

REGULAMENT DE URBANISM

I. DATE GENERALE

Regulamentul de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal cuprinde si detaliaza modul de concret de utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite si amenajarilor.

Amplasamentul studiat face parte din UTR 9, ZRCB 3 –poli tertiar principal. Prin prezenta documentatie se propune:

- crearea unei subzone distinte de reglementare **ZR M82** – zona destinata locuintelor colective cu regim de inaltime P+7E- 8E / P+M+7E cu spatii de birouri si spatii comerciale la parter si mezanin.
- Preluarea reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008 pentru terenul din Sos Mangaliei nr. 80-80A in cadrul subzonei **ZR M80-80A**.
- crearea unei subzone distinte de reglementare **ZR M78**, pentru terenul cu acelasi numar din Sos Mangaliei, in suprafata de 1200 mp.

Propunerile cuprinse in prezentul proiect se incadreaza in functiunile principale ale zonei, vizand valorificarea potentialului urbanistic al terenurilor .

II. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS MANGALIEI, INTRAREA MANGALIEI, CALEA FERATA, LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIFICATE CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237 SI INCINTA CARMECO

Amplasament : SOS. MANGALIEI , ZONA INTERSECTIEI CU B-DUL 1 MAI, Constanta

Initiator : EVERGREEN RECYCLING SRL

Documentatia de urbanism intocmita studiaza conditiile privind:

- analiza situatiei existente pe amplasamentul propus
- stabilirea unor reglementari de urbanism- permisiuni si restrictii- necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiate;
- determinarea conditiilor de integrare a obiectivelor propuse in contextul zonei;
- dimensionarea, functionalitatea, regimul de aliniere si de inaltime al constructiilor;

III. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Zona de studiu cuprinsa in prezentul proiect are o suprafata de 4,39 ha si face parte din UTR 9, ZRCB 3. Zonele de reglementare invecinate amplasamentului studiat sunt ZRL4, ZRL5, zona Supermarketului Carefour Expres si Allpin Center. Documentatia urmareste determinarea conditiilor (din punct de vedere functional si tehnic) in care este posibila realizarea unei interventii urbanistice ce isi propune sa valorifice potentialul constructibil al terenului detinut de initiatori – Sos Mangaliei nr. 82, lot 2 si lot 3.

Terenul studiat este accesibil direct din Sos Mangaliei, artera de circulatie de categoria II, al carei profil este, in aceasta zona, de 2 fire pe fiecare sens .

Funcțiunea predominantă : pe porțiunea analizată în prezenta documentație, funcțiunea dominantă este cea comercială – suprafața ocupată 5804 mp- și amenajările aferente acesteia: circulației carosabile și parcaje.

Pe terenul proprietate EVERGREEN RECYCLING se propune realizarea unei imobile de locuințe S+P+M+7E/ S+P+8E, cu spații cu altă destinație la parter și mezanin, propunerea preluând profilul funcțional al imobilului localizat spre nord față de amplasamentul studiat.

- *Propunerea de organizare a circulației* - se propune amenajarea unui acces carosabil cu lățimea de 3 metri din Sos Mangaliei și asigurarea ieșirii de pe amplasament atât către Sos Mangaliei direct prin bretea carosabilă de 3 m lățime cât și prin aleea carosabilă, paralelă cu strada, în special pentru mașinile de aprovizionare. Principiile și criteriile de amplasare și realizare a obiectivului propus și a amenajărilor aferente acestuia vor avea în vedere respectarea cadrului legal de reglementare.

REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

Suprafața studiată pentru realizarea lucrărilor propuse se încadrează în unitatea teritorială de referință UTR 9, ponderea funcțiilor în zonă fiind: funcțiunea comercială-5804 mp, spații destinate producției -2629 mp, locuințe colective 1227 mp.

Reglementările aprobate pentru zonele învecinate terenului studiat nu se modifică

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Toate prevederile Regulamentului local de urbanism al municipiului Constanța care detaliază subzona **ZRL 4 se mențin**.

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Toate prevederile Regulamentului local de urbanism al municipiului Constanța care detaliază subzona **ZRL 5 se mențin**.

ZR M82 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU S+P+M+7NIVELURI/ S+P+8 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONA CENTRELOR COMERCIALE DIN SOS MANGALIEI

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective în proprietate privată, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;

- spatii plantate de protectie;

La parterul si mezaninul imobilului propus sunt admise urmatoarele utilizari :

- spatii comerciale, spatii pentru servicii;
- birouri activitati financiar-bancare si firme de asigurari,
- cafenele, baruri si cofetarii;
- expozitii, galerii,
- spatii destinate activitatilor sportive de intretinere;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor propuse pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestora;

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

activitati productive; constructii provizorii de orice natura;
depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- Amplasamentul este considerat constructibil avand o suprafata de 1386 mp;
- Amplasamentul este accesibil direct dintr-un drum public, avand o deschidere la sos Mangaliei de 36.94 m

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Imobilul propus locuinte S+P+M+7E/S+P+8E cu spatii cu alta destinatie la parter si mezanin, se va amplasa cu o retragere de min 1 metri fata de aliniamentul terenului la Sos Mangaliei dar nu mai putin de 3 metri de la conducta de distributie a apei Dn O300 F, distanta ce reprezinta zona de protectie a conductei.
- Pentru pozitionarea cat mai exacta a traseului conductelor din zona se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Cladirea propusa va avea o retragere de min 8 m fata de limita laterala sudica dinspre Centrul comercial Alpin Center si o retragere de min 5, respectiv 8,60 metri fata de limita laterala nordica, dinspre blocul P+M +5E;

- Imobilul P+M+7E propus se va retrage cu min 8 metri fata de limita posterioara pentru a asigura zona de protectie cu regim sanitar sever de 10metri stanga-dreapta fata de Conducta Magistrala de apa Dn O600 OL- Dn O500 PEHD

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Prin lucrarile propuse va rezulta un singur corp de cladire cu regim de inaltime S+P+M+7E/S+P+8E

CIRCULATII SI ACCESE

- Terenul studiat are un singur acces, din Sos Mangaliei – artera de circulatie de categoria II .
- Intrarea pe lot se va realiza printr-o bretea carosabila de 3 m latime, dispusa inspre imobilul P+M+5E, iar iesirea de pe lot se va face atat spre aleea carosabila paralela cu strada (pentru masinile de aprovizionare) cat si direct in Sos Mangaliei prin bretea carosabila de 3 metri latime. Circulatia pe lot va fi intr-un singur sens.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehicolelor se poate realiza in interiorul parcelei, atat la nivelul solului cat si in subsol. Locurile de parcare necesare obiectivului propus vor fi asigurate in limitele proprietatii EVERGREEN RECYCLING SRL, fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate terenului studiat, cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare .

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltime maxima admisibila va fi S+P+M+7E / S+P+8E
- H maxim = 31.50metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirii va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;
- Constructia propusa poate avea balcoane realizate in consola peste parter, la o inaltime de minim 4.00 metri fata de cota trotuarelor adiacente;
- Locuinta va fi prevazuta cu acoperis tip terasa ;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatii plantate aferente obiectivului propus sunt :
 - o suprafata de 176.0 mp aferenta celor 28 de locuri de parcare acoperite cu dale inierbate (supraf. Parcare 352mp);

- o suprafata de 30 mp – in jardiniere, pe parapetul balcoanelor si ferestrelor (plante cu flori: fucsia, petunii, craite, crizanteme);
 - o suprafata de 210 mp in jardiniere pe terasa ultimului nivel (conifere mici, arbusti ornamentali etc);
- TOTAL 416 MP = 30.00 % din suprafata terenului .
- Intretinerea spatiilor verzi revine proprietarilor.

IMPREJMUIRI

- Imobilul propus nu va fi imprejmuit spre Sos Mangaliei;
- imprejmuirile pe laturile de Nord si de vest, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 45 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2.88

ZR M80-80A - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE APROBATE PRIN HCL 118/2008

UTILIZARI ADMISE

- CONF HCL 118/2008
- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri;
- spatii comerciale la parter;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- CONF reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

UTILIZARI INTERZISE

- CONF reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008
- Amplasamentul este accesibil direct dintr-un drum public, avand o deschidere la sos Mangaliei de cca 20.00 metri

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

CIRCULATII SI ACCESE

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehicolelor se poate realiza in interiorul parcelei, atat la nivelul solului cat si in subsol. Locurile de parcare necesare obiectivului propus vor fi asigurate fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate terenului studiat, cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare .

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltime maxima - Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

- $H_{maxim} = 2S + P + 8E$

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- lotul va dispune de spatii plantate Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008;

IMPREJMURI

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

P.O.T. maxim = 51.92 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

- CUT maxim = 4.96

ZR M78 - SUBZONA SPATIILOR DE BIROURI SI A UNITATILOR MICI DIN DOMENIUL PRODUCTIE DE VARF

UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- birouri, servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate);
- unitati mici specializate in activitati de productie in domenii de varf;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- centre de informare, biblioteca-mediateca;
- centre telecomunicatii si servicii postale;
- edituri, servicii pentru media;
- servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti;
- spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

activitati productive; constructii provizorii de orice natura;
depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- Amplasamentul este considerat construibil avand o suprafata de 1200 mp;
- Amplasamentul are o deschidere la sos Mangaliei de cca 20 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Pentru stabilirea retragerii fata de aliniament a cladirilor propuse se va elabora PUD. Se va tine seama de prezenta conductei de distributie a apei Dn O300 F si de asigurarea distantei de 3 metri ce reprezinta zona de protectie a conductei.
- Pentru pozitionarea cat mai exacta a traseului conductelor din zona se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru stabilirea retragerii cladirilor propuse fata de limitele laterale si posterioare ale terenului se va elabora PUD. Se va tine seama de prezenta conductei de distributie a apei Dn O600 OL-DnO500 PEHD

- prezenta pe amplasament si de asigurarea distantelor ce reprezinta zona de protectie cu regim sanitar sever a acestei conductei.
- Pentru pozitionarea cat mai exacta a traseului conductelor din zona se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA.
 - Constructia se poate amplasa pe limita laterala sudica a terenului cu conditia ca fatada vizibila din circulatia publica sa nu fie tratata ca si calcan

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pentru stabilirea modului de amplasare a cladirilor unele fata de altele, este necesara elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

CIRCULATII SI ACCESE

- Amplasamentul este accesibil direct dintr-un drum public, avand o deschidere la sos Mangaliei de cca 20 m dar si din aleea paralela cu strada.
- Pentru studierea si rezolvarea acceselor si circulatiei se va elabora PUD.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehicolelor se va realiza in interiorul parcelei, atat la nivelul solului cat si in subsol. Locurile de parcare vor fi asigurate in limitele lotului, fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate terenului studiat, cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare .

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltime maxima admisibila va fi S+P+4E
- H maxim = 16.0 metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirii va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va urmari asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice;
- Constructia propusa poate avea balcoane realizate in consola peste parter, la o inaltime de minim 4.00 metri fata de cota trotuarelor adiacente;
- Constructiile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa ;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatii plantate aferente obiectivului propus sunt se vor asigura conform HCJ 152/2013
- Intretinerea spatiilor verzi revine proprietarilor.

IMPREJMUIRI

- Imobilul propus nu va fi imprejmuir spre Sos Mangaliei;
- imprejmuirile pe laturile de Sud si de vest, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 40 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2.00

Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt in concordanta cu H.G. nr. 525/1996*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si cu propunerile documentatiilor urbanistice elaborate anterior, avizate si aprobate

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu

