



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - pentru zona delimitată de strada Salcânilor, strada Barbu Delavrancea, bdul. Al. Lăpuşneanu, terenuri proprietate publică și privată, inițiator SC DDN Global SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 69112 din 19.05.2015, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Serviciului urbanism nr. 68548 din 18.05.2015.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea numitei SC DDN Global SRL înregistrată sub nr. 51906/10.04.2015, precum și Avizul de oportunitate nr. 85454/18.06.2014 al Direcției urbanism.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - pentru zona delimitată de strada Salcânilor, strada Barbu Delavrancea, bdul. Al. Lăpuşneanu, terenuri proprietate publică și privată, inițiator SC DDN Global SRL conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre cu respectarea condițiilor din avizul Congaz nr. 17B/15.01.2015, avizul de Mediu nr. 1042RP/10.03.2015, avizul Enel nr. 141281110/28.01.2015, avizul TELEKOM nr. 81/20.01.2015 RAJA nr. 157/495/10.02.2015, avizul Consiliul județean nr. 18225/23.10.2014, avizul RADET nr. B672/23.01.2015, avizul Comisiei de Circulație nr. 5167/06.02.2015, avizul Direcției de Sănătate Publică Județeană nr. 4483R/23.03.2015.

Zona studiată în suprafață de 14691 mp include terenul proprietatea inițiatorului în suprafață de 4135 mp, identificat cu nr. cadastral 238410 conform contractului de alipire autentificat sub nr. 662/25.09.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mergeane Iuliana și Dușu Daniela și a contractului de comodat autentificat sub nr. 379/19.06.2013 la Biroul Notarilor publici asociați Mergeane Iuliana și Dușu Daniela și din terenuri proprietate publică și privată.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC DDN Global SRL, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța. Prezenta hotărâre a fost adoptată de ____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR _____ / _____ 2015



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT
Nr. 68548 din 18.05.2015

Urmare solicitării adresate de **S.C. DDN GLOBAL S.R.L. Constanța** privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic zonal** –pentru zona delimitată de **strada Salcânilor, strada Barbu Delavrancea, blv. Al. Lăpușneanu, terenuri proprietate publică și privată.**

SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Conform HCLM nr.653/25.11.1999 privind aprobare PUG, a Regulamentului local de urbanism aferent, HCLM nr.81/26.03.2013 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Constanța.

ZRA 3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri in toate ZRA si o suprafata minima de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive;
- pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m;
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC;
- crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea

acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;

- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri.
- in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzinala.

CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa;
- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare;
- inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea H_{max} la 9.0 metri;
- inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

P.O.T.maximZ.RA.3=50%

C.U.T. maximZ.RA.3 =10mc/mp

ZRL 5 - subzona locuintelor colective inalte cu p+8-10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

Cladirile inalte situate in zonele de protectie se mentin in situatia actuala. Se considera inoportun ca in viitor sa se mai dispuna blocuri inalte de locuit in zonele protejate sau in alte zone ale orasului cu exceptia acelor amplasamente care vor fi stabilite prin studiul de altimetrie si silueta.

utilizari admise :

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru

copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

utilizari admise cu conditionari:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

utilizari interzise:

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
 1. activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
 2. constructii provizorii de orice natura;
 3. comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
 4. depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 5. depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 6. autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
 7. lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 8. orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) :

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

amplasarea cladirilor fata de aliniament :

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50.0 m; fronturile mai lungi de 30.0 metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor :

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 10.0 metri.

amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

circulatii si accese :

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

stationarea autovehiculelor :

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

- inaltimea maxima admisibila este $P + 10$ niveluri, respectiv $H_{\text{maxim}} = 33.0$ m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

aspectul exterior al cladirilor:

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata;
- actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV
- amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

spatii libere si spatii plantate:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

imprejmuri:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.

In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

P.O.T. maxim aprobat = $25\%(\text{mp AC} / \text{mp teren} * 100)$

C.U.T. maxim aprobat = 2.5

R.h maxim aprobat = $P+10(33,00 \text{ m})$

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Solutiile adoptate pentru organizarea urbanistica au decurs din adaptarea cerintelor din tema de proiectare cu rezultatele analizei situatiei existente si cu concluziile studiilor de fundamentare PUZ.

Studiul geotehnic, studiul de insorire si analiza regimului de inaltime al zonei studiate in raport cu vecinatatile sprijina oportunitatea si fezabilitatea propunerii de dezvoltare urbanistica.

PREVEDERI ALE PUG

- Conform PUG Constanta, partea de nord-est a zonei studiate, detinuta de dl. Dusu Niculae si dat in folosinta spre S.C. DDN GLOBAL S.R.L. constituita din cele 2 terenuri alipite, este situata in ZRA3- ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE si in ZRL2a. Aceste doua terenuri se propun a se constitui intr-o noua zona ZRLS pentru care se propun prin PUZ noi reglementari, inclusiv privind incadrarea functionala.
- Zona ZRA3 se invecineaza la vest cu zona studiate ZRL5 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, in cadrul careia portiunea studiate se constituie in subzona ZRL5M, pentru care se propun prin PUZ noi reglementari.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- Amenajarea zonei si crearea unor constructii cu amenajari de calitate a curtilor de fatada, inclusiv cu amenajari de spatii verzi, va permite o valorificare urbana de calitate a cadrului natural.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

PROPUNERI DE MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Pe plansa de Reglementari – Plansa nr.3 sunt figurate modificarile propuse pentru modernizarea circulatiei in zona:

- Zona ZRLS - se organizeaza circulatia in cadrul incintei ansamblului rezidential nou-propus, prin alei carosabile, rampe de coborare in subsolurile cu parcare subterane, accese carosabile din str. Barbu Delavrancea si din str. Salcamilor, accese pietonale din trotuarele la str. Barbu Delavrancea si str. Salcamilor.
- Zona ZRL5M: Se propune crearea unei legaturi intre capatul str. Barbu Delavrancea si bd. Alex. Lăpuşneanu printr-o bretea carosabila de 6 m latime. Acest lucru va fluidiza circulatia carosabila, dat fiind ca strada Barbu Delavrancea este in prezent fundatura, cu vehicule parcate in lungul strazii, ceea ce ingreuneaza mult circulatia si intoarcerea autovehiculelor. Realizarea

acestei alei carosabile va conduce la reamplasarea platformei gospodaresti a blocurilor, cu respectarea conditiilor de amplasare prevazute de O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Accesul din si spre bd. Alexandru Lapusneanu din aleea propusa se va realiza numai cu relatie de dreapta.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

PRINCIPALELE OBIECTIVE ALE TEMEI P.U.Z. :

- Tema P.U.Z. ARE CA OBIECTIV PRINCIPAL: MODIFICAREA ZONEI FUNCTIONALE de pe terenul care a generat initierea PUZ detinut de dl. Dusu Niculae, cuprins partial in ZRA3 (respectiv o insula de activitati industriale intr-un tesut destinat preponderent locuirii) si partial in ZRL2a, prin inserarea unui ANSAMBLU REZIDENTIAL 2S+P+4-9E+NT+TERASE CIRCULABILE, continuând în mod firesc zona functionala ZRL5 de locuinte colective inalte prevazute in PUG Constanta, cu care se invecineaza terenul in partea vestica.
- Conform Avizului de oportunitate, se propun de asemenea reglementari in subzona ZRL5M, privitoare la P.O.T. si C.U.T., proiectantul propunand si unele modificari la nivelul tramei circulatiei autovehiculelor.

PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE ALE ZONEI.

Unitati functionale P.U.Z. :

- ZRLS – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU 2S+P+4-9E+NT+TERASE CIRCULABILE, CU PARTERUL DESTINAT SERVICIILOR SI COMERTULUI (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir, sanatate).

În ilustrarea de posibilitate de mobilarie urbanistică este propus un ansamblu format din 4 tronsoane cu regim de înălțime 2S+P+4-5-9E+NT, având un număr de 137 apartamente (35 garsoniere, 73 apartamente de 2 camere și 29 apartamente de 3 camere).

- ZRL5M- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

UTILIZARI ADMISE:

- ZRLS – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU 2S+P+4-9E+NT+TERASE CIRCULABILE, CU PARTERUL DESTINAT SERVICIILOR SI COMERTULUI
Ansamblul rezidential propus va putea cuprinde:
 - Locuinte: apartamente si garsoniere;
 - Spatii verzi amenajate, destinate locatarilor;
 - Spatii pentru cazare, etc;
 - Spatii pentru diverse servicii, de exemplu:
 - servicii de sanatate ca: dispensare, cabinete medicale (dental, oftalmologic, etc...);
 - servicii pentru prescolari : cresa si gradinita cu program prelungit;
 - servicii after school pentru scolari;
 - servicii curatatorie haine, cosmetica, frizerie etc;
 - comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
 - spatii alimentatie publica;
 - sali de intretinere, centru SPA;
 - piscine;
 - birouri avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale, birouri firme comerciale, etc;

- Spatii pentru parcare autoturisme si biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),
- Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiiri
 - ZRL5M- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
 - Locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat
 - Amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

ZRLS, ZRL5M

- Se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II.
- Se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30-60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului/ portarului angajat permanent.
- Se admite utilizarea spațiilor de la etajele cladirilor de locuit pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, contabilitate, etc) sau birouri de firme comerciale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stâneniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II.

UTILIZARI INTERZISE:

ZRLS, ZRL5M

- Se interzic urmatoarele lucrari:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive
 2. Constructii provizorii de orice natura
 3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
 6. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
 7. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate
 8. Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

ZRL5M

- Se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte.
- Se interzice conversia locuintelor in alte functiuni: fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, contabilitate, etc) sau birouri de firme comerciale în limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, CONFIGURARE CLADIRI

AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

se stabileste in functie de :

- Profilele transversale ale arterelor
 - Aspectele compositionale
 - Regimul de aliniere al constructiilor existente
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

- **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT** (limita dintre domeniul privat si domeniul public)

ZRLS:

Fatadele parterului vor fi retrase cu:

- minim 3,00 ml fata de aliniamentul latura de Nord (str Salcamilor),
- minim 3,00 ml fata de latura de Sud (str. Barbu Delavrancea)

Se permite iesirea peste acestea cu bovindouri si balcoane in consola, cu depasire a planului fatadei parterului cu maximum 2,20m.

Fatadele etajelor vor fi retrase astfel incât distantele fata de aliniamentele de pe laturile de vis a vis ale strazilor sa fie:

- minim 4/5 din inaltimea cornisei cladirii propuse la nivelul respectiv fata de aliniamentul de vis a vis al laturii de Nord-Vest (str Salcamilor)
- minim 1/2 din inaltimea cornisei cladirii propuse la nivelul respectiv fata de aliniamentul de vis a vis al laturii de Sud (str. Barbu Delavrancea)

ZRL5M:

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
 - pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50.0 m; fronturile mai lungi de 30.0 metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAPĂ DE LIMITELE LATERALE SAU POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Se vor respecta:

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

ZRLS:

Fatadele parterului vor fi retrase cu:

- minim 5.50ml fata de latura Est
- minim 6,00 ml fata de latura de Vest.

Se permite iesirea peste acestea cu bovindouri si balcoane in consola, cu depasire a planului fatadei parterului cu maximum 2,20m.

ZRL5M:

- cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS etc.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 10.0 metri.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

ZRLS:

- între clădiri izolate, distanțele vor fi minimum $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii situate spre sud, ținând cont și de asigurarea în interiorul parcelei a fluxurilor adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă adaptate funcțiilor.

ZRL5M:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- CIRCULATII SI ACCESE:

ZRLS:

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stăjenită circulația publică.

ZRL5M:

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- De regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; în cazul unor grupări de clădiri, poziționarea accesului și a aleilor interioare se va stabili prin PUD.
- Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stăjenită circulația publică.

ACCESE P.S.I.:

- Conform prevederilor P118-99 și ale HGR 525/1996 - privind aprobarea Regulamentului general de urbanism art.nr.24 și 25, construcțiile vor fi accesibile forțelor de intervenție la 2 din cele 4 fațade, asigurându-se accesul autospecialelor de intervenție, în caz de necesitate.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

ZRLS

- Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; 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.

În ilustrarea de posibilitate de mobilare urbanistică, în cele 2 subsoluri sunt prevăzute 159 de locuri de parcare iar la nivelul parterului în incintă sunt prevăzute 22 locuri de parcare, deci în total 181 de locuri de parcare..

În ansamblul propus sunt prevăzute 137 de apartamente precum și spații comerciale sau servicii la parter. În total sunt necesare cca 160 de locuri de parcare, iar surplusul de locuri de parcare va putea fi pus la dispoziție pentru închiriere către locatarii blocurilor învecinate, ceea ce va duce la o ameliorare a situației existente ce constă într-un deficit de spații de parcare.

ZRL5M

- Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; 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.

- Amenajarea de spatii de garare/parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUD; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare / garare subterane acolo unde terenul permite. Pentru constructiile propuse, parcajele vor fi amenajate de proprietari in afara domeniului public, odata cu construirea obiectivelor. Se vor putea amenaja parcaje atat suprateran cat sau/si la subsolul constructiilor.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- ZRLS – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU 2S+P+4-9E+NT+TERASE CIRCULABILE, CU PARTERUL DESTINAT SERVICIILOR SI COMERTULUI

R.h. maxim ZRLS = 2S+P+4-6-8-9E+NT+TERASE CIRCULABILE

H maxim calculat de la cota +/- 0,00 a trotuarului =

- 37,5m la cornisa zona nivel NT
- 35,0m la cornisa zona P+9E
- 32,5m la cornisa zona P+8E
- 21,0m la cornisa zona P+4E

Zonele P+4-5-6E vor fi orientate spre străzile Salcânilor și Delavrancea, la extremitățile ansamblului, iar zona P+8-9E+NT va fi situată în zona centrală a amplasamentului.

Numarul de subsoluri nu se limiteaza.

Se pot realiza subsoluri pe întreaga suprafață a terenului pentru asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor tehnice necesare cu condiția luării tuturor măsurilor pentru asigurarea stabilității clădirilor învecinate.

- In cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage la parter de la aliniament cu minimum 3,0 m pentru cladiri până la P+7E si minimum 5 m pentru zonele mai înalte de P+7E.

- ZRL5M- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

R.h. maxim ZRL5M = P+10E

H maxim = 33m la cornisa, calculat de la cota +/- 0,00 a trotuarului

ZRL5M:

- In cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0m.
- In cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri, se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maximum doua nivele, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva, numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRLS+ZRL5M:

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;

terasele vizibile de pe înalțimile inconjurătoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafața;

ZRL5M:

acțiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRLS+ZRL5M:

- 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 CATV
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Poziția rețelelor edilitare din zonă este prezentată în planșa 4 - REGELEMENTĂRI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARĂ.

Alimentarea cu apă este existentă în zonă și face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului.

Întrucât conductele existente pe str. Salcânilor există (Dn 100mm Azb) și pe str. B. Șt. Delavrancea (2xDn 65mm F subdimensionate) nu ar satisface debitul suplimentar generat de realizarea noii investiții (Necesarul de apă estimat: $Q_{zi\ med} = 46,2\ mc/zi$, $Q_{zi\ max} = 69,3\ mc/zi$, $Q_{or.max} = 5,8\ mc/h$; Cerința de apă estimată: $Q_{zi\ med} = 59,9\ mc/zi$, $Q_{zi\ max} = 84,8\ mc/zi$, $Q_{or.max} = 7,9\ mc/h$) se impune realizarea unui nou racord pentru construcția propusă pe terenul de pe str. Barbu Șt. Delavrancea nr. 14 și str. Salcânilor nr. 11. O posibilitate este realizarea acestui racord din conducta de distribuție apă Ø 300mm OL existentă pe aleea dintre blocurile LE37 și LE42.

Canalizarea apelor menajere este existentă în zonă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

Întrucât colectorul menajer existent pe str. Salcânilor (Dn 250mm Azb.) și cel existent pe str. B. Șt. Delavrancea (Dn 250mm) nu ar satisface debitul suplimentar generat de realizarea noii investiții se impune realizarea unui nou racord pentru construcția propusă pe terenul de pe str. Barbu Șt. Delavrancea nr. 14 și str. Salcânilor nr. 11. O posibilitate este realizarea acestui racord spre colectorul PREMO 800 existent pe aleea situată la est de blocurile LE37 și LE42.

Canalizarea apelor pluviale este existentă în zona blocurilor de pe bd. Alex. Lăpușeanu și face parte din sistemul centralizat al municipiului. Canalizarea apelor pluviale de pe terasele construcției propuse pe terenul de pe str. Barbu Șt. Delavrancea nr. 14 și str. Salcânilor nr. 11 se poate face spre canalizarea pluvială existentă pe aleea situată la est de blocurile LE37 și LE42.

Alimentarea cu energie electrică: rețelele electrice sunt existente în zonă, la parterul blocului LE34 fiind amplasat un post trafo. Pentru investiția propusă pe terenul de pe str. Barbu Șt. Delavrancea nr. 14 și str. Salcânilor nr. 11 racordul se va putea face din acest post trafo iar dacă capacitatea acestuia nu va putea acoperi cerințele noii investiții (P_c estimat = 950 Kw) va fi necesar un nou post trafo amplasat în cadrul acestei construcții.

Telefonia: rețelele sunt existente în zona.

Alimentare cu energie termică: este existentă și constă din sistemul centralizat al municipiului, la sud de blocul LE36 existând un punct termic la care sunt racordate blocurile din zonă și unele locuințe individuale din perimetrul adiacent zonei studiate.

Construcția propusă pe terenul de pe str. Barbu Șt. Delavrancea nr. 14 și str. Salcânilor nr. 11 va avea propriul sistem de producere a energiei termice în centrale individuale de apartament sau în centrale termice colective pe tronsoane.

Alimentarea cu gaz este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului. O parte din apartamente folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament.

Construcția propusă pe str. Barbu Șt. Delavrancea nr. 14 și str. Salcânilor nr. 11 va beneficia de un nou racord care să acopere debitul suplimentar generat de realizarea noii investiții.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obținute de la

detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire

Gospodarie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor:

- Se vor prevedea în incinte platforme din beton, impermeabilizate, cu colectarea sortată a deșeurilor. Platformele trebuie să fie înzestrate cu alimentare cu apă și canalizare. Se vor respecta prevederile LEGII 211/2011 PRIVIND REGIMUL DEȘEURILOR.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRLS:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 30% din suprafața totală a terenului, acestea incluzând și terasele verzi de pe construcții, indiferent la ce nivel se află;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

(se vor aplica și prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța)

ZRL5M:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 30% din suprafața totală a terenului;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

(se vor aplica și prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța)

ÎMPREJMUIRI

ZRLS:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;

ZRL5M:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD.

BILANT TERITORIAL

Teritoriul analizat cuprinde o suprafață de teren de 1,4691 ha, din care zonele funcționale sunt:

SUPRAFATA ZONA STUDIATA	= 1,4691 ha
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC (strazi, trotuare)	= 0,1223 ha
SUPRAFATA TOTALA ZONE FUNCTIONALE	= 1,3468 ha

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE				
ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	S teren (ha)	%	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC	0,1298	8,835	0,1298	8,835
ZRA3 + ZRL2a	0,4135	28,146	-	-
ZRL5	0,9258	63,018	-	-
ZRLS	-	-	0,4135	28,146
ZRL5M	-	-	0,9258	63,018
TOTAL	1,4691	100,000	1,4691	100,000

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.:

Pentru zonificare si pentru stabilirea procentului de ocupare a terenului P.O.T. si a coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. s-au luat in calcul:

- terenul zonei respective si suprafata construita si desfasurata a constructiilor existente si propuse.

P.O.T. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

1. P.O.T. maxim ZRLS = 50%
2. P.O.T. maxim ZRL5M = 50%

Conform PUG Constanta:

Art. 15.1. Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

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 sau pe întreaga suprafață a acestuia, s-ar ajunge ca o parte a subsolului să iasă deasupra trotuarului adiacent cu mai mult de 1/2 din înălțimea acestuia (peste 1,5m) această parte nu se va introduce în calculul P.O.T. dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole,etc).

C.U.T. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

1. C.U.T. maxim ZRLS = 3,49316

Notă: CUT maxim 3,49316 a rezultat din media ponderata a CUT-urilor celor doua tipuri de zone functionale existente care se modifica prin PUZ astfel:

- din zona ZRA3 prin echivalarea CUT-ului VOLUMETRIC 10,0mc/mp + 20% (creștere maxim admisă) = 12mc/mp; $12mc/mp \times 3353\ mp = 40236mc$ $40236mc / 3m\ (h\ nivel) = 13412mp\ Ad$
- din zona ZRL2a prin crestere cu maxim 20% $1,1 + 20\% = 1,32$ $782mp \times 1,32 = 1032,24mp\ Ad$
- $13412mp\ Ad + 1032,24mp\ Ad = 14444,24mp\ Ad / 4135mp = 3,49316$

2. C.U.T. maxim ZRL5M = 3

Notă: CUT maxim 3 a rezultat din creșterea cu maxim 20% de la 2,5: $2,5 + 0,5 = 3$

Obs. Conform PUG Constanta:

Art. 16.1. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.

Art. 16.2. In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE CONFORM REGLEMENTARI PROPUSE				
ZONA ZRLS				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
EXISTENT ZRA3				
3.353	394,00	394,00	11,751	0,1175
EXISTENT ZRL2a				
782	-	-	0,000	0,0000
PROPUS ZRLS				
4.135	2.067,50	14.444,24	50,00	3,49316
ZONA ZRL5M				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
EXISTENT ZRL5				
9333	3.511,53	14.552,11	37,62	1,56
PROPUS ZRL5M				
9333	4.666,50	27.999,00	50,00	3,0000
TOTAL ZONA STUDIATA				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
EXISTENT				
13.468,00	3.905,53	14.946,11	29,00	1,1097
PROPUS				
13.468,00	6.734,00	42.443,24	50,00	3,1514

PROTECTIA MEDIULUI

Cerința esențială privind igienă, securitate și mediu se respectă 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 deșeurile 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

•
• A) În timpul execuției lucrărilor de construcții

• APA

- Materialele de construcții în vrac, care pot fi spălate de apele pluviale, putând polua solul, subsolul și apele subterane, trebuie depozitate în spații închise sau acoperite.
- Spălarea utilajelor și a mijloacelor de transport ale șantierului nu trebuie efectuată în organizarea de șantier, ci în stații special amenajate pentru astfel de operațiuni deoarece pot produce ape impurificate cu substanțe de tip petrolier, gen carburanți și uleiuri.
- În acest caz trebuie să se realizeze, până la începerea lucrărilor, o zonă de spălare, urmată de o descărcare în canalizarea proiectată.

•
• AER

- Se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf pe durata construcțiilor.
- Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa manieră încât să reducă la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de curenții atmosferici.
- Se vor lua măsuri de asigurare a funcționării corecte a tuturor utilajelor

•
• SOL SI SUBSOL

- O atenție deosebită va trebui să se acorde operațiunilor de eliberare a terenului de soluri fertile, acolo unde există, în vederea depozitării și reutilizării pentru zonele de spații verzi ce urmează a fi refăcute.
- Materialele rezultate din săpături, etc se vor transporta și depozita în locuri special amenajate și pentru care s-au obținut toate avizele și acordurile organelor locale abilitate;
- Curatenia pe șantier se va asigura prin grija executantului și va fi controlată de beneficiar prin intermediul inspectorului de șantier;
- Pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale din zonă și se vor lua măsuri ca benzina și eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul;
- Se vor lua măsuri de interzicerea spălării, efectuării de reparații, lucrări de întreținere a mijloacelor de transport, utilajelor și echipamentelor folosite în incinta șantierului;
- Se vor lua măsuri pentru intervenția promptă cu material absorbant în cazul scurgerilor de produse petroliere pe sol;
- Se vor lua măsuri pentru depozitarea controlată, numai în spații special amenajate a materiilor prime folosite, materialelor și a deșeurilor până la valorificarea acestora sau eliminarea finală;
- Se va realiza evacuarea periodică a deșeurilor rezultate ca urmare a realizării lucrărilor;
- Se vor lua măsuri de impermeabilizare prin betonare a tuturor zonelor unde există posibilitatea unor deversări accidentale.

•
• ASEZĂRI UMANE ȘI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

• -țesut urban existent

• B) În timpul funcționării obiectivelor

• APA

- Apele reziduale vor fi colectate de canalizarea orășenească.

• Alte măsuri prevăzute:

- - consumul de apă va fi controlat evitându-se risipa de apă;
- - asigurarea funcționării corecte a tuturor instalațiilor;

- - supravegherea sistemului de colectare si evacuare a apelor uzate menajere si pluviale;
- AER
- Se recomandă plantarea de perdele vegetale;
- SOL ^aI SUBSOL
- Se recomandă betonarea căilor de circulație din incinte si parcare;
- ASEZARI UMANE SI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC
 - Asigurarea funcționării centralelor termice în parametrii proiectați;
- BIODIVERSITATE
 - Impactul asupra biodiversității poate fi resimțit în timpul execuției lucrărilor de construire, datorita în special creșterii cantitatilor de pulberi sedimentale.
 - Se va interzice depozitarea de materiale pe spațiile verzi, adiacente construcțiilor.
 - În timpul funcționării obiectivelor locuințe impactul este nesemnificativ.
- Se recomandă:
 - Plantarea de perdele vegetale perimetrare în incinte;
 - Marcarea căilor de circulație.
- PEISAJ
 - Zona de țesut urban se va îmbogăți prin funcțiunea de locuire ce o va înlocui pe cea industrială
 - Amplasarea organizărilor de 0antier se va face în loc special amenajat 0i înconjurat de gard.

Documentația prezentată conține :

Piese desenate :

1. Încadrare în localitate. Încadrare în zonă / P.U.G. sc. 1:100.000; 1:2000
2. Situația existentă - Zonificare funcțională sc. 1:500
3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională sc. 1:500
4. Reglementări urbanistice – Posibilitate de mobilare urbanistică - simulări 3D
 - 3.5- Încadrare în Municipiul Constanța
 - Plan de încadrare în zona ;
 - Situația existentă sc. 1:500
 - Regimul de proprietate sc.1:500
 - Reglementări urbanistice sc.1:500
 - Rețele edilitare sc.1:500

Piese scrise :

- Regulament de urbanism
- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 1965/11.07.2014
- AO nr.85454 /18.06.2014
- Viza birou cadastru nr. 132/54665/17.04.2014

Avize :

- Aviz CONGAZ nr.17B/15.01.2015
- Aviz Mediu nr. 1042RP/10.03.2015
- Aviz ENEL nr. 141281110/14.01.2015
- Aviz TELEKOM nr. 207/10/02/135/14.01.2015
- Aviz RAJA nr. 157/495/10.02.2015
- Aviz CONSILIUL JUDEȚEAN nr. 18225/23.10.2014
- Aviz RADET nr.B672/23.01.2015
- Aviz COMISIA DE CIRCULAȚIE nr.5167/06.02.2015
- Aviz DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ JUDEȚEANĂ nr. 4483R/23.03.2015
- RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr.42932/24.03.2015
- STUDIUL VOLUMETRIC
- STUDIUL DE ÎNSORIRE
-

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic zonal**- pentru zona delimitată de **strada Salcânilor, strada Barbu Delavrancea, blv. Al. Lăpuşneanu, terenuri proprietate publică și privată.**

ARHITECT ȘEF,

Arh. LUIZA ELENA TĂNASE



INSPECTOR URBANISM,

Urb. Andi nia Buculeasa





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

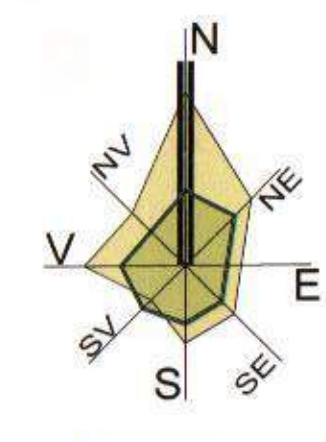
Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr.69112 din 19.05.2015, inițiată de dl.viceprimar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic zonal - pentru zona delimitată de strada Salcânilor, strada Barbu Delavrancea, blv. Al. Lăpușneanu, terenuri proprietate publică și privată.

Comisia, întrunită azi 08.09.2015, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:
Favorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

VALENTIN GABRIEL PÎRVULESCU



LEGENDA REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE (1.469 HA)
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT DOCUMENTATA SA 4135 00 mp
 - LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC DE CATRE S.C. CREOMIX S.R.L.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA ZONA STUDIATA

- CIRCULATI**
- CIRCULATI CAROSABILE, STRAZI, ALEI CAROSABILE
 - CIRCULATI PIETONALE MAJORE, TROTUARE, ALEI PIETONALE (INCLUSIV PASTILE S.V.)
 - CIRCULATI CAROSABILE IN INTERIORUL ZONEI FUNCTIONALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA REGLEMENTARI PROPUSE

- ZRL5** ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU 2S+P+4-9E+NT+TERASE CIRCULABILE, CU PARTERUL DESTINAT SERVICIILOR SI COMERTULUI
- ZRL5M** ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE

- SUBZONE:**
- IS - INSTITUTII SI SERVICII
 - ISC - COMERT

- Reglementari propuse:**
- Limita maxima a zonei edificabile propuse la nivel parter in zona ZRL5
 - Limita maxima a zonei edificabile propuse la nivel parter in zona ZRL5M
 - Limita maxima console balcon sau bovidurii in zona ZRL5
 - Legatura carosabila propusa intre S-ului Alexei Lapusneanu si Str. Barbu Delavrancea
 - Possibilitate de mobilitate urbanistica. Contur cladiri propuse si regim de inaltime propus.
 - Construcții existente C2,C3 propuse si amplasamentul in vederea construirii si Str. Barbu Delavrancea
 - Possibilitate de mobilitate urbanistica. Contur balcon (vezi simularea 3D).
 - Possibilitate de mobilitate urbanistica. Contur balcon (vezi simularea 3D).

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA ZONE ADIACENTE**
- CIRCULATI**
- CIRCULATI CAROSABILE, STRAZI, ALEI CAROSABILE
 - CIRCULATI PIETONALE MAJORE, TROTUARE, ALEI PIETONALE (INCLUSIV PASTILE S.V.)
 - CIRCULATI CAROSABILE IN INTERIORUL ZONEI FUNCTIONALE
- LOCURI DE PARCARE EXISTENTE IN ZONA STUDIATA SAU ADIACENT ACESTEI**
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE IN ZONA STUDIATA SAU ADIACENT ACESTEI**

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA**
- ZRL5** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE
 - ZRL5M** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+ 3-4 NIVELURI SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE
 - ZRL2a** SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

- NOTA:** ZONIFICAREA FUNCTIONALA DIN ACEASTA PLANSĂ ESTE EXISTENTA SI ESTE CONFORM PLANSELOR DIN P.U.S. MUN. CONSTANTA - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- LEGENDA INFORMATII DIVERSE**
- REGIM DE INALTIME CONSTRUCTII EXISTENTE
 - COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC
 - COTE DE NIVEL EXISTENTE CF. CAROURI TOPOGRAFICE
 - COTE DE NIVEL PRINCIPALE PROPUSE
 - Acces pe lot pietonal / auto
 - CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE CONEXIUNI ZONA STUDIATA - BD. ALEX. LAPUSNEANU

INDICATORI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘI ÎN ZONA STUDIATĂ

ZRL5 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE CU P+4-9-NT NIVELURI SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ZRL5M - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE

FUNCTIONII

- Locuine; Cazare pentru turism
- Spatiile pentru diverse servicii;
- servicii de sanatate ca: dispensare, cabinete medicale
- servicii pentru prescolari; creșă și grădiniță
- servicii after school pentru scolari;
- servicii curatoare haine, cosmetica, frizerie etc
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica;
- sali de intinerire, centru SPA, piscine;
- spatii pentru turism;
- birouri avocai, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale, birouri firme comerciale;
- Spatiul pentru parcare autorizata si biciclete

POTmaxim 50%

CUTmaxim 3,4932 - rezultat din media ponderata a CUT-urilor celor doua tipuri de zone functionale existente care se modifica prin PUZ astfel:

- din zona ZRA3 prin echivalarea CUT-ului VOLUMETRIC 10,0m/mp + 20% (creștere maxim admisa) = 12m/mp;
- din zona ZRL2a prin creșterea cu maxim 20% 1,1 + 20% = 1,32; 782mp x 1,32 = 1032,24mp Ad
- 13412mp Ad + 1032,24mp Ad = 14444,24mp Ad / 4135mp = 3,49316

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA P+4-9E-NT
 Hmaxim 33,0m + 1,0m + 1,0m + 2,5m (dif. nivel teren) = 37,50m (la cornisa zona NT)
 Hmaxim 30,5m + 1,0m + 1,0m + 2,5m (dif. nivel teren) = 35,00m (la cornisa zona P+9E)
 Hmaxim 28,0m + 1,0m + 1,0m + 2,5m (dif. nivel teren) = 32,50m (la cornisa zona P+8E)
 Hmaxim 16,5m + 1,0m + 1,0m + 2,5m (dif. nivel teren) = 21,00m (la cornisa zona P+4E)

ZONA DE REGLEMENTARI ZRL5M - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE

FUNCTIONII

- Locuine;
- Spatiul pentru diverse servicii;
- servicii de sanatate ca: dispensare, cabinete medicale
- servicii pentru prescolari; creșă și grădiniță
- servicii after school pentru scolari;
- servicii curatoare haine, cosmetica, frizerie etc
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica;
- sali de intinerire, centru SPA, piscine;
- birouri avocai, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale;
- Spatiul pentru parcare autorizata si biciclete

POTmaxim 50%

CUTmaxim 3 (2,5 aprobat in PUG+20%)

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA P+10
 Hmaxim 33,0m

BILANT TERITORIAL SPATII VERZI

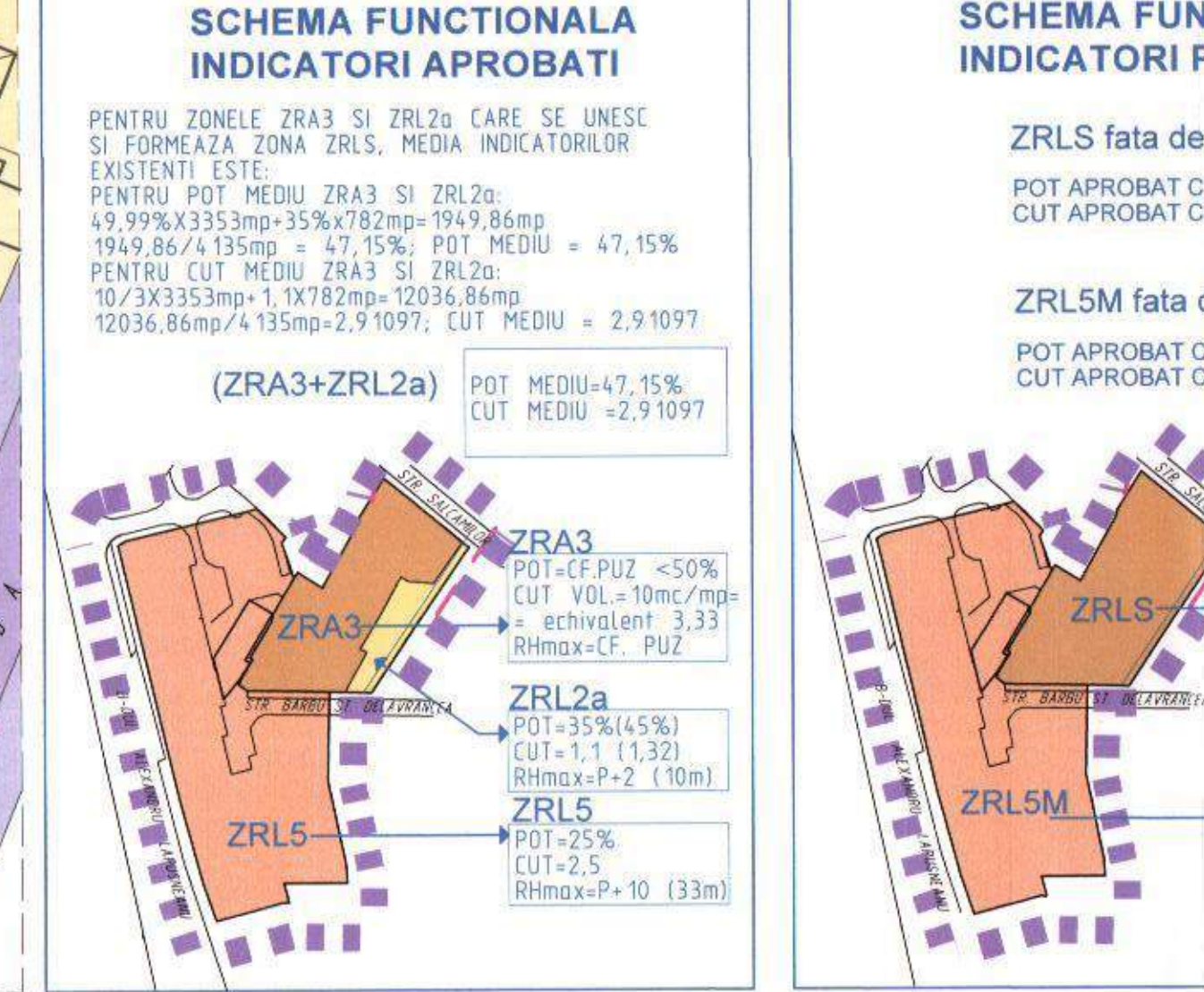
ZONA	FUNCTIONEA	S.TEREN (mp)	POT PROPOS (%)	Ac propus (mp)	Arie Sp. Verzi la sol, acoperisuri / verzi, ferate verzi pe cladiri (mp)	Procent spatii verzi/total teren zona %
1	ZRL5	4135	50	2068	2067,5	50
2	ZRL5M	9258	50	4629	4629	50

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORITATII DE CONSTRUIRE

INITIATOR P.U.Z. DDN GLOBAL SRL, adresa Constanta, str. Mircea cel Batran nr. 152bis (pentru a accuza faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent)

CUT propus este mai mic decat 4;
 CUT propus este mai mic decat CUT aprobat plus 20%.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECIUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZUL/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTUL AVIZATOR. ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.



BILANT TERITORIAL ZONIFICARE

ZONA	EXISTENT (S teren (mp))	PROPOS (S teren (mp))	%
DOMENIU PUBLIC	0,1298	8,835	8,835
ZRA3	0,4135	28,148	-
ZRL5	0,9258	63,018	-
ZRL5M	-	0,4135	28,148
TOTAL	1,4691	100,000	1,4691

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE CONFORM REGLEMENTARI PROPUSE

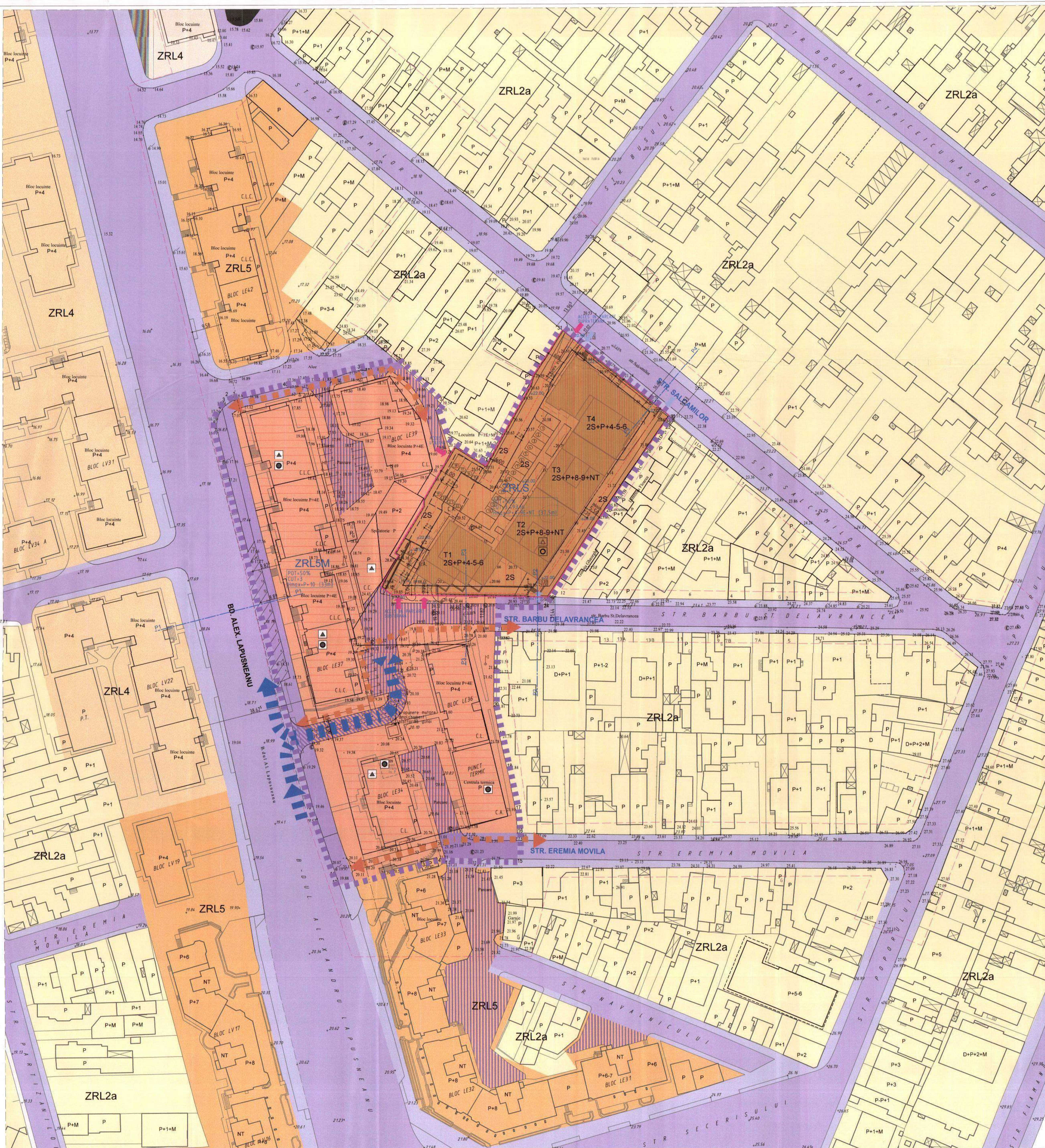
ZONA ZRL5	S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
EXISTENT ZRA3	3,353	394,00	394,00	11,751	0,1175
EXISTENT ZRL2a	782	-	-	0,000	0,0000
PROPOS ZRL5	1,135	2,067,50	14,444,24	80,00	3,49316

ZONA ZRL5M	S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
EXISTENT ZRL5	9258	3,511,53	14,552,11	37,83	1,57
PROPOS ZRL5M	9258	4,629,00	27,774,00	50,00	3,0000

TOTAL ZONA STUDIATA

S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT	
EXISTENT	13,383,00	3,905,53	14,946,11	29,16	1,1160
PROPOS	13,383,00	6,696,50	42,818,24	50,00	3,1623

NOTA: PENTRU BIANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE SA SE GAURDEască SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE SI SUPRAFAȚA DOMENIULUI PUBLIC: 14691mp-1298mp=13393mp



AVIZĂTOR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Nr.	Coordonate nord de coord.	Coordonate est de coord.	Longitud.	Latitud.
1	100094.024	190791.913	21	45
2	100094.074	190791.913	22	45
3	100094.098	190791.913	23	45
4	100094.167	190791.913	24	45
5	100094.208	190791.913	25	45
6	100094.291	190791.913	26	45
7	100094.381	190791.913	27	45
8	100094.483	190791.913	28	45
9	100094.591	190791.913	29	45
10	100094.701	190791.913	30	45
11	100094.811	190791.913	31	45
12	100094.921	190791.913	32	45
13	100095.031	190791.913	33	45
14	100095.141	190791.913	34	45
15	100095.251	190791.913	35	45
16	100095.361	190791.913	36	45
17	100095.471	190791.913	37	45
18	100095.581	190791.913	38	45
19	100095.691	190791.913	39	45
20	100095.801	190791.913	40	45

Sursa: Stațiune SA-4687mp

FUNCTIONII CLADIRI DIN ZONA STUDIATA

- CLC - CLADIRI DE LOCUINȚĂ
- CLC - CLADIRI CU FUNCTIONII MIXTE
- LOC - LOCUINTE LA ETAJ SI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER
- CE - CLADIRI CU SPAȚII COMERCIALE
- CA - CLADIRI CU ALTE FUNCTIONII
- GA - GARAJE