează alinierele actuale. În cazul edificării unor noi imobile, se impune amplasarea acestora la nivelul aliniamentului străzii Ștefan cel Mare și retragerea față de aliniamentul format de n.c. 259126 cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10m (conform planșei 2- Reglementări urbanistice).

În cazul imobilului identificat cu n.c. 259126 este permisă amplasarea unor construcții noi la nivelul străzii Ștefan cel Mare, cu respectarea POT și CUT reglementat pentru subzona respectivă, cu condiția cuplării acestuia la calcanul format de imobilul identificat prin n.c. 214880 (actualul Hotel Cherica).

În spațiile dintre limitele de proprietate și construcții se recomandă amenajarea de circulații pietonale sau spații verzi.

Subzona 2 (ZF08_ZRS31):

Se impune amplasarea pe aliniamentul străzii Ștefan cel Mare. Față de aliniamentul străzii Smardan, se admite o retragere minimă de 5m.

Față de aliniamentul aferent n.c. 240182 se impune o retragere de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 8m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

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

Subzona 1 (ZF08_ZRS32):

Amplasarea față de limitele de proprietate se va face în funcție de necesitățile temei program, cu respectarea normelor de siguranță și protecție, inclusiv la incendiu.

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat cu condiția acoperirii calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcani la limita de proprietate.

Se admite amplasarea construcțiilor în regim izolat, sau cuplat, cu condiția respectării retragerilor minime.

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 6,00m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 6,00m.
- Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată

astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

Subzona 2 (ZF08_ZRS31):

Se admite amplasarea imobilelor în regim cuplat sau izolat.

Față de limita de proprietate laterală, formată cu imobilul 246236 se admite o retragere egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 8m.

Față de limita laterală formată cu imobilul identificat prin n. c. 223061 se admite o retragere egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de 8m.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

Pentru toate celelalte loturi, parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- Se admite staționarea autovehiculelor

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzona 1 (ZF08_ZRS32) :

Pentru imobilele edificate în momentul, se menține regimul de înălțime actual. Nu se admit mansardările sau supratajările imobilelor valoroase (identificate prin studiul istoric aferent PUZ).

În cazul cuplării la un imobil cu valoare arhitecturală (identificate prin studiul istoric aferent PUZ), imobilul nou se va alinia la cornișa acestuia, totodată, etajele propuse respectând alinierea etajelor imobilului protejat.

Înălțimea construcțiilor noi nu va depăși **12 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+2, echivalentul a 3 nivele supratereane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supratereane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Subzona 2 (ZF08_ZRS31) :

Pentru imobilele cu o suprafață până în 2000 mp, înălțimea construcțiilor noi nu va depăși 12 m, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este P+2, echivalentul a 3 nivele supratereane. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

În cazul imobilelor cu suprafața mai mare de 2000 mp, se admite realizarea accentelor de înălțime de până la P+7 pe o suprafață de maxim 20% din totalul suprafeței terenului, restul construcției având un regim maxim de înălțime de P+2 etaje, respectiv o înălțime maximă de 12m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Intervențiile asupra imobilelor înscrise în LMI 2015 se vor realiza în regim specific, conform legislației în vigoare.

- Pentru imobilele înscrise în LMI 2015 se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. Cromatica imobilelor valoroase, imobile identificate conform studiului istoric aferent, se va stabili în baza unui studiu istoric la nivel de obiect (pentru fiecare lot în parte), ce va cuprinde și o cercetare de parament, în vederea respectării culorilor originale ale clădirii.
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții
- Pentru imobilele noi propuse aferente Subzonei 2 sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

Subzona 1:

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

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

Subzona 2:

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Acoperire

Subzona 1:

- Pentru clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural, identificate prin studiul istoric, se menține tipul de acoperire original.
- Pentru imobilele noi construite, acoperirea se va realiza în terasă. Acestea, în funcție de posibilitățile constructive pot fi amenajate ca terase circulabile, terase verzi, sau terase cu panouri foto-voltaice (cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la nivelul spațiilor publice)

Subzona 2:

- Acoperirea se va realiza în terasă. Acestea, în funcție de posibilitățile constructive pot fi amenajate ca terase circulabile, terase verzi, sau terase cu panouri foto-voltaice (cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la nivelul spațiilor publice)



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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcărilor la sol, se permite introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniu public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclită straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.
- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.
- Zona va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru funcțiunile de utilitate publică amplasate la NC240182 se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 30% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice dotate cu spații de odihnă, locuri de întâlnire și evenimente, etc.

Pentru parcela cu NC 214880 aferentă Hotelului Cherica nu se impune o suprafață minimă de spațiu verde.

Pentru spațiile amenajate ca parcuri publice se impune plantarea unui arbore pentru fiecare trei locuri de parcare. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Pentru alte parcele obținute prin dezmembrări sau comasări se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 30% din suprafața totală a parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejuriri.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona 1 (ZF08_ZRS32):

Se admite un POT max=35%.

Pentru loturile cu suprafața mai mică de 1000mp, se admite un POT max=70%.

Subzona 2 (ZF08_ZRS31):

Se admite un POT max=50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona 1 (ZF08_ZRS32):

CUTmax=2,1

Subzona 2 (ZF08_ZRS31):

Pentru loturile 800 mp: Se admite un CUT max= 1,2

Pentru loturile peste 2000 mp: Se admite un CUT max=3,5.

ZRM5_ZIR5 (ZF08_ZRS32) - subzona mixtă a imobilelor P+2 din proximitatea taluzului

PREVEDERI GENERALE

a) Imobilele clasate LMI 2015:

- Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.
- Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;
- Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;

b) Imobilele propuse spre clasare în LMI 2015:

- Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ (vezi punctul c), dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție,

fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;

- Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

c) Imobile protejate prin PUZ:

- Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.
- Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10a din Legea 50/1991;
- Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;
- Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI
- Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;
- În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastişe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIUNI

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni publice și de interes general;
- Servicii și echipamente publice;
- Activități comerciale en-detail;
- Alimentație publică;
- Funcțiuni culturale;
- Centre comunitare;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Spații verzi de loisir;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice tipologie de locuire;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

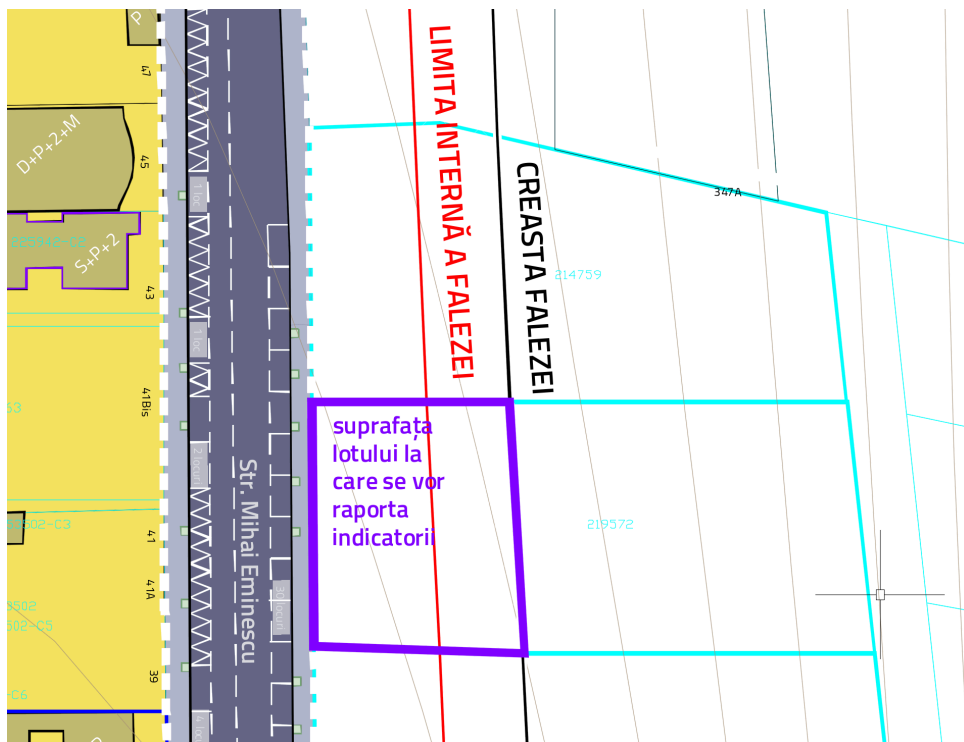
SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție, cu următoarele condiționări:

Suprafața minimă	Deschiderea minimă	Regim de construire	Regim de înălțime
300mp	20m	Regim cuplat / izolat	P+2(10m la cornișă)

În cazul loturilor ce se întind la est de creasta falezei, suprafața parcelor se va raporta strict la suprafața cuprinsă între strada Mihai Eminescu și linia de demarcație a crestei falezei.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

Se admite atât amplasarea pe aliniament cât și retragerea de la aliniamentele circulațiilor publice. În cazul în care lotul se învecinează cu un imobil valoros (identificat prin studiu istoric aferent PUZ), se impune respectarea alinierii respectivului imobil. Altfel, în cazul în care se optează pentru retragerea față de aliniament, respectiva retragere va fi egală cu cel puțin 5m.

De asemenea, se impune ca spațiul liber între construcție și aliniamentele către circulații publice să fie amenajat ca circulație pietonală sau spațiu verde.

În situația în care la parterul imobilului sunt localizate funcțiuni de alimentație-publică (cafenele, restaurante, baruri, cofetării etc.), se admite amenajarea unor terase ale funcțiunilor de alimentație publică (nu structuri constructive) care pot fi acoperite cu structuri retractabile și nepermanente (pergolă, marchiză etc.), cu condiția ca acestea să nu se extindă la nivelul spațiului public (trotuar) sau la nivelul promenadei propuse între limita internă a falezei și creasta falezei conform Planșei de reglementări aferente PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE limitele laterale și posterioare ale parcelor

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

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

Se admite amplasarea construcțiilor în regim izolat sau cuplat, cu următoarele condiții:

- **În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere) se admite cuplarea clădirilor la acesta.** Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,50m. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase,** imobilul nou propus se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de **10,00m**;

Față de limita de proprietate formată cu subzona ZPZCP-ZIR 5 se admite o retragere până la limita internă a falezei. Suprafața de teren rezultată între limita internă a falezei și coasta falezei (10m) va fi folosit exclusiv ca spațiu pietonal (de tip promenadă). Se impune constituirea unui acces principal sau secundar în imobil pe fațada orientată către Marea Neagră.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5m.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

Pentru toate celelalte loturi, parcela este construibilă numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se impune realizarea unui acces pietonal amenajat către zona de promenadă propusă între limita internă a falezei și creasta falezei, cu lățimea de minim 10m, conform Planșei de reglementări aferente PUZ.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu se admit intervențiile de tipul mansardări sau supraetajări ale construcțiilor existente.

Înălțimea construcțiilor noi nu va depăși **5 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P, echivalentul al unui singur nivel supraterean**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supratereane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Acoperire

- Acoperirea se va realiza în terasă.

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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniu public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La

faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.
- Zona va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 40% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice dotate cu spații de odihnă, locuri de întâlnire și evenimente, etc.

Pentru spațiile amenajate ca parcuri publice se impune plantarea unui arbore pentru fiecare trei locuri de parcare. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejmuiri către circulația pietonală amenajată între limita internă a falezei și creasta falezei.

Față de celelalte laturi se admite realizarea împrejmuirilor cu o înălțime de maxim 1,00m. Acestea:

- vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- vor putea fi realizate sub formă de garduri vii toaletate astfel încât să nu depășească înălțimea maximă admisă de 1,00m.
- vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) sub forma unui soclu opac de maxim 50 cm, completat de o suprafață permeabilă, până la 1,00m; în cazul suprafețelor semi-permeabile se

recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

Se vor păstra împrejuririle istorice indentificate prin viitoarele studii istorice la nivel de parcelă.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{max}=30% raportat la suprafața parcelei inclusă în UTR

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{max}=0,3 raportat la suprafața parcelei inclusă în UTR

ZRM6_ZIR5 (ZF08_ZRS31) - subzona mixtă a imobilelor P+2 și accentelor de înălțime din proximitatea falezii

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni publice și de interes general;
- Funcțiuni turistice (hotel, apartotel etc.);
- Funcțiuni balneare (spa);
- Servicii și echipamente publice;
- Activități comerciale en-detail;
- Alimentație publică;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Spații destinate parcurilor;
- Spații verzi de loisir;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Se admit locuințele colective**, cu condiția amplasării funcțiunilor deschise publicului la nivelul parterului;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire individuală;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

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

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

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **650 mp**.

Pentru loturile cu suprafața de peste 2000mp și o deschidere la o circulație publică de minim 25m, se admit accentele de înălțime de maxim P+7E.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

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

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

Se impune retragerea de la aliniament a noilor construcții, astfel:

- cu cel puțin 6,00m de la aliniamentul străzii Prelungirea Bucovinei;
- cu cel puțin 10,00m de la aliniamentul străzii Eroilor și Mihai Eminescu.

De asemenea, se impune ca spațiul liber între construcție și aliniamentele către circulații publice să fie amenajat ca circulație pietonală sau spațiu verde. În situația în care la parterul imobilului sunt localizate funcțiuni de alimentație-publică (cafenele, restaurante, baruri cofetării etc.), se admite amenajarea unor terase ale funcțiunilor de alimentație publică (nu structuri constructive) care pot fi acoperite cu structuri retractabile și nepermanente (pergolă, marchiză etc.), cu condiția ca acestea să nu se extindă la nivelul spațiului public (trotuar).

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

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

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

Se admite edificarea în regim cuplat sau izolat, cu condiția respectării următoarelor retrageri minime:

- **Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri**, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 5m;
- **Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 8 metri;**
- **În cazul existenței unui calcan vecin (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere) se admite cuplarea clădirilor la acesta.** Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată și va avea lungimea de maxim 15,00m. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5m.

Se interzice edificarea construcțiilor pe terenul aflat la est de coasta falezei, spre zona de plaja. Totodată, se interzice edificarea construcțiilor pe fâșia de teren cu lățimea de 10m măsurați de la creasta falezei spre uscat (limita internă a falezei).

Se admite amplasarea construcțiilor noi pe limita internă a falezei și se impune constituirea unui acces principal sau secundar în imobil pe fațada orientată către Marea Neagră.

Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

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

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5m.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele sunt construibile numai în condițiile în care este asigurat un acces carosabil de minimum 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se impune realizarea unui acces pietonal amenajat către zona de promenadă propusă între limita internă a falezii și creasta falezii conform Planșei de reglementări aferente PUZ.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- **Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale aflate în vigoare** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- **Pentru realizarea parcarilor subterane sau la nivelul demisolului se vor realiza studii de specialitate pentru a asigura stabilitatea taluzului.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru loturile sub 2000mp, înălțimea construcțiilor noi nu va depăși **15 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+2+3R, echivalentul a 4 nivele supratereane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Pentru loturile cu suprafața peste 2000 mp se permite realizarea unui accent de înălțime până la P+7, echivalentul a 8 nivele supratereane măsurând 24m pe o suprafață egală cu maxim 20% din suprafața construită la nivelul parcelei.

Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supratereane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Acoperire

- Acoperirea se va realiza în terasă. Acestea, în funcție de posibilitățile constructive pot fi amenajate ca terase circulabile, terase verzi, sau terase cu panouri foto-voltaice (cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la nivelul spațiilor publice)



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

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniu public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.
- În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la nivelul spațiilor publice.
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.
- Zona va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 30% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice dotate cu spații de odihnă, locuri de întâlnire și evenimente, etc.

Pentru spațiile amenajate ca parcuri publice se impune plantarea unui arbore pentru fiecare trei locuri de parcare. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de

irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Pentru alte parcele obținute prin dezmembrări sau comasări se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) echivalentul a 30% din suprafața totală a parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{max}=55%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{max}=2 - pentru loturile cu suprafață sub 2000 mp;

CUT max = 2,4 - pentru loturile cu suprafață peste 2000 mp

ZRPZCP_ZIR5 (ZF14_ZRS30) - Zonă de protecție a Zonei Construite Protejate - faleza naturală a Mării Negre

Se instituie interdicție de construire cu excepția realizării unei investiții integrate de consolidare a falezei înalte a Municipiului Constanța, inclusiv obiective de utilitate publică destinate accesului la Marea Neagră și a infrastructurilor tehnico-edilitare necesare consolidării stabilității falezei.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi plantate de folosință generală;
- Puncte de belvedere;
- Mobilier urban;
- Amenajări peisagistice;
- Alei pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;**
- **Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite;**
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- **Locuințe de orice tip;**
- Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en- de- tail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în Art. 1 sau Art. 2.

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

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

În cazul amenajării aleilor pietonale este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile, persoanele cu cărucioare pentru bebeluși sau alte persoane cu mobilitate redusă. În aceste condiții panta rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%, iar la joncțiunea între alte circulații și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm; această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe zona aferentă taluzului. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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

Gradul de ocupare a terenului (GOT) va fi stabilit conform studiilor de specialitate., în urma unor proiecte de amenajarea a zonei verzi a taluzului, în vederea asigurării circulațiilor pietonale, punctelor de belvedere etc. aferente subzonei respective.

Se recomandă ca amenajarea spațiilor verzi să se realizeze astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile aferente aleilor pietonale. Acestea din urmă se vor realiza din materiale permeabile și vor fi prevăzute cu steme de drenare pentru preluarea apelor meteorice.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejmuiuri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

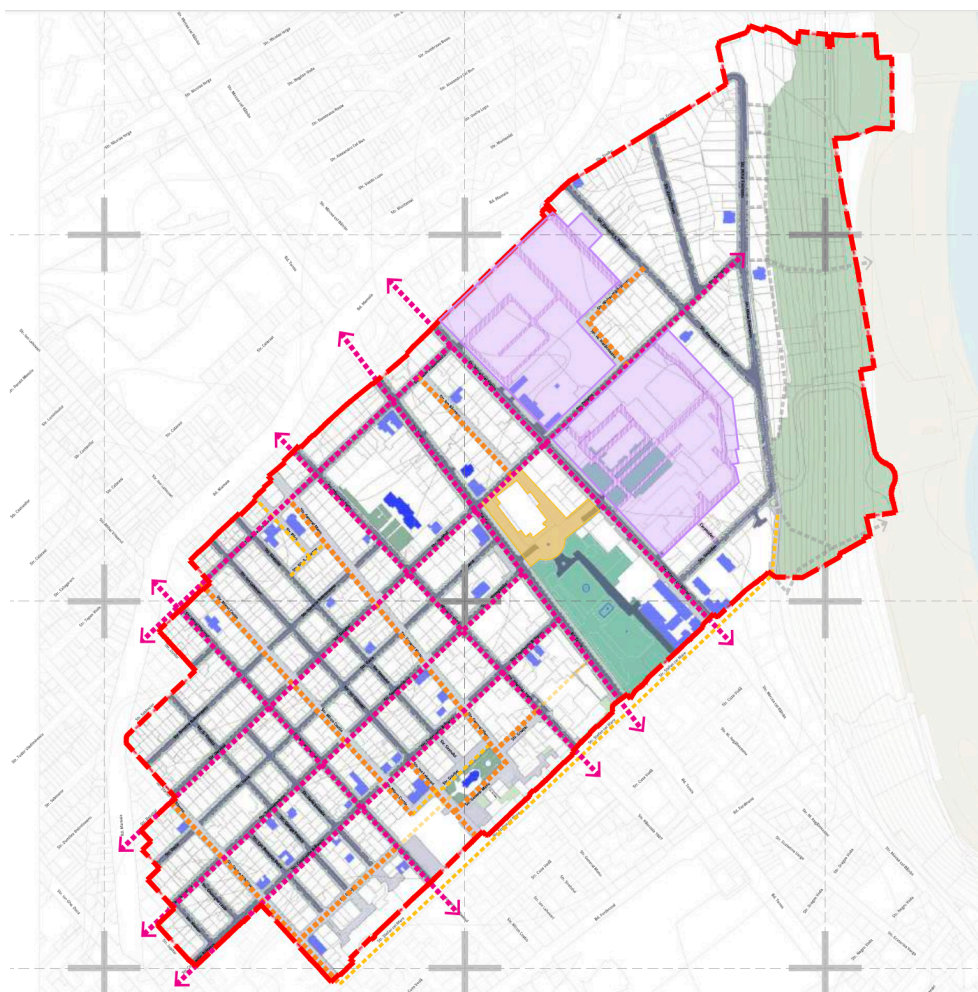
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Conform studiilor de specialitate.

PREVEDERI GENERALE



legendă

	limită zonă de studiu PUZ		circulații carosabile publice cu importanță municipală
	grid 500 x 500 (m)		circulații carosabile publice cu importanță locală (străzi colectoare)
	străzi colectoare propuse		circulații carosabile publice cu importanță locală
	străzi sharedspace propuse		acces carosabil către instituțiile publice
	areale propuse spre permeabilizare		circulații pietonale
	areale propuse spre pietonalizare		vegetație de aliniament
	pietonale propuse		
	traseul falezii propuse		

Rețeaua de circulații propusă

La nivelul zonei de studiu PUZ, se propune organizarea sistemului de circulații în funcție de vocația străzilor astfel:

- **Străzi colectoare**
- **Străzi de deservire locală**
- **Străzi tip shared space**
- **Străzi pietonale**

Principii de restructurare străzi:

Străzile colectoare

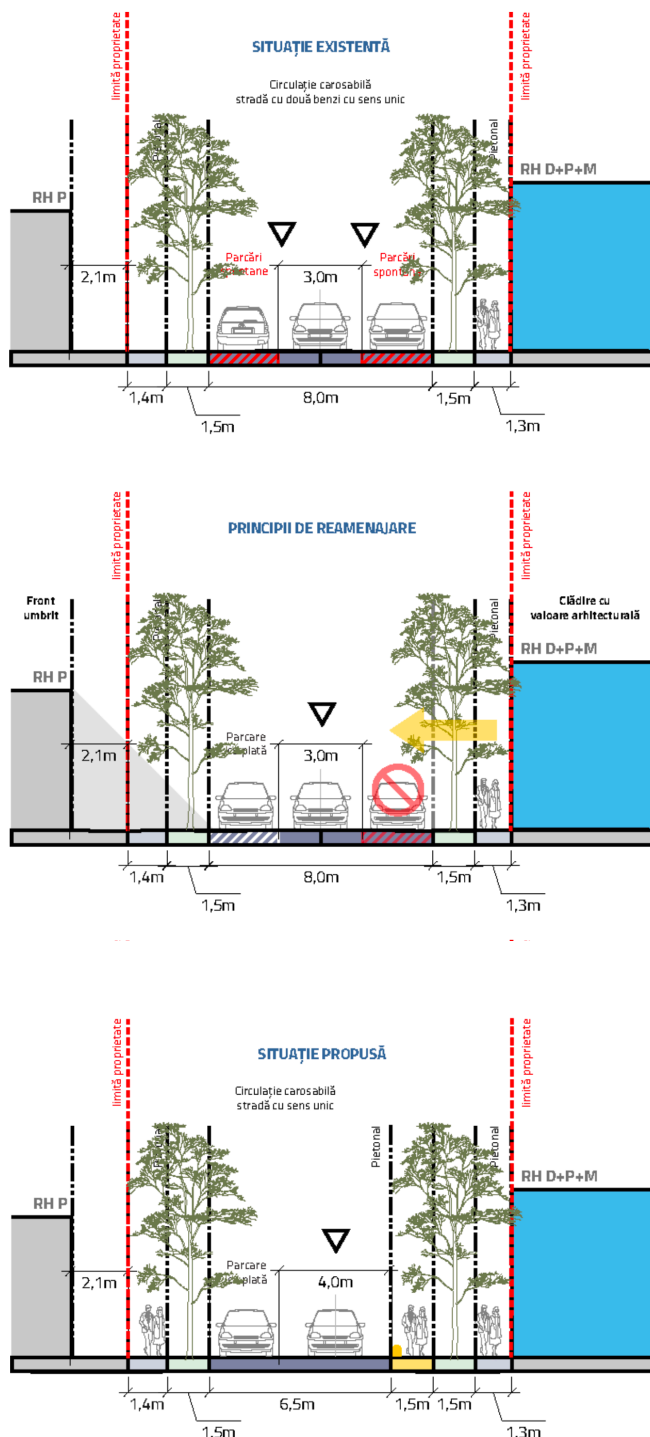
Pentru fluidizarea traficului de la nivelul zonei se **propune eliminarea parcărilor spontane** prin reorganizarea sistemului de parcare la nivelul Zonei Centrale și prin impunerea lui de autoritățile locale prin taxe și/sau amenzi.



Străzi de deservire locală

Pentru străzile colectoare, se impune amenajarea parcărilor cu plată pe o singură parte a carosabilului, pentru a eficientiza utilizarea spațiului și a reduce impactul traficului asupra pietonilor. Pe cealaltă parte a străzii, se va lărgi trotuarul, cu prioritate pe segmentele unde se află un număr mai mare de clădiri

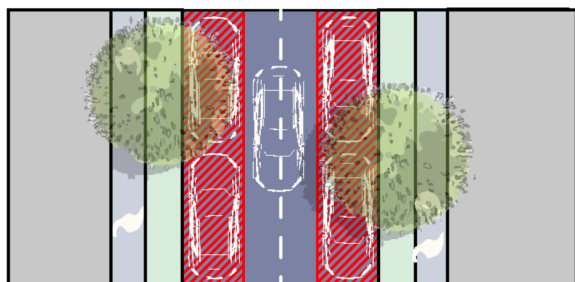
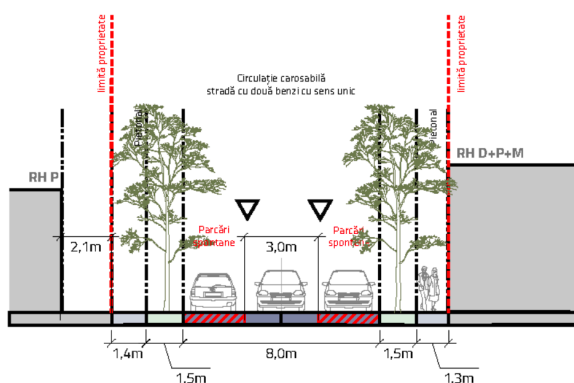
protejate, pentru a în vederea valorificării patrimoniului arhitectural din zonă. Vor fi completate aliniamentele verzi, în vederea îmbunătățirii confortul termic și estetic.



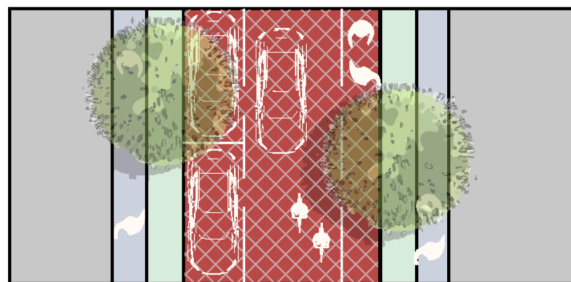
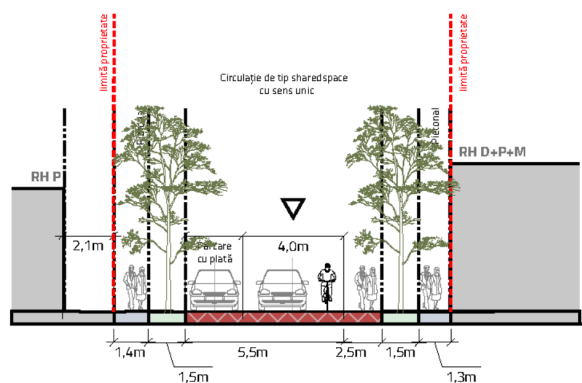
Străzi shared-space

Prin străzile shared-space se urmărește încurajarea deplasărilor pietonale și velo, promovând interacțiunea socială și utilizarea echitabilă a spațiului public. Străzile vor fi ridicate la nivel și se va folosi un paviment unitar pentru a crește accesibilitatea. Se impune amenajarea parcarilor cu plată pe o singură parte a carosabilului, pentru a eficientiza utilizarea spațiului și a reduce impactul traficului asupra pietonilor. Zona cu imobile mai multe de patrimoniu nu va fi obstrucționată de parcaje, în vederea valorificării patrimoniului arhitectural din zonă. În aceste spații se vor integra o serie de elemente vegetale, precum și completarea aliniamentelor verzi deja existente pentru a îmbunătăți confortul termic și estetic în zonă.

PROFIL STRADAL TIP: DESERVIRE LOCALĂ
Strada Miron Costin



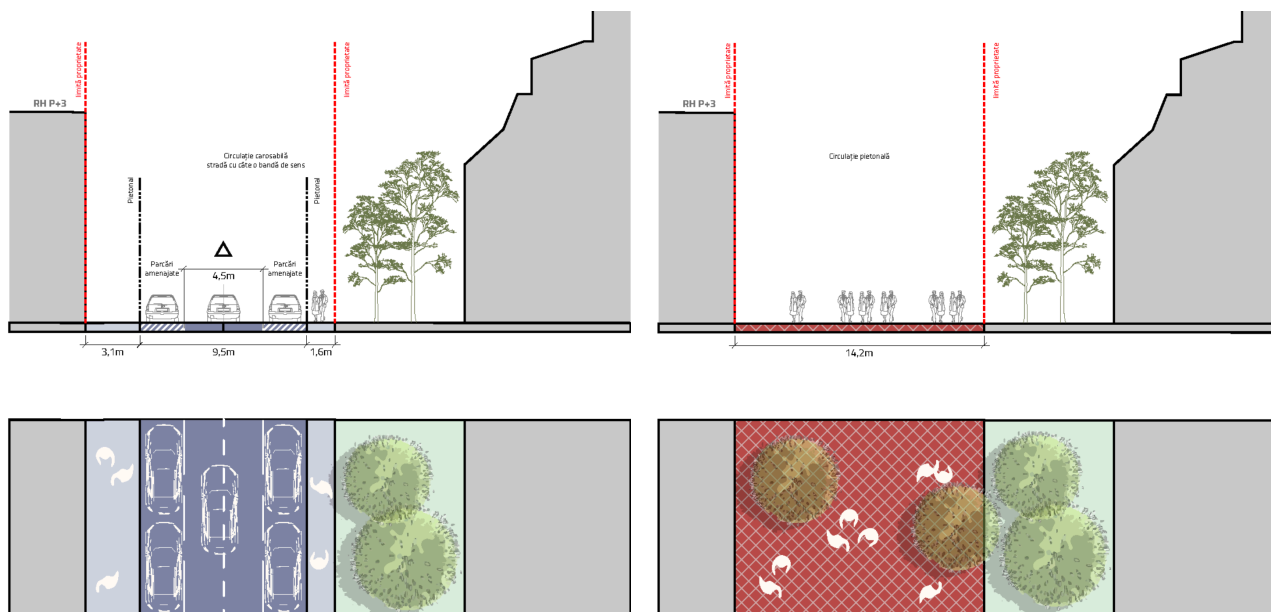
PROFIL STRADAL TIP: SHARED SPACE
Strada Miron Costin

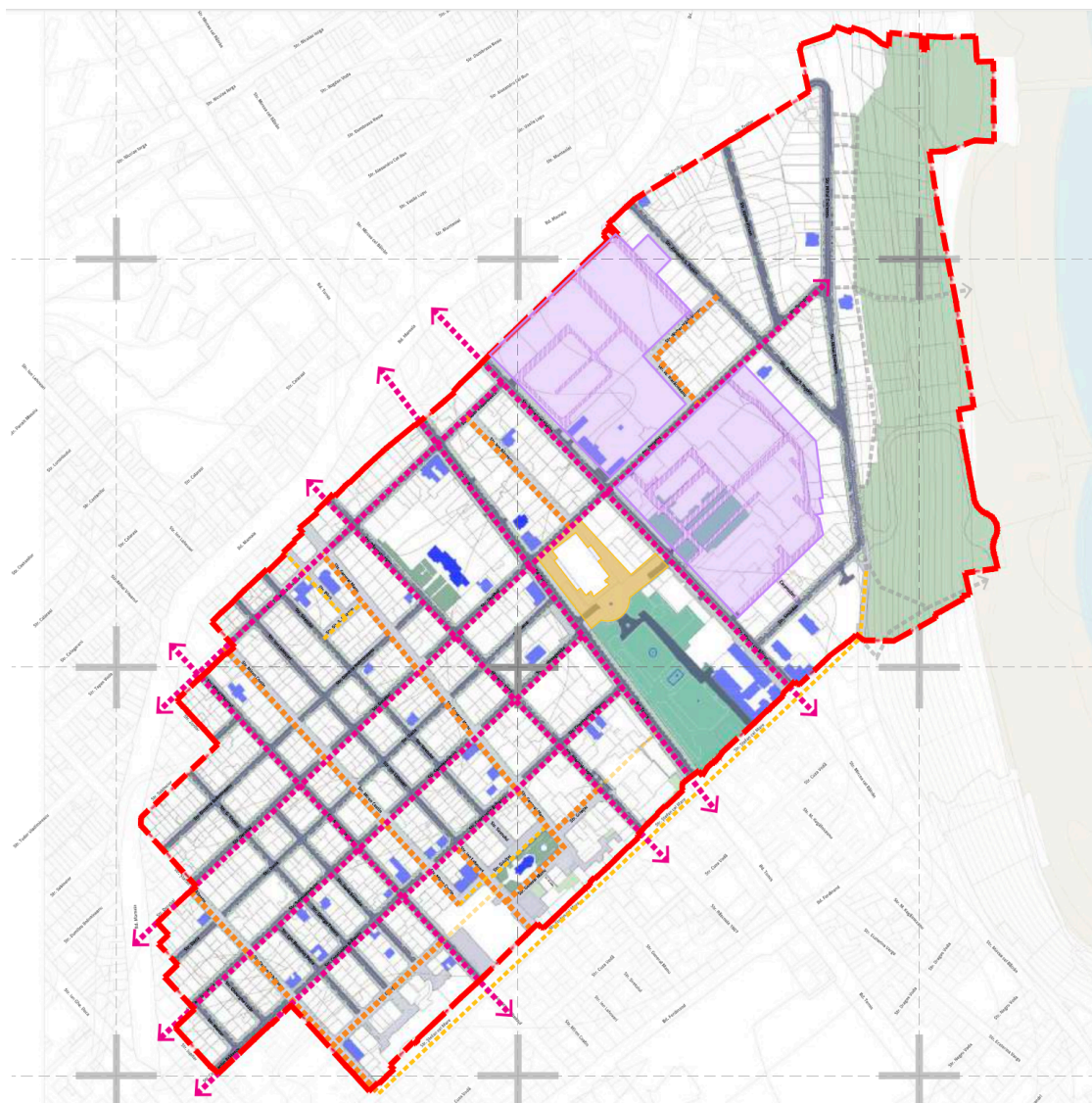


Străzi pietonale

La nivelul acestor străzi se impune limitarea strictă a accesului vehiculelor pentru livrări și servicii de urgență. Străzile vor fi ridicate la nivel și se va folosi un paviment unitar pentru a crește accesibilitatea. În aceste spații se vor integra o serie de elemente vegetale, precum și completarea aliniamentelor verzi deja existente pentru a îmbunătăți confortul termic și estetic în zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE PUZ ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI CONSTANȚA"





legendă

	limită zonă de studiu PUZ		circulații carosabile publice cu importanță municipală
	grid 500 x 500 (m)		circulații carosabile publice cu importanță locală (străzi colectoare)
	străzi colectoare propuse		circulații carosabile publice cu importanță locală
	străzi sharedspace propuse		acces carosabil către instituțiile public
	străzi pietonale propuse		circulații pietonale
	areale propuse spre permeabilizare		vegetație de aliniament
	areale propuse spre pietonalizare		

Rețeaua de circulații propusă

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Piste de biciclete;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Parcaje publice;
- Spații verzi adiacente circulațiilor (zone verzi mediane, laterale, fâșii intermediare, vegetație de aliniament);
- Panouri de informare și hărți interactive
- Iluminat arhitectural și decorativ pentru punerea în valoare a clădirilor și spațiilor verzi

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Mobilier urban de tipul: bănci, scaune modulare, coșuri de gunoi etc., cu condiția să nu incomodeze circulația pietonală.
- Rasteluri pentru biciclete, trotinete și stații de încărcare pentru vehicule electrice cu condiția să nu afecteze circulația pietonală sau carosabilă.
- Structuri pentru umbrire și protecție împotriva intemperiilor de tipul pergolelor, cu condiția să nu obtureze imobilele de patrimoniu și totodată să nu afecteze circulația pietonală.
- Elemente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu incomodeze circulația pietonală.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a circulațiilor carosabile și pietonale, precum și cele care diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și/sau extindere;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente.

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

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

În cazul amenajării spațiilor pietonale este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile, persoanele cu cărucioare pentru bebeluși sau alte persoane cu mobilitate redusă. În aceste condiții panta rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%, iar la joncțiunea între alte circulații și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm; această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, sau acolo unde geometria lotului o permite, la nivelul parcelei.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Acolo unde geometria permite acest lucru, toate străzile vor fi prevăzute cu vegetație de aliniament.

Se recomandă ca amenajarea spațiilor verzi să se realizeze astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile aferente aleilor pietonale. Acestea din urmă se vor realiza din materiale permeabile și vor fi prevăzute cu steme de drenare pentru preluarea apelor meteorice.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.

Manager proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect,

Dr. urb. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina

Echipă elaborare,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Diana Vlad