

P.U.G. CONSTANȚA REGULAMENTUL DE URBANISM

LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare

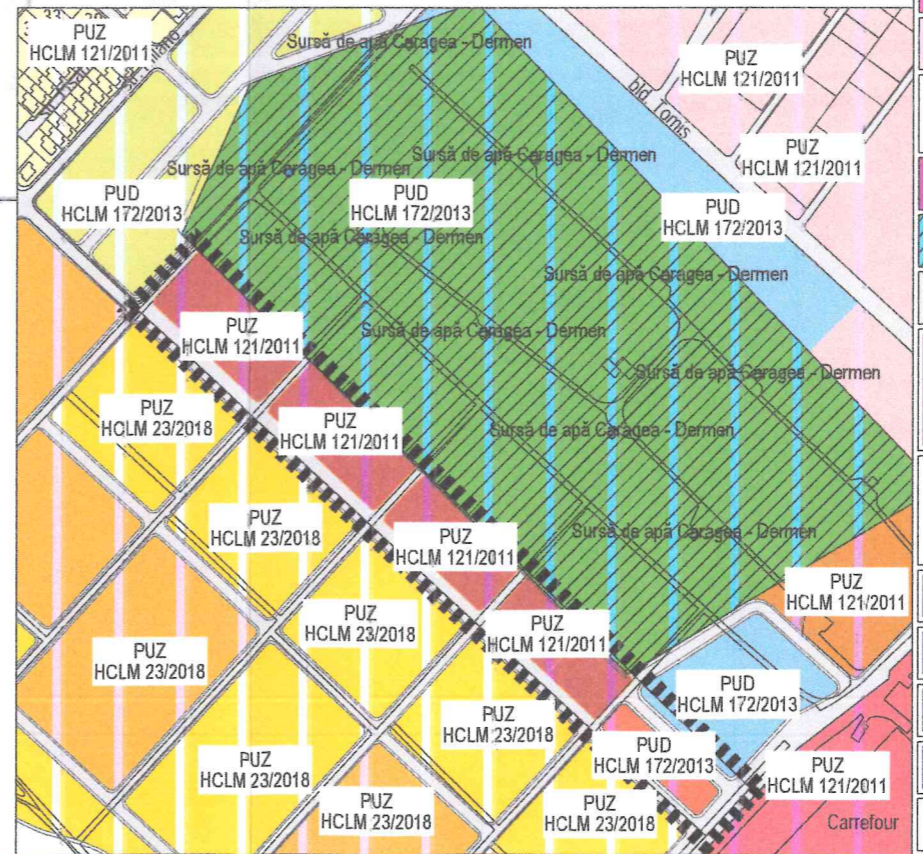
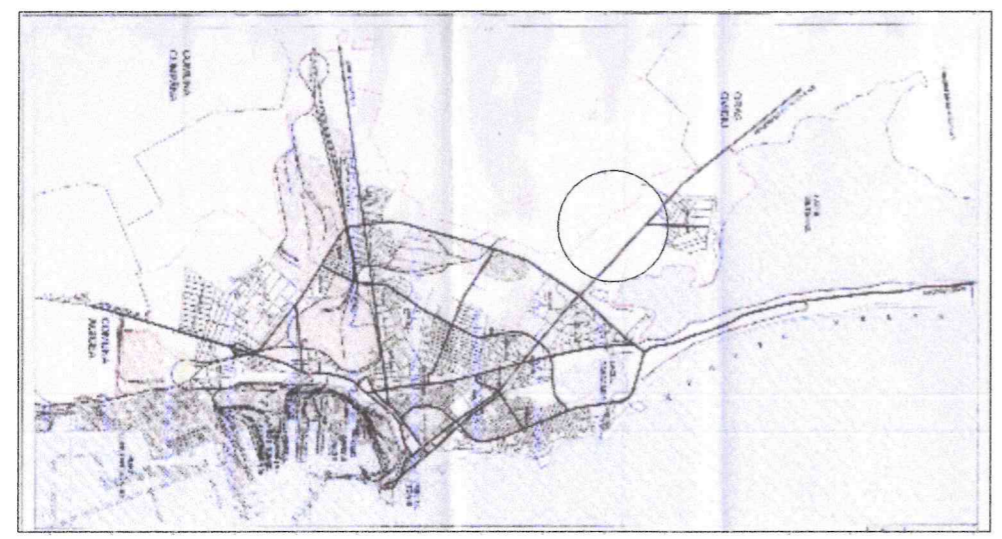


PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA PLANURI DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	ZONA MIXTĂ - INSTITUȚII, SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII
	ZONA AFERENTĂ REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+2E
	ZONĂ AFERENTĂ DOTĂRILOR URBAINE
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR COLECTIVE P+4E
	ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERȚ DE TIP MALL, INSTITUȚII, SPAȚII VERZI AMENAJATE, LOCUINȚE
	ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+11E
	ZONĂ MIXTĂ DE INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, COMERȚ, DEPOZITARE, TURISM, SPORT ȘI RECREERIE, SPAȚII VERZI PARCAJE, LOCUINȚE COLECTIVE
	ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII, P+12E, PROPUȘĂ
	ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM ȘEVER - SPAȚII VERZI ÎNCINTA RAJA CONSTANȚA
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

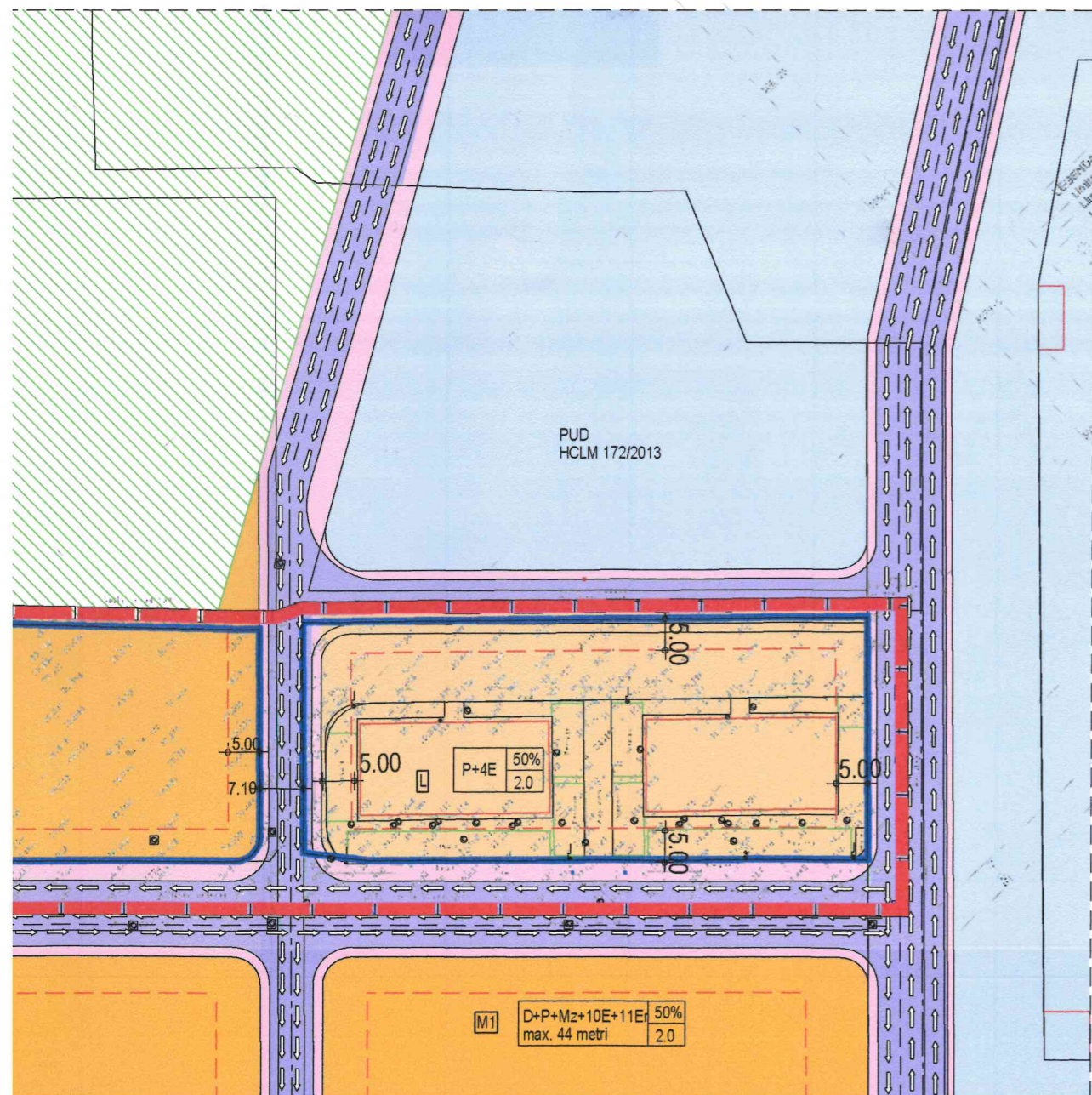


nr. înregistrare 113/036/2002 tel. 0349 241 698 008
 cod unic RO 14536795 secretariat@allarchitectura.ro
 Unitii 19A 900532 Constanta www.decodesign.ro

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS IUVAGI	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
BENEFICIAR Purchaser	DINAMIC TRADING STAR S.R.L.		DATA Date
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGULAMENTARILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, PARCELA VN 309/2 NR.CAD. 240779, JUD. CONSTANȚA		SCARA Scale
TITLUL PLANSEI Plan description:	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA		NR. PL. Plan no.
<small> Acest document este proprietatea s.c. ALL ARCHITECTURA S.R.L. Orice falsificare, reproducere, distribuție, publicare și copiere nu sunt permise fără acordul proprietarului. All documents are the property of s.c. ALL ARCHITECTURA S.R.L. Any use, reproduction, distribution, publication and addition is not allowed without the owner's consent. </small>			

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:500
 Elaborare Plan Urbanistic Zonal
 UAT Comuna JE 240779
 Muș, Dobârlava, Paroșu, V. 5027



BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI
 ANALIZA COMPARATIVA A REGLEMENTARILOR EXISTENTE SI POPUSE

Nr. crt.	ZONA DE REGLEMENTARE	EXISTENT REGLEMENTAT	PROPOS
1.	ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE MENTINUTE	1023	1023
2.	ZONĂ MIXTA - LOCUINTE, SERVICII, COMERT, BIROURI	4977	4977
TOTAL		6000	6000

Nota: Suprafata spatiilor verzi se va calcula cf. HCJC 152/2013 in functie de destinatia cladirilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE
	ALINIAMENT PROPOS
	ZONA EDIFICABILA
	ZONA COMERCIALA
	CONSTRUCTII DE LOCUINTE EXISTENTE
	CONSTRUCTII DE LOCUINTE EXISTENTE
	ZONE MIXTE REGLEMENTATE ANTERIOR AFLATE IN VICINATATE
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	TEREN LIBER NECONSTRUIT
	CIRCULATII PIETONALE, OCAZIONAL CAROSABILE PENTRU RIVERANI SI AUTOUTILITARELE DE INTERVENTIE
	TROTUARE, CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
Rh	P.O.T. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI
	C.U.T.
	ZONA DE PROTECTIE SEVERA A SURSELOR DE APA

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE DE REGLEMENTARE	mp	%
1.	ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE MENTINUTE	3412	13.80
2.	ZONĂ MIXTA - LOCUINTE, SERVICII, COMERT, BIROURI	16593	67.09
3.	ZONĂ DE CIRCULATII PIETONALE	1746	7.06
4.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	2356	9.53
5.	ZONA DE CIRCULATII PIETONALE, OCAZIONAL CAROSABILE	625	2.53
TOTAL		24732	100.00

nr. inregistrare J13/306/2002 tel. 0040 241 698 098
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarchitectura.ro
 Birou 19A 500532 Constanta

all architectura

FAZA SEF PROIECT arh. IGNIS DUVAGI
 Phase Master Designer

P.U.Ț. PROIECTAT arh. NARCIS GELAL
 Designer

BENEFICIAR DINAMIC TRADING STAR S.R.L.
 Purchaser

PROIECT P.U.Ț. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VIGOARE PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI
 Project

AMPLASAMENT CONSTANTA, PARCELA VN 309/2 NR.CAD. 240779, JUD. CONSTANȚA
 Site

TITLUL PLANSEI REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE
 Plan description:

DATA 20-III-2019
 Date

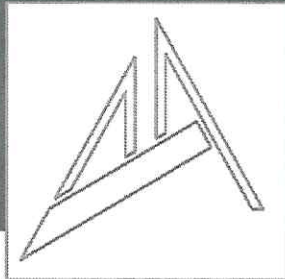
NR. PR. 771
 Project no.

SCARA 1/1000
 Scale

NR. PL. P5
 Plan no.

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARCHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distributie, publicare si expunere nu sunt permise fara acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARCHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE, PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica și detaliaza sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 233/2016 al M.D.R.A.P. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLnr.327 din 18.12.2016

- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCLM nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice în vigoare, pentru terenul aflat la nord de strada Napoli. Acesta se învecinează astfel:

- la nord-est – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, zonă de protecție sanitară severă a sursei de apă Cișmea;
- la sud-vest – De276 strada Napoli;
- la sud-est – De308;
- la nord-vest – De364.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- echiparea infrastructurii complete a terenului;
- amplasarea spațiilor pentru parcare;
- amplasarea spațiilor verzi;
- dezvoltarea rețelei de străzi.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z..

În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI ÎN R.L.U.

Zona de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituti de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Excepțiile de calcul ale indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 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 podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul 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

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor inchise ale etajelor se include în suprafata construita. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafetele subsolurilor care depasesc conturul parterului și nu depasesc cota de 1,5m fata de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incinta (circulatii, gradina, etc.).

Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

Locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

Locuințe colective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie să dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme și spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiilor.

Fiecare obiectiv necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea și intretinerea.

Dupa finalizarea executarii lucrarilor, amplasamentul ramas neocupat de lucrarile de constructii se va reda peisajului urban in conditii corespunzatoare utilizarii ca spațiu verde, parcuri sau circulatii.

Se vor respecta, de asemenea conditiile puse în avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

In cazul descoperirii unor vestigii arheologice se va anunta Directia Judeteană de Cultura și se va institui zona de protectie corespunzatoare.

Organizarea de santier se va face pe terenul proprietate. Vor fi copertate și refacute, astfel incat să nu existe spatii afectate, altele decat cele prevazute în proiect. Pentru organizarea de santier se va obtine autorizatie de construire, conform legii.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, executia și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranța stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construcției se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zona și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Funcțiunile complementare locuirii se vor integra compozițional și funcțional în ansamblul construit și se vor armoniza din punct de vedere al abordării arhitecturale cu acesta.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul avut în vedere se identifică următoarele zone funcționale.

- M 1 – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice (unități administrative, de învățământ și/sau sănătate) cu regim mediu/mare de înălțime - situată pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;
- L – zonă de locuințe existente și dotări aferente acestora;
- zonă circulației pietonale – trotuarele aferente străzilor;
- zonă circulației carosabile – pe strada, Milano și drumurile de exploatare De 305 și De 303;

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

- zona circulației pietonale ocazional carosabile – pe drumurile de exploatare De310, De299, De301, De364.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea mixta, – M 1, funcțiunea predominantă în teritoriu. Reglementarile acesteia sunt corelate cu cele din zona de reglementare M1 aflată în imediata vecinătate, din cadrul P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/2018.

Zona L își va păstra reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2011 și detaliate prin H.C.L.M. 172/2013. Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. aprobat.

PREVEDERI SPECIALE PENTRU UNITATILE FUNCTIONALE

- trecerea în domeniul public al U.A.T. a suprafețelor destinate circulațiilor se poate face și ulterior finalizării investiției;
- autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor din M1 se poate face anterior sau concomitent cu cele de amenajare a intersecțiilor prevăzute pe traseul drumului național, prin grija investitorilor;
- autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor din M1 se poate face anterior sau concomitent cu cele de intervenție sau extindere ale rețelelor publice de utilități. Acestea din urmă se vor autoriza conform legii, pe baza avizelor detinatorilor de utilități, prin grija investitorilor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: M1

Art.1. UTILIZARI PERMISE

- locuințe: locuințe colective și semicolective;
- administrative: instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii de organizații și instituții;
- servicii sociale, colective și personale, incluzive, de sănătate și învățământ, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a persoanelor cu dizabilități, vârstnicilor, copiilor, birouri specifice acestora;

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

- comerț: cu amănuntul, alimentație publică, comerț alimentar și nealimentar, activități manufacturiere (mici ateliere de creație sau reparații de obiecte casnice);
- sănătate: cabinete medicale, centre de recuperare, tratament și diagnoza, centre de întreținere și profilaxie;
- învățământ: after school, cluburi educative, centre de învățământ alternativ, centre de perfecționare, centre de formare profesională;
- sport și recreere în spații acoperite sau descoperite;
- parcaje subterane, la sol și multietajate;
- spații publice: spații libere pietonale, pasaje pietonale, spații plantate, scuaruri, spații de protecție civilă;
- funcțiuni conexe: depozitari, parcuri, garaje, instalații, instalații tehnologice, stații de carburanți, bazine de retenție, incendiu, grupuri sociale, grupuri sanitare, spații tehnice, instalații speciale de cogenerare și producere a energiei alternative, utilaje necesare funcțiilor principale și altele similare.

Art.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- clădirile vor avea parterul orientat spre strada Napoli;
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada, predominant funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- grădinițele se vor amplasa pe parcele care vor asigura minimum 1000 mp asigurați exclusiv pentru această activitate;
- instalațiile și utilajele sunt permise pentru a deservi funcțiunile principale și se vor amplasa astfel încât să nu creeze disconfort vizual.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

- depozitare de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze; stații de întreținere și spalatorii auto cu excepția celor destinate autoturismelor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină. Se va ține cont de:

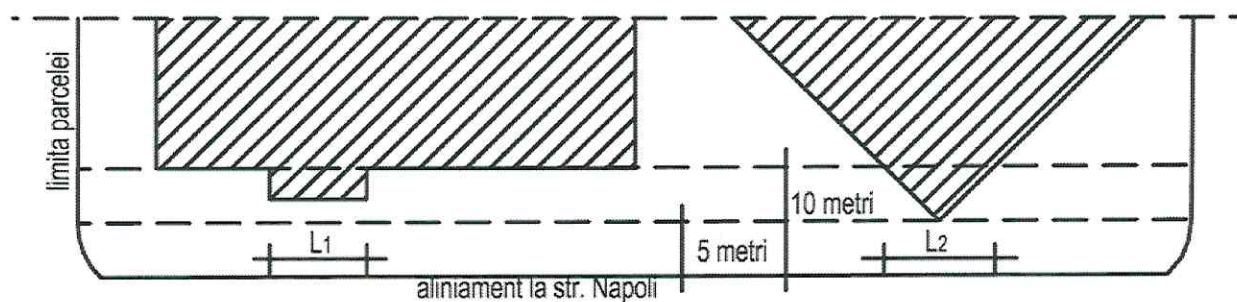
- se consideră construibile terenurile cu suprafața de minimum 1000 metri pătrați. Pe parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp se pot amplasa anexe gospodărești, parcări/garaje, amenajări publice, alei de servitute, împrejuriri;
- în funcție de necesități se va putea construi pe una sau mai multe parcele adiacente;
- clădirile pot fi dispuse fiecare pe lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau printr-o alee de servitute sau pot fi grupate pe un teren folosit în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

- regimul de aliniere al construcțiilor se face diferențiat, în funcție de lungimea frontului construit aliniat la str. Napoli.
- construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0 metri față de aliniamentul străzii Napoli. Aceasta limită poate fi depășită, cu următoarele condiții cumulate:
 - a) construcțiile să fie retrase cu minimum 5.0 metri de la aliniament
 - b) suma lungimilor proiecțiilor fronturilor construite din fâșia aflată la distanța de 5-10 metri față de aliniament pe acesta să nu depășească 30% din lungimea acestuia (vezi figura 1).

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

fig. 1



$$L1 + L2 \leq 30\%L$$

- cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului public este interzisa.
- față de aleile pietonale, ocazional carosabile, retragerea construcțiilor se va face cu minimum 5.0 metri față de limita proprietății.

ART.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile cuplate și insiruite se vor dispune cu calcane pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi sau interspațiu.

Clădirile cuplate se vor alipi la calcan de o limita laterala, iar fata de cealalta se vor retrage astfel încât să se poată asigura condițiile optime de construire pentru funcțiunile respective. Fac excepție clădirile care se învecineaza cu drumuri de servitute, fata de care se pot amplasa pe limita proprietatii, fara a fi nevoie de acordul proprietarului.

Fata de limitele laterale și posterioare, clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate, cu respectarea legii, sau se vor retrage astfel incat să nu afecteze insorirea proprie sau a vecinatilor. Construcțiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectand conditiile de mai sus, fara acordul prealabil al vecinilor, cu conditia să nu aduca prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistentei și stabilitatii, securitatii la incendiu, igienei și sigurantei în exploatare.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Fata de terenurile proprietate privata a persoanelor fizice și juridice cu servituti de trecere constructiile se pot amplasa pe limita proprietatii și vor intoarce spre circulatia respectiva o fatadă (nu un calcan).

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcela se va face cu asigurarea insoririi corespunzatoare funcțiilor, conform legislatiei în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de insorire care va analiza atat insorirea proprie a constructiilor propuse, cat și influenta acesteia asupra constructiilor invecinate.

În cazul în care construcțiile nu sunt alipite, se va urmări ca distanța dintre fațadele paralele orientate față în față să fie de minimum jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituti de trecere.

Obiectivele trebuie să aiba acces auto și pietonal, cu latimea minima de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fatada a constructiilor, și pe doua fatade, daca functiunea și normele specifice o cer, cu dimensiunile de minimum 3,5 metri latime și 4 metri inaltime libera.

Se vor asigura, de asemenea, latimea și inaltimea de trecere corespunzatoare accesului autovehiculelor de colectare a deseurilor și al ambulanelor.

ART.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice sau în zone de circulatie publica special realizate pentru stationare, prevazute în cazul în care nu se face paralel cu axul drumului, cu banda pentru decelerare și manevre de parcare. Atat spatiul de parcare/garare, cat și cele de circulatie interioara și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea normelor in vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Este permisă amplasarea locurilor de parcare cu acces direct din strazile proiectate cu următoarele condiții:

- realizarea unei benzi suplimentare dedicată acestora în cazul amplasării lor altfel decât paralel cu axul drumului;
- în cazul în care banda și parcare nu lasă loc trotuarului, aceasta se va face doar dacă se va asigura continuitatea circulației pietonale libere de minimum 1,5 metri lățime în incinta proprietății.

În cazul în care este justificat funcțional, locurile de parcare se vor calcula ținându-se cont de gradul de simultaneitate al ocupării și se vor reduce dacă este cazul (exemplu: la un hotel cu restaurant pentru turiști același utilizator va folosi ambele funcțiuni).

În cazul construcțiilor cu mai multe funcțiuni, prin excepție de la prevederile Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare, locurile de parcare destinate vizitatorilor locuințelor se vor deduce în procent de maximum 50% din locurile de parcare destinate spațiilor comerciale și serviciilor dacă acestea au program numai în timpul zilei.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim – (S/D+)P+12E sau echivalent (D+Mz+P+10E+11E).

Înălțimea maximă la cornisa măsurată de la cota terenului amenajat (trotuarul de garda) va fi de 44 metri.

Numărul de niveluri ale construcției poate fi depășit cu condiția respectării înălțimii maxime prevăzute anterior.

Demisolul este considerat nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului trotuarului de garda cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Se vor avea în vedere:

- arhitectura clădirilor va oglindi caracterul zonei și funcțiunea acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi, aceste echipamente și instalații vor fi mascate de planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea firmelor și reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul mun. Constanta, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010;
- alegerea cromaticii generale în culori nesaturate. Vor predomină tonurile de gri și albul. Sunt permise accente de culoare în suprafețe limitate (maximum 10% din suprafața fațadei), precum și la signalistica publicitară specifică companiilor.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive. Funcționarea imobilelor va fi permisă numai cu asigurarea alimentării cu apă și energie electrică necesare.

Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de rețele. Rețelele existente se vor extinde sau se vor realiza rețele noi, după caz, pe baza proiectelor și soluțiilor avizate, conform legii.

Se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, cu preponderență în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, care vor deservi una sau mai multe clădiri, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deșuri exterioare ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de batut covoare. Dacă nu se poate asigura această distanță datorită formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separă construcția de platforma de deșuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se mențin reglementările din anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, cu modificările ulterioare și H.C.J.C. 152/2013.

- este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform acelor normative în vigoare;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului neocupat.

Prevederile H.C.J.C. 152/2013 se vor aplica până la modificarea sau abrogarea acesteia. În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Pentru fiecare cvartal se vor realiza minimum 10% spații verzi.

În cadrul spațiilor plantate se vor putea amenaja locuri de joacă pentru copii, care vor putea deservi una sau mai multe clădiri sau una sau mai multe funcțiuni diferite (ex. after-school și locuințe).

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

Sunt permise următoarele categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor funcțiuni, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.5 metri.

În cazul împrejmuirilor situate în aliniament: porțile se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică; pantele de scurgere se vor orienta către parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Art.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 60%.

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata desfasurata existenta la cea cea a noii constructii. P.O.T. se calculeaza raportat la suprafata terenului din momentul elaborarii P.U.Z.

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 2.0

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata desfasurata existenta la cea cea a noii constructii. P.O.T. se calculeaza raportat la suprafata terenului din momentul elaborarii P.U.Z.

Elaborat: arh. Ignis Duvagi