

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE, INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Amplasamentul: **Terenul cu nr. cadastral 112099, în suprafață totală de aproximativ 110ha, în suprafață totală de aproximativ 110ha, din care livadă: 105,569 ha și drum de exploatare: 5,215 ha**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Proprietarii: Barbu Ion-Valentin, Barbu Mileva, Stanciu Constantin, Stanciu Gabriel-Răzvan prin împuternicit GLOBAL RECORDS GROUP SRL**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Agorapolis SRL**

Șef de proiect: **master urbanist Mihaela Pușnava**

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	5
1.4. Precondiții de aplicare a RLU	6
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	9
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
LV1 - Locuire de vacanță tip A	11
LV2 - Locuire de vacanță tip B	27
FTc - Funcțiuni turistice de cazare	43
FTH - Funcțiuni turistice și servicii hoteliere	59
M1 - Comerț și servicii	76
V1 - Spații verzi de loisir	93
P - Parcare amenajată, retail park și dotări tehnico-edilitare	101
UTR destinat loturilor pentru case de vacanță și zonă pentru organizare de festival - Faza II de investiție - se va detalia prin PUZ specific	115
UTR rezervă de teren - areal destinat spațiilor verzi, dotărilor sportive și de agrement turistic - Faza II de investiție - se va detalia prin PUZ specific	132

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal pentru Introducere în intravilan și dezvoltare zonă servicii turistice, inclusiv rezidențial și dotări conexe** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

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

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul Urbanistic Zonal pentru Introducere în intravilan și dezvoltare zonă servicii turistice, inclusiv rezidențial și dotări conexe** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planul Urbanistic Zonal pentru Introducere în intravilan și dezvoltare zonă servicii turistice, inclusiv rezidențial și dotări conexe** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal pentru Introducere în intravilan și dezvoltare zonă servicii turistice, inclusiv rezidențial și dotări conexe** au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Comunei Tuzla, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Tuzla nr. 141/2008, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.85/2018;
- Planul Urbanistic Zonal „Înființare stație măsurare gaze naturale și centru de control, realizare drum și traseu conducte subterane transport gaze naturale”, aprobat prin HCL nr. 100/2020;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
 - Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
 - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
 - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
 - Legea nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant;
 - Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
 - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
 - Ordinul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor nr. 2328/2021 privind aprobarea valorilor-limită pentru indicatorii L_zsn, L_noapte, L_zi și Lisară;
 - Ordinul nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale;
 - Ordinul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Normele și prescripții tehnice din 2006, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului, emise de Agenția Națională pentru Resurse Minerale;
- Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui Agenției Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr. 118/2013, STAS 9312-87;
- Norme Tehnice din 2006 pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia 1220/2006 a Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General al Comunei Tuzla**, în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal pentru Introducere în intravilan și dezvoltare zonă servicii turistice, inclusiv rezidențial și dotări conexe** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Avizului de Oportunitate nr. 1 din 06.03.2025.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Avizul de Oportunitate nr. 1 din 06.03.2025 și include terenul aflat în proprietatea privată a Barbu Ion-Valentin, Barbu Mileva, Stanciu Constantin, Stanciu Gabriel-Răzvan, prin împuternicit Global Records Group SRL, cu nr. cadastral (la momentul elaborării documentației PUZ) 112099.

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

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

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul terenului ce a generat P.U.Z. și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acestuia. 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.

Ulterior aprobării prezentului PUZ, în situația în care loturile vor avea o configurație diferită față de cea ilustrată în planșa de reglementări urbanistice, edificarea pe teren se va face cu respectarea condițiilor de construire și amplasare în parcelă impuse de prezentul Regulament, cu respectarea tramei stradale propuse prin prezentul PUZ.

Ulterior aprobării PUZ, sunt admise operațiuni cadastrale de comasare alipire, în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

În cazul tuturor funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare pentru siguranța la incendiu conform NP 118-99/1999 sau al actelor normative în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire. Astfel, conform NP 118-99/1999:

Art. 2.2.1. Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).

Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

IV--V	10	12	15
-------	----	----	----

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și norme specifice, asigurându-se o distanță suficientă între construcții în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență, conform normativelor în vigoare.

Precondiții Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” SA

Conform avizului condiționat nr. 31712/764/11.04.2025 emis de **Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” SA**, pe terenul studiat (în paralel/ apropiere cu limita terenului) se află amplasată conducta de transport gaze naturale DN 1200 Tuzla - Posdisor (în execuție). Potrivit 'Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale', norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze și diferite obiective:

- **20m** - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E;
- **200m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- **20m** - organizări de șantier, fată de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumător, etc;
- **30m** - depozite GPL, carburanți, stații de distribuție a carburanților;
- **6m** - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- **20m** - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- **6m** - platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora;
- **6m** - paralelism cu drumuri de - incinta/privata, alei pietonale - din marginea acestora;
- **18m** - paralelism cu drumuri vicinale, comunale, străzi - din ax;
- **5m** - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.);
- **6m** - cămine de vizitare.

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor, față de poziția rezervorului, gura de alimentare/descărcare, pompa de distribuție.

În zona de protecție a conductei de gaze, de (6+6)m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

În zona de protecție a conductei de gaze (6m stânga - dreapta față de conductă), împrejurirea terenului va avea structură de rezistență ușoară, fără fundație de beton. Fundațiile stâlpilor împrejuririi vor fi

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanță minimă de 1,5m față de generatoarea exterioară a conductei de transport gaze.

În cazul tuturor funcțiunilor de locuire propuse se vor asigura toate normele sanitare prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 (utilități, dotări edilitare - parcări la minim 5m de ferestre etc), spațiu verde etc, conform avizului nr. IMA 6425R/13.06.2025, emis de Direcția de Sănătate Publică Constanța.

Conform avizului condiționat nr. DT/3658 din 31.07.2025 emis de Ministerul Apărării Naționale - Statul Major al Apărării, se interzice realizarea construcțiilor/structurilor metalice sau a celor placate/acoperite metalic și/sau instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperișurile construcțiilor propuse a se edifica pe terenurile situate la o distanță mai mică de 800m față de cazarma 1524 Tuzla Far.

Conform Punctului de Vedere nr. 3864 din 23.05.2025 emis de Garda Forestieră București - Ministerul mediului, apelor și pădurilor, întrucât terenul care face obiectul elaborării Planului de Urbanism Zonal menționat este amplasat la o **distanță mai mică de 50m de limita fondului forestier national, beneficiarul obiectivelor care vor fi edificate pe acesta, are obligația ca anterior obținerii autorizației/autorizațiilor de construire să solicite instituției noastre, avizul specificat la art. 41, alin. (12), din Legea nr. 331/2024 privind Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare, care prevede faptul că *'autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN, cu excepția obiectivelor de interes national, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.'***

Conform avizului nr. 993/U/15.10.2025, emis de Direcția Județeană de Cultură Constanta, pentru lucrări mai adânci decât arătura, realizate în zona necropolei tubulare, delimitată conform planșei de reglementări urbanistice, se vor realiza cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură Constanța. În cazul unor descoperiri arheologice întâmplătoare, se impune obligativitatea sistării lucrării și anunțarea Direcției Județene de Cultură Constanta, care va lua măsurile necesare protejării patrimoniului arheologic descoperit, conform prevederilor OG 43/2000.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

La nivelul P.U.Z., se propun următoarele subzone funcționale și unități teritoriale de referință:

- **Faza I de investiție:**

UTR LV1 - locuire de vacanță tip A

POT max = 35%

CUT max = 1,05 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E / H max = 15m

UTR LV2 - locuire de vacanță tip B

POT max = 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E / H max = 15m

UTR FTc - funcțiuni turistice de cazare

POT max = 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E / H max = 15m

UTR FTH - funcțiuni turistice de cazare și servicii hoteliere

POT max = 40%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E / H max = 20m

UTR M1 - dotări comerciale și servicii

POT max = 40%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E / H max = 20m

UTR V1 - spații verzi de loisir

POT max = 5%

CUT max = 0,05 mp ADC/mp teren

Rh max = Parter / H max = 4m

UTR P - parcare, retail park și dotări tehnico-edilitare

POT max = 15%

CUT max = 0,15 mp ADC/mp teren

Rh max = Parter / H max = 12m

▪ **Faza II de investiție - se va detalia prin PUZ-uri specifice**

UTR destinat loturilor pentru case de vacanță și zonă pentru organizare de festival

POT max = 40%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E / H max = 20m

UTR rezervă de teren - areal destinat spațiilor verzi, dotărilor sportive și de agrement turistic

POT max = 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E / H max = 15m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

LV1 - Locuire de vacanță tip A

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe de vacanță;
- Cazare temporară în construcții tip container;
- Servicii turistice de tip airbnb;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc);
- Alei de acces;
- Terase acoperite și neacoperite amenajate 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 interiorul lotului;
- Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Spații pentru profesii liberale (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)
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Funcțiuni comerciale, pensiuni și hoteluri;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolată	400	14

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

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

- Clădirile se vor retrage față aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minim de 3,00m.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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

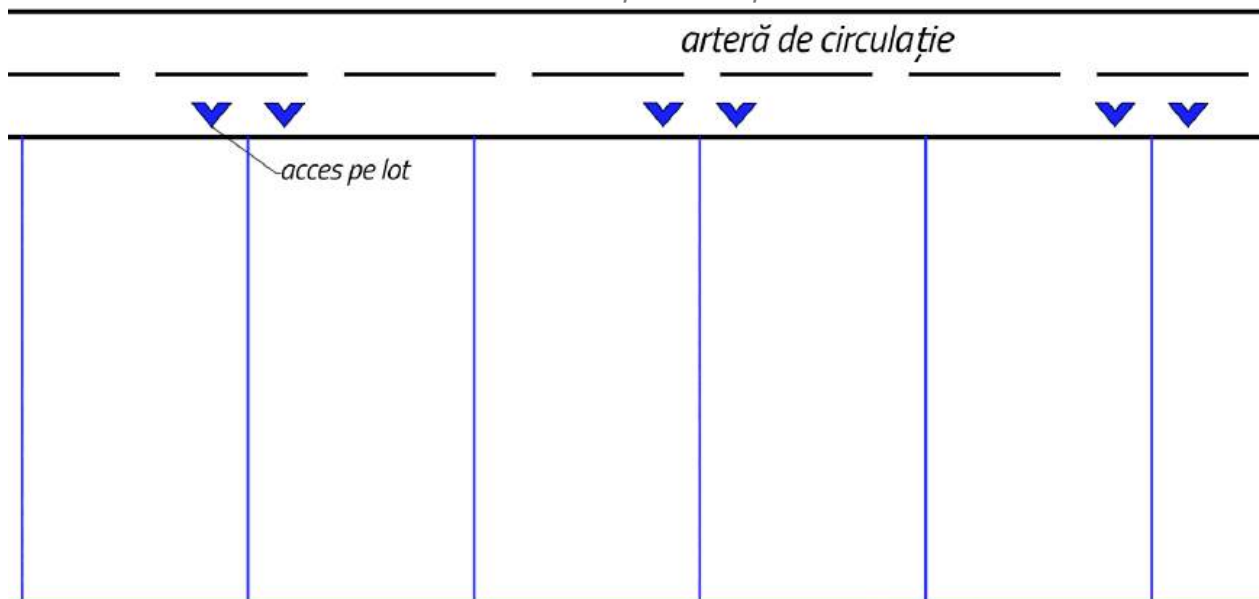
- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri**. **Prin excepție, se permite amplasarea construcțiilor la 2,00m față de una dintre limitele laterale, pentru a spori condițiile de acces pe parcelă, cu condiția ca spre această limită laterală construcțiile să nu prevadă ferestre ale încăperilor de locuit.**
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.**
- Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foisoare.

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

- Pe o parcelă se poate construi o singură clădire principală și mai multe construcții anexă/foisor, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat.
- Amplasarea construcțiilor secundare (foisor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.
- Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă;
- Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2, conform exemplificării:



Exemplificare acces pe lot; sursa: prelucrare autor

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:
 - 2 locuri de parcare/parcelă cu suprafața cuprinsă între 400-450 mp;
 - 3 locuri de parcare/parcelă cu suprafața cuprinsă între 450-600mp;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare;
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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.

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.

- Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi **P+2, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supraterane.**
- Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, îniebiate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streșină (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streșină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streșină generoasă (Olimp)

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se

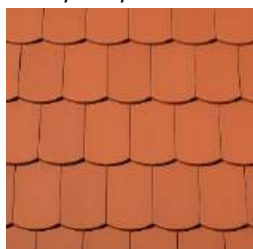
PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);

- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;
- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țigla ceramică/metalică tip solzi



Țigla ceramică/metalică culori stridente, nespecifice



Învelitori din carton bitumat, indiferent de aspect



Învelitori metalice care imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țigla ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țigla ceramică profilată



Olane ceramice



Țigla ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior,

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).

- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, aceste culori saturate nu vor depăși 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb–negru–roșu).



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (MunteNegru)

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

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 ($GOT = \frac{mp\ AC\ suprafețe\ mineralizate}{mp\ teren} * 100$). 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.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 65% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 35% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea 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 recomandă utilizarea împrejmuirilor din aliniamente verzi / *garduri vii*, cu rol de delimitare vizuală, constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Se permite utilizarea împrejmuirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 1,2m. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmuirile și porțile de acces se vor realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmuirile realizate din fier forjat, cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemplu împrejmuiri verzi; sursa: typhoidland.org - Privacy trees and hedges

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;



Exemple agreate de realizare a împrejmuirilor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple tipuri de împrejmuiri agreate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleiași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de policarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

- Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- CUT maxim = **1,05 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

LV2 - Locuire de vacanță tip B**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe de vacanță;
- Cazare temporară în construcții tip container;
- Servicii turistice de tip airbnb;
- Funcțiuni de cazare de tip pensiune turistică;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc.);
- Alei de acces;
- Terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații pentru profesii liberale doar la nivelul parterului (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) cu următoarele condiții:
 - (a) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare;
 - (b) 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 interiorul lotului;
- Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolată	660	18

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

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

- Clădirile se vor retrage față aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minim de 3,00m.

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.

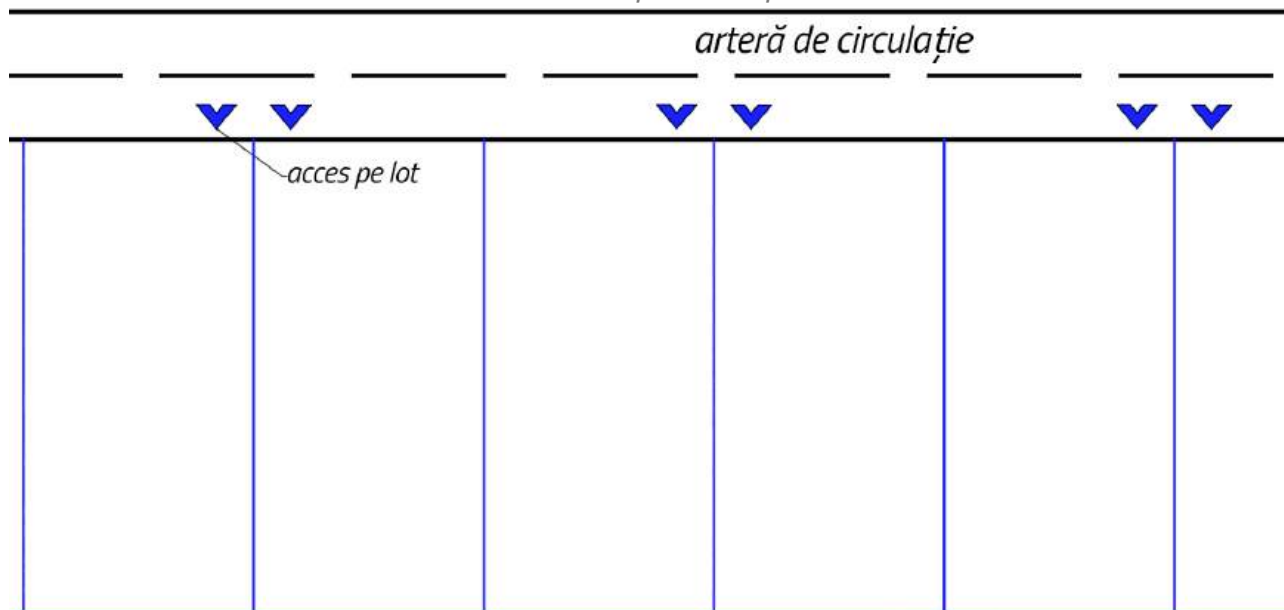
- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri**.
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.**
- Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foșoare.

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

- Pe o parcelă se poate construi o singură clădire principală și mai multe construcții anexă/foșor, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat.
- Amplasarea construcțiilor secundare (foșor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.
- Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă;
- Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2, conform exemplificării:



Exemplificare acces pe lot; sursa: prelucrare autor

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:
 - Minim 3 locuri de parcare/parcelă în cazul edificării cu construcții P+1;
 - Minim 4 locuri de parcare/parcelă în cazul edificării cu construcții P+2;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare;
- În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției;
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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.

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.

- Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi **P+2, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supraterane.**
- Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.

- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streășină (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streășină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streășină generoasă (Olimp)

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);
- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;
- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țigă ceramică/metalică tip solzi



Țigă ceramică/metalică culori stridente, nespecifice



Învelitori din carton bitumat, indiferent de aspect



Învelitori metalice care imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țigă ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țigă ceramică profilată



Olane ceramice



Țigă ceramică profilată

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și 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 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culoarele de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb–negru–roșu).



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntenegru)

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

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 ($GOT = \frac{mp\ AC\ suprafețe\ mineralizate}{mp\ teren} * 100$). 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.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 65% din suprafața parcelei.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 35% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea 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 recomandă utilizarea împrejmuirilor din aliniamente verzi / *garduri vii*, cu rol de delimitare vizuală, constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Se permite utilizarea împrejmuirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 1,2m. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmuirile și porțile de acces se vor realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmuirile realizate din fier forjat, cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;

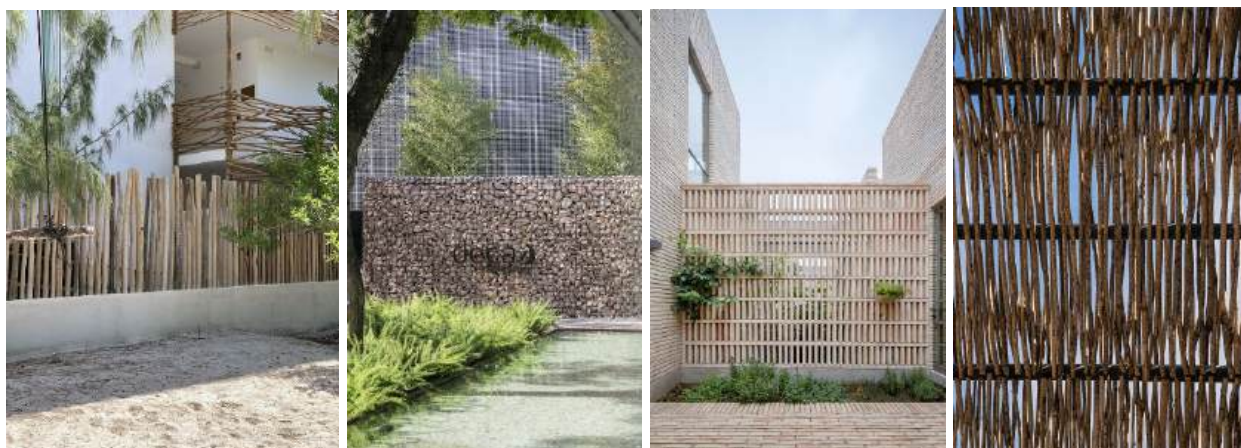
PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemplu împrejmuiri verzi; sursa: typhoidland.org - Privacy trees and hedges

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;



Exemple agreate de realizare a împrejmuirilor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple tipuri de împrejmuiri agreate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleiași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de policarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30%

- Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- CUT maxim = **0,9 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice;
- Alimentație publică cu circuit închis;
- Servicii conexe funcțiunii turistice (terenuri de sport, locuri de joacă etc);
- Locuințe de vacanță;
- Cazare temporară în construcții tip container;
- Parcaje la sol și alei de acces;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc);
- Teras acoperite și neacoperite amenajate 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 interiorul lotului;
- Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolată	660	20

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

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

- Clădirile se vor retrage față aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m.

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.

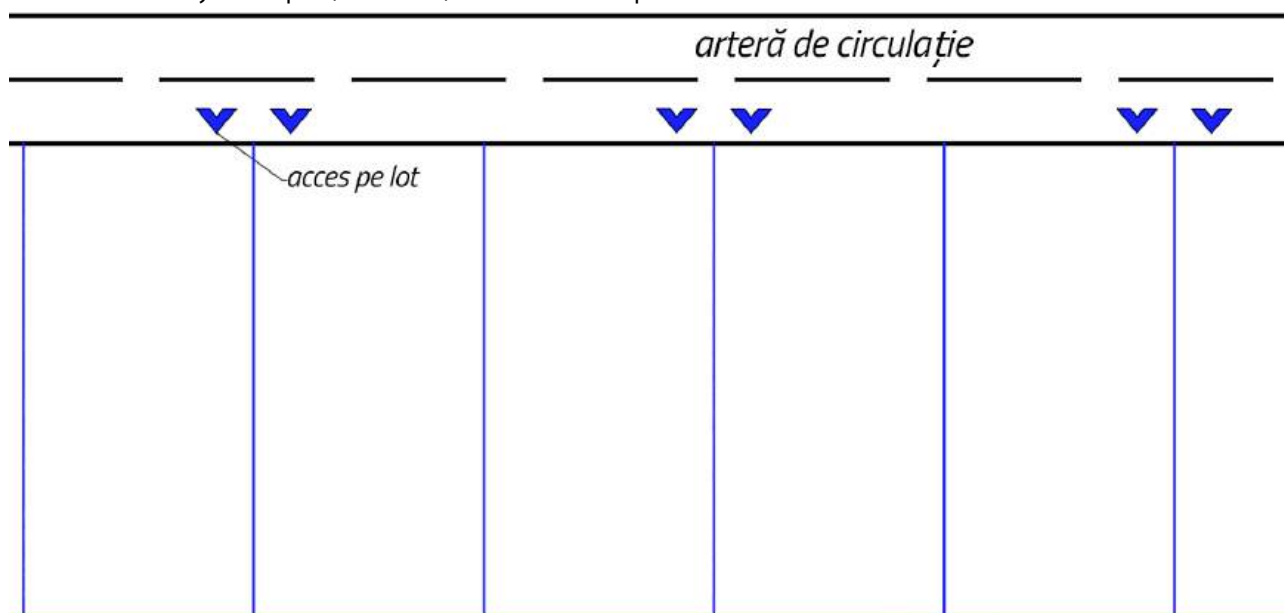
- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri**.
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.**
- Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foșoare.

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

- Pe o parcelă se poate construi o singură clădire principală și mai multe construcții anexă/foișor, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat.
- Amplasarea construcțiilor secundare (foișor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.
- Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă;
- Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2, conform exemplificării:



Exemplificare acces pe lot; sursa: prelucrare autor

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:
 - Pentru funcțiunile de cazare minim 4 locuri de parcare, 1 loc de parcare la 2 camere de cazare;
 - Pentru locuințele de vacanță și cazare temporară în construcții tip container 4 locuri de parcare;
- În toate cazurile, se va asigura 1 loc de parcare la 4 angajați;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare;
- În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției;
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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.

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.

- Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi **P+2, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă/atic, respectiv maximum 2 niveluri supraterane.**
- Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, îniebiate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streășină (Vama Veche)

aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streășină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streășină generoasă (Olimp)

construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime

(bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);

- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;
- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



*Țiglă ceramică/metalică
tip solzi*



*Țiglă ceramică/metalică
culori stridente, nespecifice*



*Învelitori din carton bitu-
mat, indiferent de aspect*



*Învelitori metalice care
imită țigla*

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țiglă ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țiglă ceramică profilată



Olane ceramice



Țiglă ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și 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 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb–negru–roșu).



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntenegru)

Signalistică și elemente publicitare

Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejmuiri.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

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.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 65% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 35% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea 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 recomandă utilizarea împrejmirilor din aliniamente verzi / *garduri vii*, cu rol de delimitare vizuală, constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Se permite utilizarea împrejmirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 1,2m. Împrejmirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmirile și porțile de acces se vor realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmirile realizate din fier forjat, cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;



Exemplu împrejmuiri verzi; sursa: typhoidland.org - Privacy trees and hedges

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Cromatica și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejuririle vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleași împrejuriri. Nu sunt permise împrejuririle cu forme și design atipic.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejuririi cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;



Exemple agreate de realizare a împrejuririlor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiete, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)



Exemple tipuri de împrejuriri agreate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejuririle vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleași împrejuriri. Nu sunt permise împrejuririle cu forme și design atipic.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni nespecifice, dublate cu panou de policar-



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră natu-

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30%

- Terasse acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice;
- Servicii hoteliere;
- Servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc);
- Alimentație publică cu circuit închis;
- Parcaje subterane, parcaje la sol și alei de acces;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc);
- Terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii comerciale și alimentație publică cu acces public: restaurant, comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale, cu condiția ca acestea să fie amplasate la nivelul parterului și către o cale publică de acces;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului;
- Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolată	1000	22

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

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

- Clădirile se vor retrage față aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minim de 3,00m.

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri**.
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.**

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

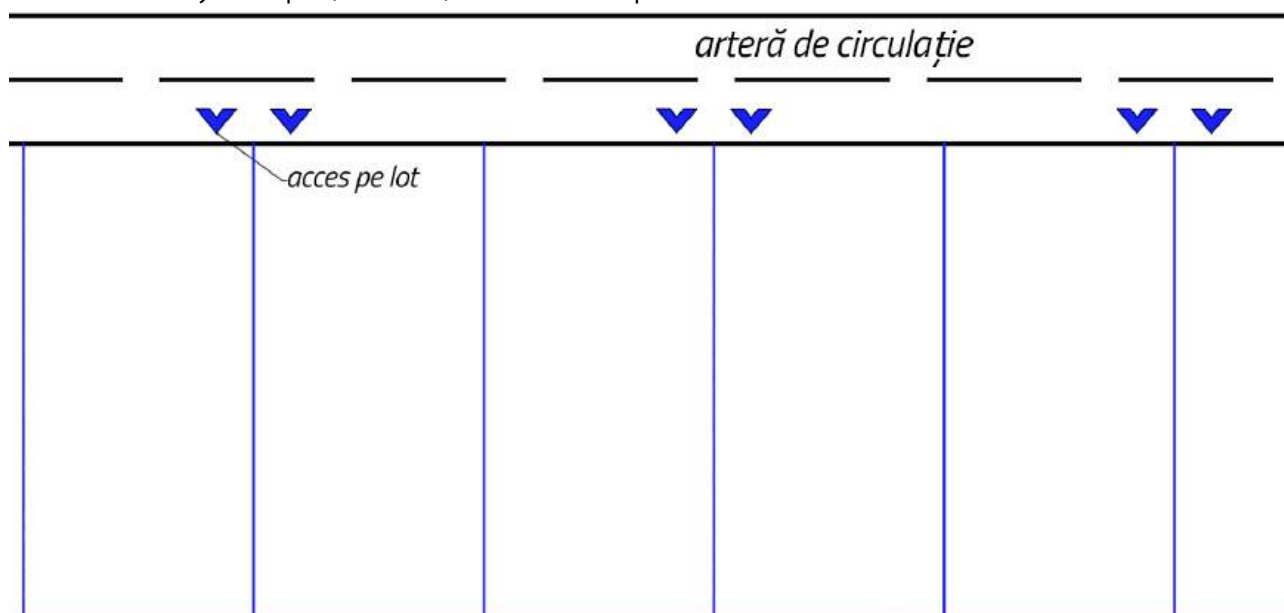
- Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foșoare.

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

- Pe o parcelă se poate construi una sau multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat.
- Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi de – minimum 6,0 m.
- Amplasarea construcțiilor secundare (foșor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.
- Se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă;
- Pentru sporirea accesibilității pe lot și a limitării blocajelor rutiere, se recomandă ca accesurile pe lot să se amenajeze cuplat, 2 câte 2, conform exemplificării:



Exemplificare acces pe lot; sursa: prelucrare autor

- 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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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 se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:
 - Pentru funcțiunile de cazare (pensiuni turistice și agroturistice) minim 4 locuri de parcare, 50% din numărul de camere (1 loc de parcare la 2 camere de cazare);
 - Pentru servicii hoteliere 50% din numărul de camere (1 loc de parcare la 2 camere de cazare);
 - Pentru alimentație publică cu acces public 1 loc de parcare la 10 locuri la masă;
 - Pentru comerț și servicii de interes public 1 loc de parcare la 50mp de suprafața de vânzare.
- În toate cazurile, se va asigura 1 loc de parcare la 4 angajați;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare;
- În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției;
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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

- Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi **P+4, echivalentul unui H maxim = 20 m la cornișă/atic;**
- Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare ale acestora, urmând a fi stabilite în funcție de soluțiile arhitecturale și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foisor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streașină (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streașină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streașină generoasă (Olimp)

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);
- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țiglă ceramică/metalică tip solzi



Țiglă ceramică/metalică culori stridente, nespecifice



Învelitori din carton bitumat, indiferent de aspect



Învelitori metalice care imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țiglă ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țiglă ceramică profilată



Olane ceramice



Țiglă ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și 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 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb–negru–roșu).



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntenegru)

Signalistică și elemente publicitare

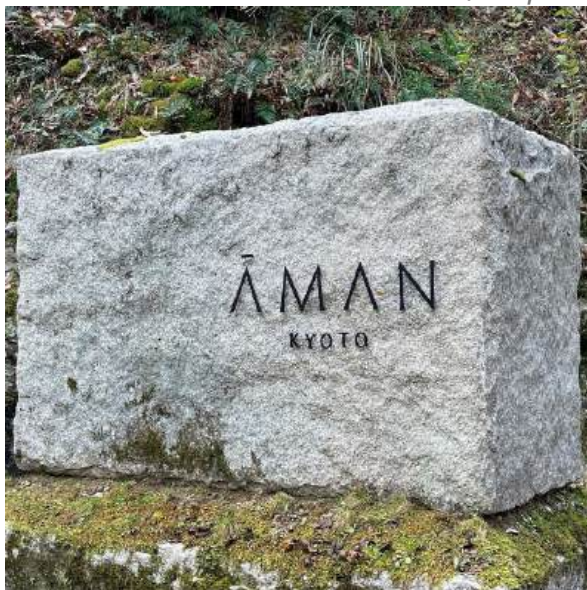
Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejmui.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.



PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA, surse diverse internet



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA **INTERZISE**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

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.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 65% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 35% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea 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 recomandă utilizarea împrejmirilor din aliniamente verzi / *garduri vii*, cu rol de delimitare vizuală, constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Se permite utilizarea împrejmirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 1,2m. Împrejmirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmirile și porțile de acces se vor realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmirile realizate din fier forjat, cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;

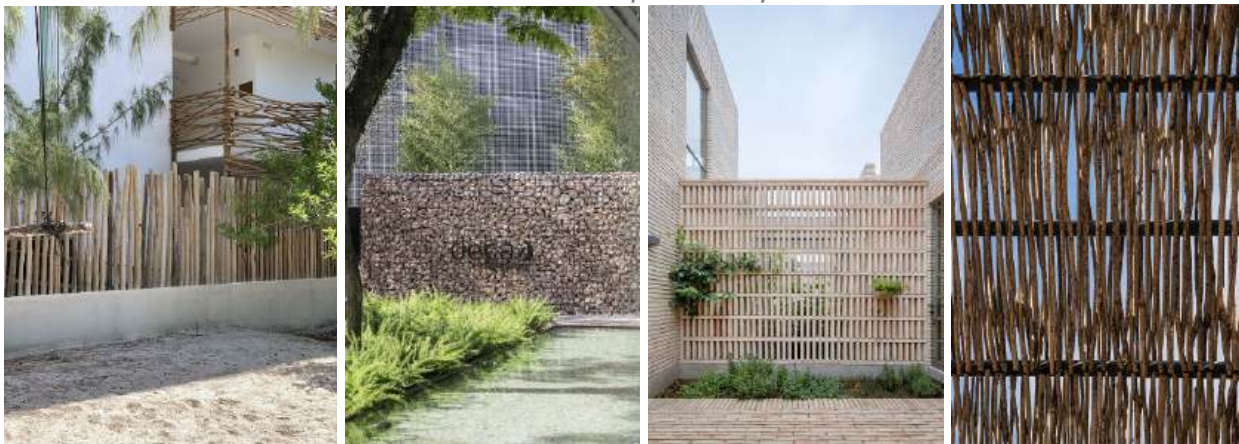


Exemplu împrejmuiri verzi; sursa: typhoidland.org - Privacy trees and hedges

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
- Cromatica și finisajele împrejmirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleiași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmirile cu forme și design atipic.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple agreeate de realizare a împrejmuirilor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)



Exemple tipuri de împrejmuiri agreeate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleiași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de policarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

- Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 2,0 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

M1 - Comerț și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Centre comerciale și supermarket;
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Comerț en-detail;
- Unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar;
- Servicii hoteliere;
- Servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc);
- Dotări culturale, precum: sală de spectacole, centru de conferință, cinematograful etc;
- Dotări de sănătate, precum: clinică, policlinică, centre medicale, cabinete etc;
- 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.);
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți;
- Parcări auto subterane, amenajate la sol sau parcaje multietajate;
- Mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Echipamente și instalații tehnice/tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:

regimul de construire	dimensiunea minimă a parcelei	
	suprafața min. (mp)	front/deschidere min. la stradă (m)
Izolată	900	30

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

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

- **Clădirile se vor retrage față aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minim de 3,00m.**

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.

- Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri**.
- **Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.**
- Între retragerea minimă și limitele de proprietate sunt permise doar alei pietonale și carosabile, locuri de parcare în incintă și amenajări verzi. Nu este permisă amplasarea de anexe sau foisoare.

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

- Pe o parcelă se poate construi una sau multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Pe aceeași parcelă construcțiile pot fi realizate doar izolat.
- Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi de – minimum 6,0 m.
- Amplasarea construcțiilor secundare (foisor, anexă etc.) se va realiza la o distanță de până la 2 metri de construcția principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 4 metri lățime.
- Se va autoriza unul sau două accesuri pe parcelă, în funcție de specificul funcțiunii;
- 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 rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:
 - Pentru comerț și servicii de interes public 1 loc de parcare la 50mp de suprafața de vânzare;
 - Pentru servicii hoteliere 50% din numărul de camere (1 loc de parcare la 2 camere de cazare);
 - Pentru alimentație publică cu acces public 1 loc de parcare la 10 locuri la masă;
 - Pentru săli de spectacole, săli de conferințe etc se va asigura 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
- În toate cazurile, se va asigura 1 loc de parcare la 4 angajați;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare;
- În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției;
- Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

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.

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.

- Regimul maxim de înălțime al clădirii principale va fi **P+4, echivalentul unui H maxim = 20 m la cornișă/atic;**
- Regimul maxim de înălțime al clădirilor anexă va fi Parter - 4m.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției (nivelul de călcare al terenului) și până la cornișă/atic. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare ale acestora, urmând a fi stabilite în funcție de soluțiile arhitecturale și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele horizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărăști, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streășină (Vama Veche)

- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streășină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streășină generoasă (Olimp)

strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;

- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



*Țiglă ceramică/metalică
tip solzi*



*Țiglă ceramică/metalică
culori stridente, nespecifice*



*Învelitori din carton bitu-
mat, indiferent de aspect*



*Învelitori metalice care
imită țigla*

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țiglă ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țiglă ceramică profilată



Olane ceramice



Țiglă ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și 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 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb-negru-roșu).



Nisip



Alb



Ocru pal



Albastru
marin



Lemn



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntegru)

Signalistică și elemente publicitare

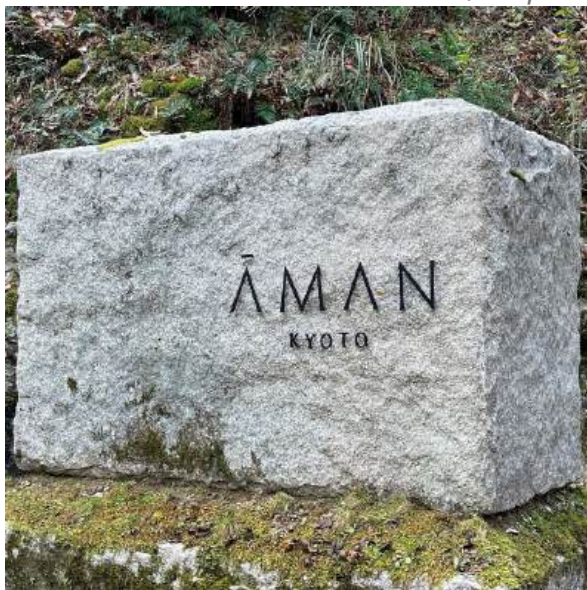
Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejmuii.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.



PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA, surse diverse internet



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA INTERZISE

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Toate noile branșamente pentru apă-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

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 ($GOT = \frac{mp\ AC\ suprafețe\ mineralizate}{mp\ teren} * 100$). 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.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%. Toate spațiile verzi

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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 recomandă utilizarea împrejmuirilor din aliniamente verzi / *garduri vii*, cu rol de delimitare vizuală, constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;



Exemplu împrejmuiri verzi; sursa: typhoidland.org - Privacy trees and hedges

- Se permite utilizarea împrejmuirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 1,2m. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmuirile și porțile de acces se vor realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmuirile realizate din fier forjat, cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;
- Cromatică și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleiași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;



Exemple agreate de realizare a împrejmuirilor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)



Exemple tipuri de împrejmuiri agreate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de policarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

- Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 2,0 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Terenuri de sport;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Piațete publice;
- Amenajări temporare ale spațiului public;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Artere ocazional carosabile, alei pietonale și velo, locuri de parcare pentru biciclete;
- Mobilier urban, oglinzi de apă, instalații și echipamente pentru iluminat decorativ;
- Amenajări expoziționale și pentru activități artistice în aer liber, amenajări sportive.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții și echipamente tehnico-edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate arhitectural cu amenajările din vecinătate și cu spațiul verde;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială;
- Construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică (coffee shop, zone street food etc) și pentru expoziții în aer liber cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie poziționate perimetral traseului pentru a nu împiedica parcurgerea lui;
- Construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Locuire colectivă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- 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 pot fi edificate cu construcții tehnico-edilitare sau construcții ușoare/temporare cu condiția respectării unei deschideri minime de 15,00 metri și a unei suprafețe minime de 400 mp.

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale/posterioare.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime unele față de altele, însă se vor respecta normele tehnice în vigoare cu privire la distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Minimum 50% dintre aleile pietonale și velo vor fi construite utilizând sisteme de stratificare permeabilă, precum, de exemplu, îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă în interiorul zonei, în locuri special amenajate. Nu este permisă staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **4,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime Parter**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile și spațiile verzi învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);



Exemple materiale

Cromatică

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb–negru–roșu).



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate. Se recomandă realizarea de rigole și a unui sistem integrat de captare, stocarea și reutilizare a apelor meteorice.

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 clădirilor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr, 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizare pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acesteia se vor respecta următoarele prevederi:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 60% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. 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 interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală a UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 5%

- Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

▪ CUT maxim = 0,05 mp A.D.C./mp teren

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

PRESCRIȚII GENERALE

Conform Punctului de Vedere nr. 3864 din 23.05.2025 emis de Garda Forestieră București - Ministerul mediului, apelor și pădurilor, întrucât terenul care face obiectul elaborării Planului de Urbanism Zonal menționat este amplasat la o **distanță mai mică de 50m de limita fondului forestier national**, beneficiarul obiectivelor care vor fi edificate pe acesta, are obligația ca anterior obținerii autorizației/autorizațiilor de construire să solicite instituției noastre, avizul specificat la art. 41, alin. (12), din Legea nr. 331/2024 privind Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare, care prevede faptul că **"autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN, cu excepția obiectivelor de interes national, judetean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial!"**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Parcări auto subterane, amenajate la sol sau parcaje multietajate;
- Retail park, servicii, comerț, galerii comerciale;
- Stații de carburanți, platforme de aprovizionare;
- Cabine de poartă, anexe tehnice;
- Mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Spații verzi și plantate, scuaruri verzi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Echipamente și instalații tehnice/tehnico-edilitare, dotări tehnico-edilitare (gospodărie de apă, post de transformare, stații de pompare, alte construcții/instalații aferente infrastructurii edilitare) cu următoarele condiții: realizarea zonelor de protecție sanitară și/sau de siguranță conform normativelor și legislației în vigoare, pe baza unor studii de specialitate (hidrogeologice, geotehnice,

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

de mediu, după caz), integrarea dotărilor tehnico-edilitare în cadrul ansamblului prin soluții de amplasare și de tratament arhitectural/peisager astfel încât să nu fie vizibile din stradă și să fie integrate în ansamblul zonei, asigurarea accesibilității pentru mentenanță și intervenții, fără a perturba circulațiile majore și funcționarea normală a celorlalte funcțiuni.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Locuire individuală și colectivă;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- 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)

Nu se impune respectarea unei suprafețe minime ale parcelei.

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament.

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.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale și posterioare.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime unele față de altele, însă se vor respecta normele tehnice în vigoare cu privire la distanțele de siguranță.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ieșirile din parcurile subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime Parter**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streășină (Vama Veche)

învelitorii acoperișului;



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streășină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streășină generoasă (Olimp)

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);
- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile

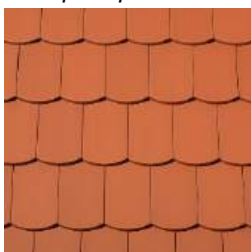
PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;

- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țiglă ceramică/metalică tip solzi



Țiglă ceramică/metalică culori stridente, nespecifice



Învelitori din carton bitumat, indiferent de aspect



Învelitori metalice care imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țiglă ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țiglă ceramică profilată



Olane ceramice



Țiglă ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și 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 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb–negru–roșu).



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntegru)

Signalistică și elemente publicitare

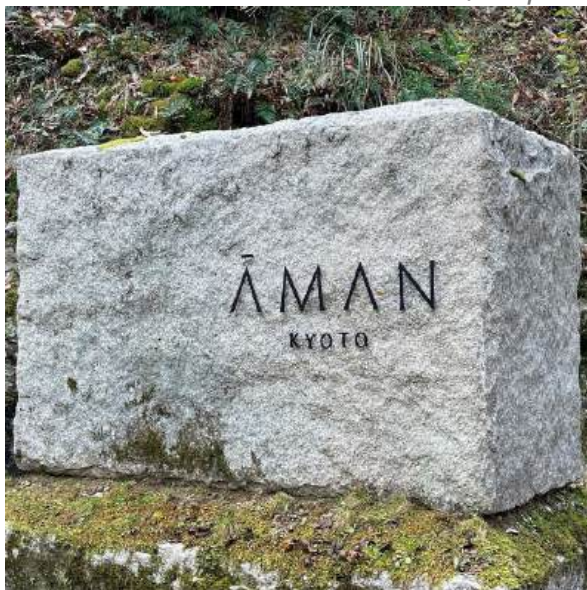
Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejmuii.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.



PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA, surse diverse internet



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA INTERZISE

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- **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**

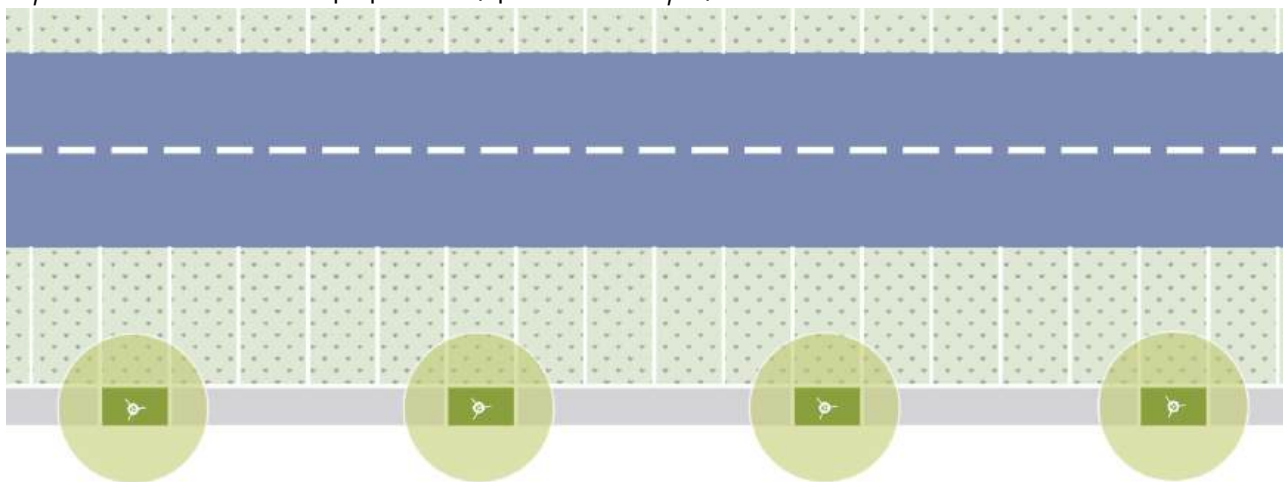
echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

- Toate noile branșamente pentru apa-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr, 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizare pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acesteia se vor respecta următoarele prevederi:

Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza cu 50% grad de mineralizare, utilizându-se materiale permeabile, suport de dale înierbate sau alte tipuri de materiale cu grad ridicat de permeabilizare. De asemenea, se impune plantarea unui arbore la 4 locuri de parcare pentru a genera umbră și un microclimat local sustenabil. 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.).



Exemplificare amenajare locuri de parcare; Sursa: prelucrare autor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală a UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 15%

- Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 0,15 mp A.D.C./mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

UTR destinat loturilor pentru case de vacanță și zonă pentru organizare de festival - Faza II de investiție - se va detalia prin PUZ specific

PRESCRIPȚII GENERALE

Se permite construirea de amenajări sportive, zone verzi, dotări de agrement, indiferent de suprafața lor, cu respectarea condițiilor prezentului regulament. Pentru edificări de construcții civile pentru alte funcțiuni în afară de zone verzi, amenajări sportive și dotări de agrement, respectiv pentru toate celelalte funcțiuni admise cu sau fără condiționări, acestea vor fi autorizate ulterior elaborării unei documentații de urbanism de tip PUZ care să clarifice lotizările, cu respectarea condițiilor minime din prezentul regulament.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe de vacanță;
- Cazare temporară în construcții tip container;
- Funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice;
- Servicii hoteliere;
- Servicii turistice de tip airbnb;
- Alimentație publică cu circuit închis;
- Structuri temporare/permanente pentru organizare festival;
- Servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc);
- Centre comerciale și supermarket;
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Comerț en-detail;
- Unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar;
- Dotări culturale, precum: sală de spectacole, centru de conferință, cinematograful etc;
- Dotări de sănătate, precum: clinică, policlinică, centre medicale, cabinete etc;
- 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.);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți;
- Parcaje subterane, parcaje la sol și alei de acces;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc);
- Alei de acces;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Terase acoperite și neacoperite amenajate la sol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații pentru profesii liberale (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) cu următoarele condiții:
 - (a) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare;
 - (b) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- 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. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului;
- Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă;
- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- 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 permite construirea de amenajări sportive, zone verzi, dotări de agrement, indiferent de suprafața lor, cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

Se va respecta o suprafață minimă a parcelei de 400mp, și front/deschidere minimă la strada de 14m.

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Clădirile se vor retrage față aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minim de 3,00m. **Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de aliniament se va detalia prin PUZ specific.**

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.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri. Prin excepție, se permite amplasarea construcțiilor la 2,00m față de una dintre limitele laterale, pentru a spori**

condițiile de acces pe parcelă, cu condiția ca spre această limită laterală construcțiile să nu prevadă ferestre ale încăperilor de locuit. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. **Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va detalia prin PUZ specific.**

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă, **amplasarea clădirilor unele față de altele se va detalia prin PUZ specific**, respectându-se condițiile de însorire și de sănătate publică.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

leșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Regimul maxim de înălțime va fi de **P+4, echivalentul unui H maxim = 20 m la cornișă/atic.**

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele horizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streașină (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streașină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streașină generoasă (Olimp)

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);
- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;

- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țiglă ceramică/metalică tip solzi



Țiglă ceramică/metalică culori stridente, nespecifice



Învelitori din carton bitumat, indiferent de aspect



Învelitori metalice care imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țiglă ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țiglă ceramică profilată



Olane ceramice



Țiglă ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și 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 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb-negru-roșu).



Nisip



Alb



Ocru pal



Albastru
marin



Lemn



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntenegru)

Signalistică și elemente publicitare

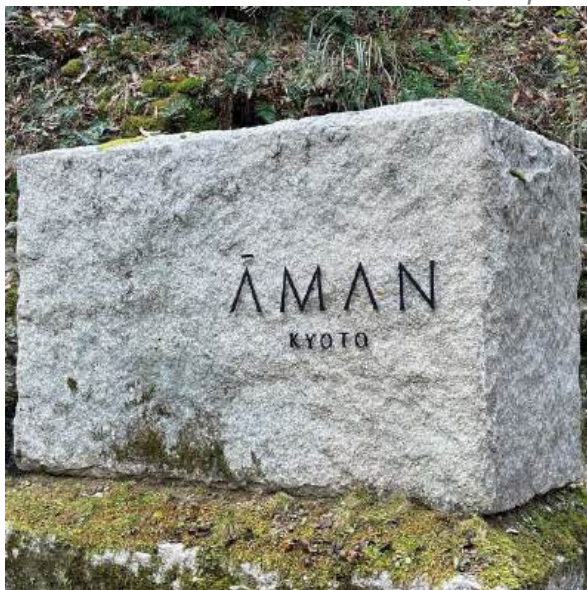
Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejmuii.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.



PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA, surse diverse internet



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA **INTERZISE**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- 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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

- Toate noile brașamente pentru apa-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

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.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. 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 recomandă utilizarea împrejmuirilor din aliniamente verzi / *garduri vii*, cu rol de delimitare vizuală, constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;

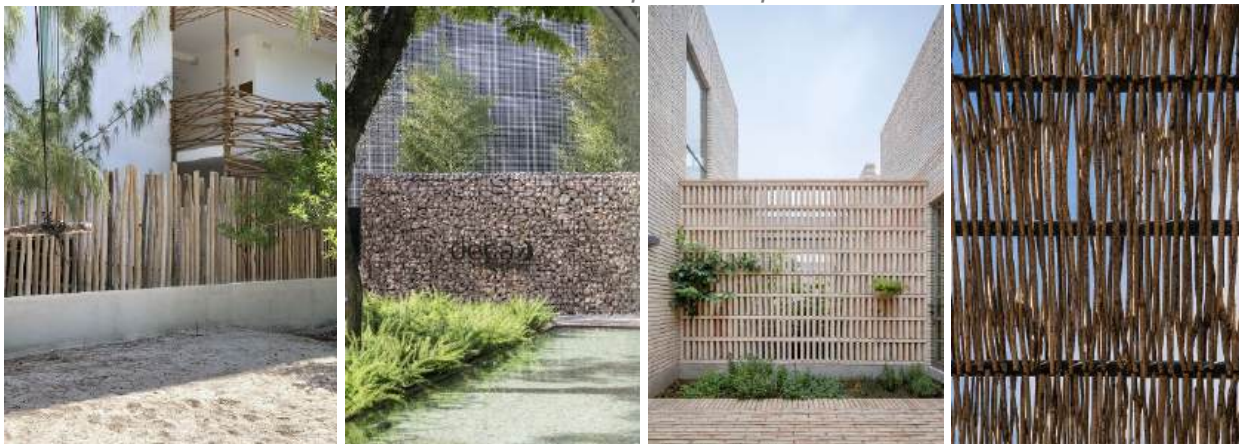


Exemplu împrejmuiri verzi; sursa: typhoidland.org - Privacy trees and hedges

- Se permite utilizarea împrejmuirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 1,2m. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmuirile și porțile de acces se vor realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmuirile realizate din fier forjat, cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple agreeate de realizare a împrejmuirilor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)



Exemple tipuri de împrejmuiri agreeate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de policarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

- Terasse acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 2,0 mp ADC/mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

PRESCRIPȚII GENERALE

Se permite construirea de amenajări sportive, zone verzi, dotări de agrement, indiferent de suprafața lor, cu respectarea condițiilor prezentului regulament. Pentru edificări de construcții civile pentru alte funcțiuni în afară de zone verzi, amenajări sportive și dotări de agrement, respectiv pentru toate celelalte funcțiuni admise cu sau fără condiționări, acestea vor fi autorizate ulterior elaborării unei documentații de urbanism de tip PUZ care să clarifice lotizările, cu respectarea condițiilor minime din prezentul regulament.

Conform avizului nr. 993/U/15.10.2025, emis de **Direcția Județeană de Cultură Constanța**, pentru lucrări mai adânci decât arătura, realizate în zona necropolei tubulare, delimitată conform planșei de reglementări urbanistice, se vor realiza cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură Constanța. În cazul unor descoperiri arheologice întâmplătoare, se impune obligativitatea sistării lucrării și anunțarea Direcției Județene de Cultură Constanța, care va lua măsurile necesare protejării patrimoniului arheologic descoperit, conform prevederilor OG 43/2000.

Conform avizului condiționat nr. 31712/764/11.04.2025 emis de **Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” SA**, pe terenul studiat (în paralel/ apropiere cu limita terenului) se află amplasată conducta de transport gaze naturale DN 1200 Tuzla - Posdisor (în execuție). Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze și diferite obiective:

- **20m** - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E;
- **200m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- **20m** - organizări de șantier, fată de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumător, etc;
- **30m** - depozite GPL, carburanți, stații de distribuție a carburanților;
- **6m** - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- **20m** - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- **6m** - platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejmuiri - din marginea acestora;
- **6m** - paralelism cu drumuri de - incinta/privata, alei pietonale - din marginea acestora;
- **18m** - paralelism cu drumuri vicinale, comunale, străzi - din ax;
- **5m** - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.);

- **6m** - cămine de vizitare.

Distantele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor, față de poziția rezervorului, gura de alimentare/descărcare, pompa de distribuție.

În zona de protecție a conductei de gaze, de (6+6)m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

În zona de protecție a conductei de gaze (6m stânga - dreapta față de conductă), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară, fără fundație de beton. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanță minimă de 1,5m față de generatoarea exterioară a conductei de transport gaze.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Dotări sportive și de agrement turistic: terenuri de sport, săli de sport, centre de echitație, terenuri de golf, parc acvatic și de distracții, centre balneare;
- Parcuri tematice, parc de aventură, spații verzi de loisir, grădini tematice;
- Locuințe de vacanță;
- Cazare temporară în construcții tip container;
- Funcțiuni de cazare: pensiuni turistice și agroturistice;
- Servicii hoteliere;
- Structuri temporare/permanente pentru organizare festival;
- Servicii conexe funcțiunii turistice (wellness și spa, terenuri de sport, locuri de joacă etc);
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Comerț en-detail;
- Unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar;
- Dotări culturale, precum: sală de spectacole, centru de conferință, cinematograful etc;
- Dotări de sănătate, precum: clinică, policlinică, centre medicale, cabinete etc;
- 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.);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți;
- Parcaje subterane, parcaje la sol și alei de acces;
- Spații verzi și plantate, piscine și amenajări verzi-albastre (oglinzi de apă, fântâni arteziene etc);
- Alei de acces;
- Terasă acoperite și neacoperite amenajate la sol.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în interiorul lotului;
- Amenajări
- Foișoare/anexe a căror suprafață construită să nu depășească 50 mp și să fie integrate în specificul arhitectural.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă;
- Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;
- Producție poluantă și nepoluantă;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- 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 permite construirea de amenajări sportive, zone verzi, dotări de agrement, indiferent de suprafața lor, cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

Se va respecta o suprafață minimă a parcelei de 400mp, și front/deschidere minimă la strada de 14m.

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. Limitele de proprietate către străzile propuse se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a acestor străzi de la momentul edificării loturilor.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Clădirile se vor retrage față de aliniamentul arterelor de circulație de deservire locală cu o distanță minimă de 1,5m, iar față de arterele principale de circulație cu o distanță minimă de 3,00m. **Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de aliniament se va detalia prin PUZ specific.**

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.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță de **cel puțin 3 metri. Prin excepție, se permite amplasarea construcțiilor la 2,00m față de una dintre limitele laterale, pentru a spori condițiile de acces pe parcelă, cu condiția ca spre această limită laterală construcțiile să nu prevadă ferestre ale încăperilor de locuit.** Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri. **Amplasarea cu exactitate a clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va detalia prin PUZ specific.**

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, anexelor sau cabinelor cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă, **amplasarea clădirilor unele față de altele se va detalia prin PUZ specific**, respectându-se condițiile de însorire și de sănătate publică.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ieșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **15,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+2E**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, totodată vor exprima caracterul specific localităților de coastă ale litoralului românesc: volumetrii simple, luminozitate ridicată, materiale naturale și culori deschise. Se urmărește un front construit coerent, cu o imagine unitară, armonizată cu relieful, vegetația și atmosfera marină;

Forma și volumetria

- Volumele vor fi simple, planurile predominant rectangulare. Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local. Acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foisor, pridvor, cerdac sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma planimetrică a construcției va fi în „L”.
- Modul de acoperire al construcțiilor va putea fi de tip șarpantă sau terasă, în limita înălțimii maxime permise de regulament, și va ține cont de forma și dimensiunile specificului arhitectural dobrogean;
- Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Se admit acoperișuri tip terasă, plate, acoperișurile „verzi”, înierbate, cu pantă redusă. Acestea din urmă pot constitui o referire la arhitectura populației tătărești, care adopta uneori această compoziție a învelitorii acoperișului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Acoperiș simplu în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu și fără streașină (Vama Veche)



Acoperișuri simple în 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii, fără streașină (Olimp)



Acoperișuri simple în 2 și 4 ape ce urmează fidel conturul clădirii la fiecare nivel, cu streașină generoasă (Olimp)

Finisaje

- Finisajele trebuie să contribuie la unitatea vizuală a ansamblului și la integrarea în peisajul litoral. Pentru accente ale fațadei se recomandă utilizarea de materiale locale, naturale, de tip stuf, piatră naturală, lemn tratat iar tencuielile propuse vor avea aspect mineral, cu textură predominant fină (se pot include și porțiuni de tencuieli structurate dar se vor evita excesele de forme, decorații sau combinații arbitrare de volume care să fie nespecifice zonei). Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culori naturale, specifice zonei maritime (bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal);
- Se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate, țigla metalică de orice fel și țigla ceramică de tip solzi pentru acoperirea clădirilor și anexelor. Sunt interzise culorile nespecifice sau stridente. Este interzisă combinarea la învelitoarea aceluiași acoperiș a mai multor tipuri, culori sau forme de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal;

- Nu se recomandă utilizarea mai multor tipuri de piatră, iar elementele structurale vizibile (grinzi, stâlpi, balustrade) nu se vor placa cu piatră.

Exemple tipuri de învelitori interzise:



Țiglă ceramică/metalică tip solzi



Țiglă ceramică/metalică culori stridente, nespecifice



Învelitori din carton bitumat, indiferent de aspect



Învelitori metalice care imită țigla

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii cu aspect tradițional sub formă de plăci ondulate (olane) sau țiglă ceramică profilată;

Exemple tipuri de învelitori recomandate:



Țiglă ceramică profilată



Olane ceramice



Țiglă ceramică profilată

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren. Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coșurilor de fum, ale intersecției cu cerdacurile, etc.).
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplărilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Se vor utiliza cu preponderență materialele de construcție considerate tradiționale la nivel local (piatră, stuf, chirpici, lemn, cărămidă);

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Exemple tencuieli decorative recomandate



Tratare fațadă cu tencuială fină (Olimp)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Vama Veche)



Tratare fațadă cu tencuială texturată cu aspect tradițional (Olimp)

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate (Alb, crem, bej, nisipiu, gri deschis, ocru pal, bleu foarte deschis), fiind interzise culorile stridente, și 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 15-20% din suprafața fațadei;
- Se pot considera accente: tâmplăria, balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice. Culorile de accent: albastru marin, turcoaz, gri-antracit, brun-roșcat, verde măsliniu.
- Se interzic culorile stridente (galben aprins, roșu intens, verde crud, portocaliu viu) și combinații contrastante multiple (ex: alb–negru–roșu).



Nisip



Alb



Ocru pal



Albastru
marin



Lemn



Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se recomandă a fi realizată din materiale de calitate superioară, lemn sau alte tipuri de materiale în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie sau balustrade, golurile atipice (cerc, triunghi, romb, hexagon) și elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic rulourile exterioare și obloanele din PVC sau metalice;
- Se interzic cărămida de sticlă și alte tipuri de sticlă structurală;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.



tâmplării în 2 canaturi cu obloane/ copertine mobile, gamă cromatică armonizată cu paramentul



tâmplăria ca accent cromatic, armonizat în contextul natural



tâmplăria ca accent cromatic, schemă cromatică specifică Dobrogei de Sud

- Ferestrele pot fi alcătuite din unul, două sau trei canaturi, având fiecare proporția de lățime/înălțime de cca. 1/2.
- Se recomandă alternarea unor goluri mici ale arhitecturii vernaculare cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat mai puternic. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Alte elemente integrate construcției (prispă, verandă, cerdac, balcoane, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Se recomandă ca decorațiile, dacă este cazul, să fie minimale, preluate din zonă;
- Prisma se va marca ca registru puternic orizontal pe fațadă, cu rol estetic și funcțional (protecție solară). Se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul localității;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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



Diferențiere volumetrică a zonei de prispă (Olimp)



Prispă diferențiată volumetric, placare parțială cu piatră naturală (Muntenegru)

Signalistică și elemente publicitare

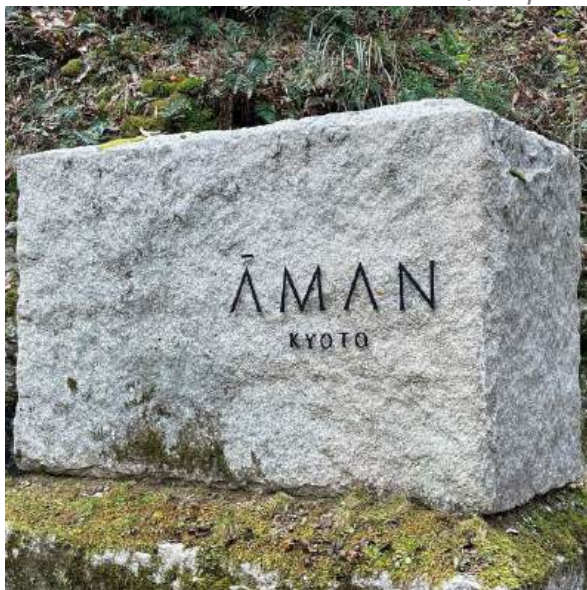
Firmele, panourile și elementele publicitare trebuie să fie integrate arhitectural, fără a domina fațada.

- Se recomandă firme discrete, cu litere individuale iluminate din spate (backlight), panouri perpendiculare pe fațadă de dimensiuni reduse (max. 60 × 80 cm), materiale: metal, lemn, plexiglas mat, evitând plasticul lucios. Iluminarea trebuie să fie caldă, non-invazivă (nu se admit reclame cu LED intermitent, panouri luminoase colorate).
- Se admite un panou de identificare amplasat lângă poartă sau intrare, de max. 1 m²;
- Logo-ul trebuie să respecte paleta cromatică neutră a construcției.
- Se interzice montarea de bannere, mesh-uri, firme de mari dimensiuni pe acoperișuri, fațade sau împrejmuii.
- Se interzic reclamele luminoase vizibile din spațiul public care perturbă peisajul nocturn.



PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA, surse diverse internet



Exemple signalistică obiective de servicii HORECA **INTERZISE**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, ali. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- 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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA

echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

- Toate noile brașamente pentru apa-canalizare, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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 SPAȚII PLANTATE

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152/22.05.2013 privind Suprafețele minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța, precum și Tipurile de plante, flori, arbori, arbuști, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În lipsa acestora se vor respecta următoarele prevederi:

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.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 50% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 50% din suprafața terenului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să se amenajeze ca și grădini de fațadă. De asemenea se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. 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 recomandă utilizarea împrejmuirilor din aliniamente verzi / *garduri vii*, cu rol de delimitare vizuală, constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;



Exemplu împrejmuiri verzi; sursa: typhoidland.org - Privacy trees and hedges

- Se permite utilizarea împrejmuirilor cu un grad de opacizare scăzut, înălțime maximă de 1,2m. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace. Acestea se vor realiza în acord cu specificul arhitectural și materialele utilizate la nivelul fațadelor;
- Împrejmuirile și porțile de acces se vor realiza din materiale locale, naturale, precum piatră, lemn, nuiele, stuf etc, păstrându-se specificul local;
- Nu sunt permise împrejmuirile realizate din fier forjat, cărămidă, BCA sau alte materiale nespecifice zonei;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Exemple agreeate de realizare a împrejmuirilor din materiale naturale: lemn natural, stuf / nuiele, cărămidă tradițională, piatră natural (surse diverse - ro.pinterest.com)



Exemple tipuri de împrejmuiri agreeate – finisaje naturale, culori din game cromatice complementare

- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. Împrejmuirile vor avea o imagine unitară și nu este permisă utilizarea a mai mult de 2 materiale la nivelul aceleiași împrejmuiri. Nu sunt permise împrejmuirile cu forme și design atipic.

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE INCLUSIV REZIDENȚIAL ȘI DOTĂRI CONEXE, COMUNA TUZLA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Împrejmuiri din fier forjat cu decorațiuni ne-specifice, dublate cu panou de policarbonat



Completări la împrejmuiri cu materiale / culori / stereotomii, incompatibile



Împrejmuiri nefinisate din materiale nepotrivite pentru a rămâne aparente (blocuri ceramice cu goluri, BCA)



Împrejmuiri cu forme atipice



Împrejmuiri din prefabricate cu aspect de piatră naturală

Exemple tipuri de împrejmuiri interzise

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30%

- Terasele acoperite, anexele, construcții independente sau lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC. **Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în considerare la calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- **CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren**

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb.peisag. Alexandra-Maria Păuna