

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 06/2015

Initiator: S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant general: **S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.**

Director: arh. MIHAI ISACOV

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. MIHAI ISACOV , RUR-D.E.

- arh. ALINTA GABRIELA ISACOV, RUR-D.E.

CONSTANTA –2015

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA”. A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit în continuare prescurtat RLU) explică, întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. sub forma unor prescripții și recomandări, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care modifică regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal din **P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L.M. NR. 142/2001, 285/2005 SI 137/2009 PENTRU EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL EXISTENT "CITY PARK MALL OF CONSTANTA"** elaborat de S.C. USONIA S.R.L. (arh. Marius Șocarici) aprobat prin **HCLM nr. 254/2013 privind aprobarea P.U.Z. modificare HCLM nr. 285/2005 privind modificarea HCLM nr. 142/2001 pentru modificarea HCLM nr. 396/2000 privind aprobarea PUD - CENTRU de AGREMENT, CULTURA si COMERT (MALL), pentru extindere centru comercial existent "CITY PARK MALL OF CONSTANȚA"** pentru zona studiată.

B. PREZENTA DOCUMENTAȚIE NU ARE CA SCOP INTRAREA ÎN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCȚII EDIFICATE FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTĂ PREVEDERILE AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

- INIȚIATOR P.U.Z.: S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L. cu sediul în Str. Barbu Văcărescu Nr. 301-311 Etaj 3, Birou 19, Sector 2, București (pentru a accentua faptul ca inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul aferent)

- CUT propus este mai mic decât 4.

- CUT propus este mai mic decât CUT aprobat anterior.

PREZENTA DOCUMENTAȚIE RESPECTĂ LEGISLAȚIA APLICABILĂ, PRECUM SI CONDIȚIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUȚIILE AVIZATOARE, AȘA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM ȘI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- P.U.G. mun. Constanța elaborat de către URBIS 90 S.R.L. București pentru Consiliul Local Municipal Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată la data de 21.07.2013)
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Avizul de oportunitate nr. 80997/10.06.2015 privind elaborare Plan Urbanistic Zonal – MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA» - BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA anexa la certificatul de urbanism nr. 2657/18.08.2015 și la Certificatul de Urbanism nr. 3681/ 22.10.2015

Dintre principalele acte normative se mai menționează:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată la data de 21.07.2013)
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.U.G. privind protecția mediului, aprobată prin L. 265/2006
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- "Legea privind zonele protejate" (nr. 5/2000)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea și completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanta - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplică pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în zona delimitată de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Soveja, Parcul Tăbăcărie și Lacul Tăbăcărie.

3.2. Zona studiată este în intravilan și este figurată în planșele de propuneri care fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TITLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Cerința fundamentală privind igienă, securitate și mediu se va respecta prin conceperea și executarea spațiilor, a părților componente, precum și a dotărilor clădirilor, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea și igiena ocupanților, urmărindu-se totodată și protecția mediului înconjurător.

Se recomandă ca investițiile ce se vor realiza în cadrul zonelor studiate să aibă la bază variante constructive moderne. Folosirea acestor structuri presupune mai puține operații tehnologice, cantități mai reduse de materiale de construcție clasice și indirect cantități mult mai mici de deșeuri care rezultă din utilizarea acestora.

În acest fel se scurtează și timpul necesar realizării lucrării precum și personalul necesar.

Beneficiarul va supraveghea respectarea de către constructor a condițiilor de mediu: măsuri eficiente de limitare a interacțiunii dintre organizarea de șantier și pânza freatică, aer, sol și subsol, biodiversitate.

Se vor lua măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Depozitarea controlată a deșeurilor

Se vor prevedea parcuri în număr suficient pentru evitarea congestionării circulației în zonă ce ar putea avea ca efect creșterea poluării aerului, solului și poluării fonice.

Se vor asigura spații verzi cu suprafețe suficiente conform prevederilor legale, care să constituie o continuare naturală a spațiilor plantate din Parcul Tăbăcărie învecinat. Se vor prevedea terase verzi, fațade verzi etc.

Intrucât amplasamentul se află în zonă de interes arheologic este necesară obținerea avizului D.J.C.C. pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul zonei studiate.

ARTICOLUL 2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru terenul din limita de studiu a P.U.Z.

Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor tehnice de fundare a construcțiilor.

Prin proiectele tehnice de execuție și ulterior pe întreaga durată de existență a construcțiilor se vor asigura cerințele fundamentale privind

- a) rezistența mecanică și stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igienă, sănătate și mediu înconjurător;

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- d) siguranța și accesibilitate în exploatare;
- e) protecție împotriva zgomotului;
- f) economie de energie și izolare termică;
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

Circulațiile pietonale din zona studiată se vor conecta cu aleile parcului învecinat astfel încât să constituie o continuare firească a acestor trasee pietonale. Se va asigura circulația liberă pe malul lacului Tăbăcărie.

Zona de protecție a malului lacului Tăbăcărie cu o lățime de 5m va fi o zonă de acces nestingherit și neîntrerupt de-a lungul malului lacului care să permită plimbarea în aer liber a pietonilor și a bicicletelor.

ARTICOLUL 3. REGULI DE AMPLASARE, RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ, FORMĂ ȘI DIMENSIUNI TEREN, AMPLASARE SPAȚII VERZI

Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minime, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

Alinierea, regimul de construire, regimul de înălțime, indicii de ocupare a terenului vor respecta prevederile din planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ și cele descrise pentru fiecare subunitate Funcțională reglementată prin RLU la Titlul IV.

Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte relieuri ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă, conform PUGMC.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1. - UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt :

- **ZCCE - Zona Complexului comercial existent S+D+P+1E** rămâne în general neschimbată ca reglementări urbanistice. Corpul de parcaje supraetajat propus adiacent la sud va avea o legătură supraterană cu parcajul prevăzut pe terasa extinderii din partea de nord aflată în curs de execuție care va trece pe deasupra complexului comercial existent. Se mărește puțin suprafața acesteia prin integrarea suprafețelor scărilor exterioare. **H maxim 11,66m / 21,00m** în zona cinematograf.
- **ZCCEM - Zonă extindere complex comercial D+P+1E** situată în partea de nord-est a Complexului comercial existent. Este propusă o extindere a zonei de food-court și a teraselor la nivelul cotei 0.00 (parter) și la nivelul etajului 1. **H maxim 14,00m.**
- **ZEC1M - Zona extindere complex comercial C1M 2S+P+1-2E** – zona situată în partea de nord a clădirii existente – se modifică prin diminuarea regimului de înălțime la **2S+P+1-2E** de la 2S+P+4-5E și renunțarea la accentele de înălțime 2S+P+24E. **H maxim 18,30m**

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- **ZEC2M - Zona extindere complex comercial C2M de la 2S la 2S+P+3-4E** – situată în zona intersecției celor două artere de circulație, zona accesului principal și a parcării dinspre Strada Soveja, extindere de la 2S la **2S+P+3-4E** în vederea supraetajării corpului de parcare 2S situat în partea de sud-vest (zona ZEC2) cu o construcție P+3-4E a cărei principală funcțiune va fi parcare pentru autoturisme. **H maxim 12,90m (16,00m în partea de est P+4E de circulații verticale)**
- **ZCSV - Zona în care este permisă amenajarea de circulații și parcaje, spații libere și spații plantate** rămâne neschimbată în partea de vest și se modifică în partea de est, prin diminuarea ușoară a suprafeței în zona de nord-est - vezi zonele ZCCE și ZCCEM și prin mărirea suprafeței prin integrarea fostei zone ZEC3.

TITLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona complex comercial existent, extindere în curs de execuție, supraetajare și extindere propusă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZCCE - Zona Complexului comercial existent S+D+P+1E

ZCCEM - Zonă extindere complex comercial D+P+1E

ZEC1M - Zona extindere C1M 2S+P+1-2E

- funcțiuni și amenajări aferente destinației de complex comercial
- funcțiuni comerciale
- spații pentru birouri, servicii (funcțiuni administrative, financiar-bancare etc), reprezentare
- funcțiuni pentru alimentație publică
- funcțiuni și amenajări pentru loisir și agrement, inclusiv cinematografe
- funcțiuni de sănătate (cabinete medicale, farmacii)
- construcții și instalații aferente echipării edilitare
- spații libere și spații plantate
- circulații auto, pietonale, parcaje
- amenajări ale spațiului public
- construcții, dotări și amenajări aferente funcțiunii de bază

ZEC2M - Zona extindere C2M de la 2S la 2S+P+3-4E

- funcțiuni și amenajări aferente destinației de complex comercial
- funcțiuni comerciale
- spații pentru birouri, servicii (funcțiuni administrative, financiar-bancare etc), reprezentare
- funcțiuni pentru alimentație publică

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

- funcțiuni si amenajări pentru loisir si agrement, inclusiv cinematografe
- construcții și instalații aferente echiparii edilitare
- spații libere si spații plantate
- circulații auto, pietonale, parcaje
- amenajări ale spațiului public
- construcții, dotări si amenajări aferente funcțiunii de bază

ZCSV - Zona în care este permisă amenajarea de circulații și parcaje, spații libere și spații plantate

- construcții și instalații aferente echiparii edilitare
- spații libere si spații plantate
- circulații auto, pietonale, parcaje
- amenajări ale spațiului public
- construcții, dotari si amenajări aferente funcțiunii de baza

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZCCE - Zona Complexului comercial existent S+D+P+1E
ZCCEM - Zonă extindere complex comercial D+P+1E
ZEC1M - Zona extindere C1M 2S+P+1-2E
ZEC2M - Zona extindere C2M de la 2S la 2S+P+3-4E

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale si de alimentație publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
- amenajări temporare pentru alimentație publică
- organizări de evenimente
- sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul P.U.Z. și Regulamentul aferent

ZCSV - Zona în care este permisă amenajarea de circulații și parcaje, spații libere și spații plantate

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale si de alimentație publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
- amenajări temporare pentru alimentație publică
- organizări de evenimente

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele lucrari:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art. IV.I.1 si art. IV.I.2
- Lucrari de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- Zona studiată cuprinde o singură parcelă proprietate a S.C. EVEREST INVESTIȚII ȘI CONSULTANȚĂ SRL rezultată din comasarea a 4 terenuri și care are suprafața de 56.163 mp. Forma este aproximativ similară literei L în oglindă, cu dimensiunea de cca 392,5 m pe direcția lungă (sud-vest - nord-est) și cca 336,8 pe direcția scurtă (sud-est - nord-vest).

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament aliniamentul este limitat dintre proprietatea privată și domeniul public.

Rămâne neschimbată conform P.U.Z. - ul anterior aprobat prin HCLM nr. 254/02.10.2013 și Regulamentul aferent acestuia referitor la amplasarea față de bulevardul Alexandru Lapusneanu și se reformulează pentru aliniamentul la str. Soveja:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul bulevardul Alexandru Lapusneanu minim 7.50m, iar în zona clădirii existente - zona de intersecție dintre bulevardul Alexandru Lapusneanu și Strada Soveja, clădirile se vor retrage de la aliniament conform limitei suprafeței maxim edificabile prezentate în planșa 3.1

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul str. Soveja conform limitei suprafeței maxim edificabile prezentate în planșa 3.1

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

Rămâne neschimbată conform P.U.Z. - ul anterior aprobat prin HCLM nr. 254/02.10.2013 și Regulamentul aferent acestuia:

- Clădirile se vor amplasa în interiorul suprafeței maxim edificabile stabilită pe planșele de Reglementări urbanistice și Regulament, cu respectarea distanțelor menționate pe planuri

Se vor respecta:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

Rămâne neschimbată conform P.U.Z. - ul anterior aprobat prin HCLM nr. 254/02.10.2013 și Regulamentul aferent acestuia:

- clădirile se pot amplasa în regim de construire cuplat sau izolat

- distanța între clădirile izolate va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **10m**

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice,

- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP
PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD.
AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII SI ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- amplasamentul studiat are acces auto și pietonal din bulevardul Alexandru Lăpușneanu și strada Soveja, precum și acces pietonal din zona Parcului Tăbăcărie
- principalele accese auto și pietonale existente se vor menține
- toate clădirile vor avea asigurat acces auto și pietonal din circulațiile și platformele care există sau se vor amenaja în incintă.
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare și manevre
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice decât în interiorul parcelei;

- Accesele auto la parcajele la sol și la cele subterane se vor realiza din circulațiile auto care se vor reconfigura în incintă.

- Spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane", a HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5 și HCLM nr.43/2008 astfel:

Funcțiuni comerciale: 1 loc de parcare/35mp suprafața utilă funcțiune comercială - conform HCLM nr.43/2008

Funcțiuni comerciale: conform HGR.525/2005, se vor asigura locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Funcțiuni de birouri și alimentație publică: 1 loc de parcare/30mp suprafața utilă alimentație publică HCLM nr.43/2008

Locuințe colective: 1loc de parcare/ apartament cu suprafața max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafața max.200mp – conform HCLM nr.43/2008

Hotel, hotel apartament: în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.** – conform HGR.525/2005

Pe amplasament se vor asigura și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap conform normativelor în vigoare.

Numărul locurilor de parcare va fi asigurat în parcarile existente, extinse și propuse de la nivelul subsolului 2, subsolului 1, parterului, în supraetajarea propusă pentru parcare și pe terasele extinderilor ZEC1M și ZEC2M.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **ZCCE - Zona Complexului comercial existent** rămâne în general neschimbată

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ca reglementări urbanistice. Corpul de parcaje supraetajat propus adiacent la sud va avea o legătură supraterană (pasarelă) cu parcajul prevăzut pe terasa extinderii din partea de nord aflată în curs de execuție care va trece pe deasupra complexului comercial existent. Se mărește puțin suprafața acestuia prin integrarea suprafețelor scărilor exterioare.

Regim de înălțime S+D+P+1E.

H maxim 11,66m / 21,00m în zona cinematograf.

- **ZCCEM - Zonă extindere complex comercial** situată în partea de nord-est a Complexului comercial existent. Este propusă o extindere a zonei de food-court și a teraselor la nivelul cotei 0.00 (parter) și la nivelul etajului 1.

Regim de înălțime P+1E.

H maxim 14,00m.

- **ZEC1M - Zonă extindere C1M** – zona situată în partea de nord a clădirii existente – se modifică prin diminuarea regimului de înălțime la **2S+P+1-2E** de la 2S+P+4-5E și renunțarea la accentele de înălțime 2S+P+24E.

Regim de înălțime 2S+P+1-2E.

H maxim 18,30m

- **ZEC2M - Zonă extindere C2M** – situată în zona intersecției celor două artere de circulație, zona accesului principal și a parcerii dinspre Strada Soveja - extindere de la 2S la **2S+P+3-4E** în vederea supraetajării corpului de parcare 2S situat în partea de sud-vest (zona ZEC2) cu o construcție P+3-4E a cărei principală funcțiune va fi parcare pentru autoturisme.

Regim de înălțime 2S+P+3-4E.

H maxim 12,90m (16,00m în partea de est și centrală P+4E de circulații verticale)

- **ZCSV - Zonă în care este permisă amenajarea de circulații și parcaje, spații libere și spații plantate** - pentru construcții și instalații demontabile, provizorii/temporare:

H maxim 18,30m

Nota: Regimul de înălțime și H maxim sunt reglementate de la cota 0,00 = cca 9,00 RMN a parterului - nivelul de intrare în complexul comercial existent dinspre Bd. Alexandru Lăpușneanu.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- acoperișurile vor fi tip terasă, înierbată unde este posibil la construcțiile noi, cu dale înierbate sau sisteme similare în zonele de parcaje pe terase

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV)
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Rămân neschimbate prevederile conform P.U.Z. - ul anterior aprobat prin HCLM nr. 254/02.10.2013 și Regulamentul aferent acestuia:

- terenul amenajat ca spațiu verde cu rol decorativ și de protecție va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului, conform HCJ nr.152/22.05.2013, pentru construcții comerciale
- conform HCJ nr.152/22.05.2013, suprafața reprezentată de spațiile verzi poate fi repartizată pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor necesare, pe suprafața fațadelor sau pe suprafața acoperișului/teraselor.
- prin prezentul regulament se stabilește ca din procentul de 50% de spațiu verde necesar, **minim 10% sa fie asigurat la sol** (intră în calcul inclusiv parcurile cu dale înierbate), pe terenul rămas liber și diferența de **40% sa fie asigurată pe fațade, pe acoperișuri sau din împrejurimi cu gard viu.**
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția clădirilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru alei și accese

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Nu este necesară realizarea împrejurimilor. În cazul realizării acestora, acestea vor fi realizate din gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

$(POT = mp\ Ac / mp\ teren * 100)$

P.O.T. maxim propus = 64,5%

CONCLUZIE:

POT maxim propus crește de la 50,5% la 64,5% față de P.U.Z. anterior.

P.O.T.-ul se calculează la nivelul cotei 0,00 = cca 9,00 RMN a parterului - nivelul de intrare în complexul comercial existent dinspre Bd. Alexandru Lăpușeanu pentru zonele ZCCE, ZEC1M, ZEC2M, ZCCEM (construcția existentă, extinderea propusă spre est, extinderea aflată în curs de execuție și supraetajarea de la 2S la 2S+P+3-4E). Pentru zona P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA". A.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ZCCEM P.O.T.-ul se calculează la nivelul demisolului și al terenului acestei zone (cca 3,20 RMN) în cazul în care conturul demisolului este mai mare decât conturul parterului.

În cazul străzilor și terenurilor care prezintă o pantă accentuată, caz în care prin realizarea unor subsoluri pentru parcaje și spații tehnice pe o mare parte a terenului, s-ar ajunge ca o parte a subsolului să iasă deasupra trotuarului sau terenului adiacent această parte nu se va introduce în calculul P.O.T. dacă terasa peste aceste porțiuni de subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, parcări, terase, spații verzi, jardiniere, pergole, etc).

Conturul suprafeței maxim edificabile și conturul alinierii de pe planșele de reglementări urbanistice se referă la nivelul cotei 0,00 = cca 9,00 RMN a parterului - nivelul de intrare în complexul comercial dinspre Bd. Alexandru Lapusneanu. Se admite depășirea suprafeței maxim edificabile și conturul alinierii de pe planșele de reglementări urbanistice de către subsolurile aflate în situația din alineatul precedent, aceste porțiuni neintroducându-se în calculul P.O.T..

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
(*CUT = mp Ad /mp teren*)

C.U.T. maxim propus = 2,1

CONCLUZIE:

CUT maxim propus a fost diminuat de la 2,4 la 2,1 față de P.U.Z. anterior.

Colaborat și redactat:

arh. Alinta Isacov



Coordonator P.U.Z.:
arh. Mihai Isacov



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA » - BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA”

A. PIESE DESENATE