

# PUZ



## PLAN URBANISTIC ZONAL

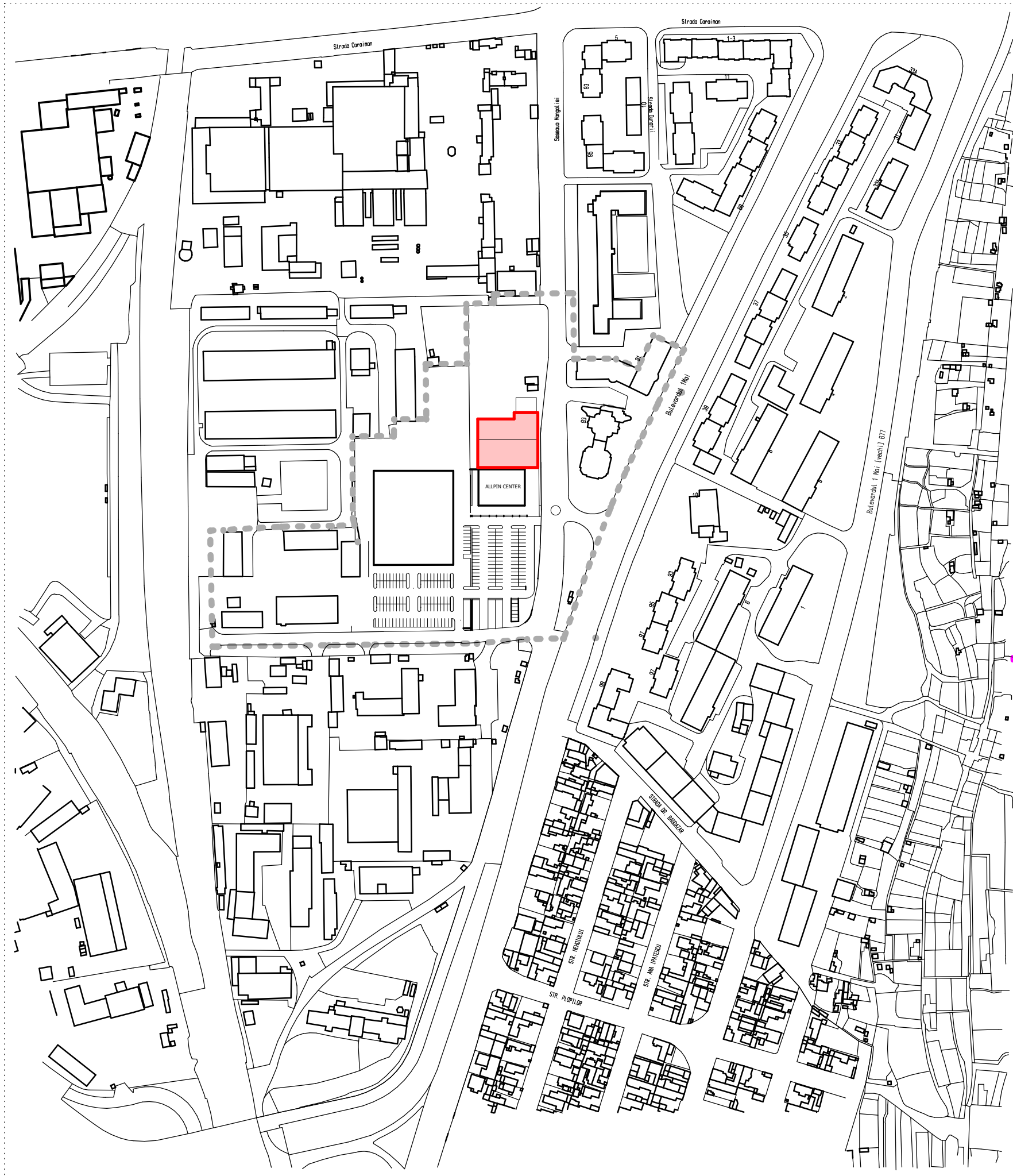
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS. MANGALIEI, INTRAREA MANGALIEI, CALEA FERATA, LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIFICATE CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237 SI INCINTA CARMECO

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

INCADRARE IN ZONA

### LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	TEREN "EVERGREEN RECYCLING" SRL PE CARE SE PROPUNE IMOBIL LOCUINTE



ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumire: PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS. MANGALIEI, INTRAREA MANGALIEI, CALEA FERATA, LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIFICATE CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237 SI INCINTA CARMECO		Proiect nr. 10/2017	
Intocmit		Localitatea: CONSTANTA, SOSELA MANGALIEI LOT 2 si LOT 3			
Desenat		Beneficiar: S.C. EVERGREEN RECYCLING S.R.L.			
arh. Camelia Rusu		Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL	Scara	Data:
arh. Camelia Rusu				1/3000	06. 2017
Self proiect		INCADRARE IN ZONA			Plansa nr.
arh. Camelia Rusu					P.01



# PUZ

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

## SITUATIA EXISTENTA

## P2

### PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000

\*Elaborare Plan Urbanistic Zonal - pentru zona delimitata de Strada Caraiman la nord; de Sos.Mangaliei la est; de alea carosabila la sud si de dispozitiv CF la vest\*

UAT: CONSTANTA

Suprafata masurata a imobilului: 125400 mp

INVENTAR COORDONATE PUNCTE PE CONTUR  
ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970  
Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975

Nr.	X [m]	Y [m]
1	301801.334	790084.152
2	301820.610	790263.907
3	301828.324	790348.919
4	301707.868	790350.317
5	301596.059	790351.615
6	301596.298	790382.141
7	301589.464	790396.659
8	301603.091	790403.074
9	301597.561	790415.520
10	301586.417	790415.615
11	301516.329	790385.308
12	301451.000	790360.150
13	301427.250	790351.770
14	301409.700	790345.890
15	301392.340	790340.170
16	301381.439	790336.207
17	301378.628	790081.305
18	301391.943	790079.954
19	301454.676	790073.592
20	301476.427	790071.434
21	301496.427	790071.267
22	301540.426	790071.008
23	301551.046	790070.049
24	301588.141	790070.152
25	301621.671	790068.754
26	301657.530	790071.546
27	301751.579	790078.588
28	301785.028	790082.339

Suprafata imobilului = 47010 mp

### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AVIZ OPORTUNITATE (Supraf. 4.70 ha)
- LIMITA ZONELOR ZRL 4, ZRL 5
- LIMITA TERENULUI EVERGREEN RECYCLING S.R.L.
- TEREN CU REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PRIN HCL 118/2008
- LOCUINTE
- SPATII COMERCIALE
- SPATII DESTINATE PRODUCTIEI
- CIRCULATII CAROSABILE INCLUSIV PARCAJE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- VEGETATIE SPONTANA
- CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE / ANEXE
- SPATII COMERCIALE LA PARTERUL LOCUINTELOR
- TEREN CU DESTINATIA ALEEI DE ACCES (FARA AMENAJARI CORESP)
- TEREN DESTINAT ALEII DE ACCES OCUPAT PROVIZORIU
- SPATII PARCARE INSUFICIENT UTILIZATE
- SUPRAFATA REDUSA DIN SPATIUL COMERCIAL
- ALINIAMENT EXISTENT
- CONSOLE PESTE PARTER

### LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- IMOBILE ADMISE
- PUNCTE RIDICARE
- IDENTIFICATOR ELECTRONIC 205721

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS MANGALIEI, INTRAREA MANGALIEI, CALEA FERATA SI LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIFICATE CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237, SI INCINTA CARMECO

Localitate: CONSTANTA, SOS MANGALIEI NR.82

Beneficiar: "EVERGREEN RECYCLING" SRL

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliară

Constanta

Scara: 1:1000

Proiectat: ARH. CAMELIA RUSU

Executat: ARH. CAMELIA RUSU

Plan: PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENTA

Prezentul document receptional este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 136 / data 19 MAI 2017

Inspector:

Executant: Ing. CICMEREAN MIRCEA

Confirm executarea masurarilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata a Sistemului Informatizat de Cadastru si Publicitate Imobiliară.

Nume si Prenume: OCHIANIA GABRIELA

Funcția: CONSILIER, GR. IA

Data 22.03.2017





## PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000

\*Elaborare Plan Urbanistic Zonal - pentru zona delimitata de Strada Caraiman la nord, de Sos. Mangaliei la est, de alea carosabila la sud si de dispozitiv CF la vest\*

UAT: CONSTANTA  
 Suprafata masurata a imobilului : 125400 mp

INVENTAR COORDONATE PUNCTE PE CONTUR  
 ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970  
 Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	301801.334	790084.152
2	301820.610	790263.907
3	301828.324	790348.919
4	301707.868	790350.317
5	301596.059	790351.615
6	301596.298	790382.141
7	301589.464	790396.659
8	301603.091	790403.074
9	301597.561	790415.520
10	301596.417	790415.615
11	301516.329	790385.308
12	301451.000	790360.150
13	301427.250	790351.770
14	301409.700	790345.890
15	301392.340	790340.170
16	301381.439	790336.207
17	301378.628	790081.305
18	301391.943	790079.954
19	301454.676	790073.592
20	301476.427	790071.434
21	301496.427	790071.267
22	301540.426	790071.008
23	301551.046	790070.049
24	301588.141	790070.152
25	301621.671	790068.754
26	301657.530	790071.546
27	301751.579	790078.588
28	301785.028	790082.339

Suprafata imobilului = 47010 mp

### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AVIZ OPORTUNITATE (Supraf. 4.70 ha)
  - LIMITA ZONELOR ZRL 4, ZRL 5
  - LIMITA TERENULUI EVERGREEN RECYCLING S.R.L.(S=1386 MP)
  - LOCUINTE COLECTIVE P+4-10E
  - SPATII COMERCIALE
  - SPATII DESTINATE PRODUCTIEI
  - BIROURI, UTILIZARI ADMISE ZRCB3
  - CIRCULATII CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE
  - CIRCULATII CAROSABILE SI PARCAJE PROPUSE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - SPATII VERZI AMENAJATE
  - LOCURI DE PARCARE CU DALE INIERBATE, PROPUSE
  - CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE / ANEXE
  - SPATII COMERCIALE LA PARTERUL LOCUINTELOR
  - ZONA AMENAJARI EXTERIOARE AFERENTE FUNCTIUNII PRINCIPALE
  - ALINIAMENT EXISTENT / PROPUSE
  - CONSOLE PESTE PARTER
  - ACCES PIETONAL / ACCES AUTO
  - CONDUCTA MAGISTRALA DE APA Dn 600 OL-Dn500 PEHD CU ZONA DE PROTECTIE AFERENTA
- SUPRAFATA EDIFICABILA NR 78
  - SUPRAFATA EDIFICABILA NR 80-80A CONF HCL 118/2008
  - SUPRAFATA EDIFICABILA NR 82 LOT 2 SI LOT 3

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE COLECTIVE	1227	2.61	2600	5.53
SPATII DE PRODUCTIE	2629	5.59	2629	5.59
SPATII COMERCIALE	5804	12.34	5804	12.34
BIROURI, UTILIZARI ADMISE ZRCB3	0.00	0.00	480	1.02
SPATII VERZI	5034	10.71	6849	14.57
VEGETATIE SPONTANA	5143	10.94	0.00	0.00
CIRCULATII AUTO	23360	49.69	24835	52.83
CIRCULATII PIETONALE	3558	7.58	3558	7.58
CONSTRUCTII EDILITARE / ANEXE	255	0.54	255	0.54
TOTAL ZONA	47010	100.00	47010	100.00

AMPLASAMENT	POT		CUT		REGIM INALTIME	
	EXISTENT	PROPUSE	EXISTENT	PROPUSE	EXISTENT	PROPUSE
NR. 82 LOT 2 SI LOT 3	0.00%	45.00%	0.00	2.88	-	S+P+8E
NR. 80-80A (HCL 118/2008)	0.00%	51.92%	0.00	4.96	-	S+P+8E
NR. 78	0.00%	40.00%	0.00	2.00	-	P+4E

INDICATORI URBANISTICI PENTRU FIECARE AMPLASAMENT

AMPLASAMENT	POT		CUT		REGIM INALTIME	
	EXISTENT	PROPUSE	EXISTENT	PROPUSE	EXISTENT	PROPUSE
NR. 82 LOT 2 SI LOT 3	0.00%	45.00%	0.00	2.88	-	S+P+8E
NR. 80-80A (HCL 118/2008)	0.00%	51.92%	0.00	4.96	-	S+P+8E
NR. 78	0.00%	40.00%	0.00	2.00	-	P+4E

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS MANGALIEI, INTR. MANGALIEI, CALEA FERATA SI LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIF. CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237, SI INCINTA CARMECO  
 Localitate: CONSTANTA, SOS MANGALIEI NR 82  
 Beneficiar: "EVERGREEN RECYCLING" SRL  
 Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
 Constanta

Proiectat: Arh. Camelia Rusu  
 Desena: Arh. Camelia Rusu  
 Sef proiect: Arh. Camelia Rusu  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Scara: 1/1000  
 Data: 03.2018

Prezentul document receptionat este valid in scopul procesului verbal de receptie nr. 1306 / data 19 MAI 2017

Confirma acceptarea proiectului in baza de date integrat in sistemul de informatică cadastru si publicitate imobiliara  
 Confirma intrarea in baza de date integrat in sistemul de informatică cadastru si publicitate imobiliara  
 Nume si Prenume: OCHIANA GABRIELA  
 Functie: COORDINATOR  
 Data: 22.08.2017



LEGENDA  
 ZONA STUDIATA  
 IMOBILE ADMISE  
 PUNCTE INDICARE  
 IDENTIFICATOR ELECTRONIC 205721

REGLEMENTARI SPECIFICE NR.82, LOT 2 SI LOT 3	REGLEMENTARI SPECIFICE NR.80-80A, CONF HCL 118/2008	REGLEMENTARI SPECIFICE NR.78,
SUPRAFATA TEREN = 1386 MP FUNCTIUNEA PROPUSE: - LOCUINTE - SPATII COMERCIALE, BIROURI, CAFENELE LA PARTER - SPATII VERZI REGIM DE INALTIME PROPUSE: S+P+8E POT PROPUSE = 45 % CUT PROPUSE = 2.88	SUPRAFATA TEREN = 1403,4 MP FUNCTIUNEA PROPUSE: - LOCUINTE - SPATII COMERCIALE LA PARTER - BIROURI - FUNCTIUNE ADMISE ZRCB3 - BIROURI, UTILIZARI ADMISE REGIM DE INALTIME PROPUSE: S+P+8E POT PROPUSE = 51.92 % CUT PROPUSE = 4.96	SUPRAFATA TEREN = 1200 MP FUNCTIUNEA PROPUSE: - LOCUINTE - FUNCTIUNE ADMISE ZRCB3 - BIROURI, UTILIZARI ADMISE REGIM DE INALTIME PROPUSE: P+4E POT PROPUSE = 40 % CUT PROPUSE = 2.00

DIRECTIA SANITAR VETERINARA  
 int. Mangaliei  
 205721



## PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000

\*Elaborare Plan Urbanistic Zonal - pentru zona delimitata de Strada Caraiman la nord; de Sos.Mangaliei la est; de alea carosabila la sud si de dispozitiv CF la vest\*

UAT: CONSTANTA  
Suprafata masurata a imobilului: 125400 mp

INVENTAR COORDONATE PUNCTE PE CONTUR  
ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970  
Sistem de referinta alimetric : MAREA NEAGRA 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	301801.334	790084.152
2	301820.610	790263.907
3	301828.324	790348.919
4	301707.868	790350.317
5	301596.059	790351.615
6	301596.298	790382.141
7	301589.464	790396.639
8	301603.091	790403.074
9	301597.561	790415.520
10	301596.417	790415.615
11	301516.329	790385.308
12	301451.000	790360.150
13	301427.250	790351.770
14	301409.700	790345.890
15	301392.340	790340.170
16	301381.439	790336.207
17	301378.628	790081.305
18	301391.943	790079.954
19	301454.676	790073.592
20	301476.427	790071.434
21	301496.427	790071.267
22	301540.426	790071.008
23	301551.046	790070.049
24	301588.141	790070.152
25	301621.671	790068.754
26	301657.530	790071.546
27	301751.579	790078.588
28	301785.028	790082.339

Suprafata imobilului = 47010 mp

### LEGENDA

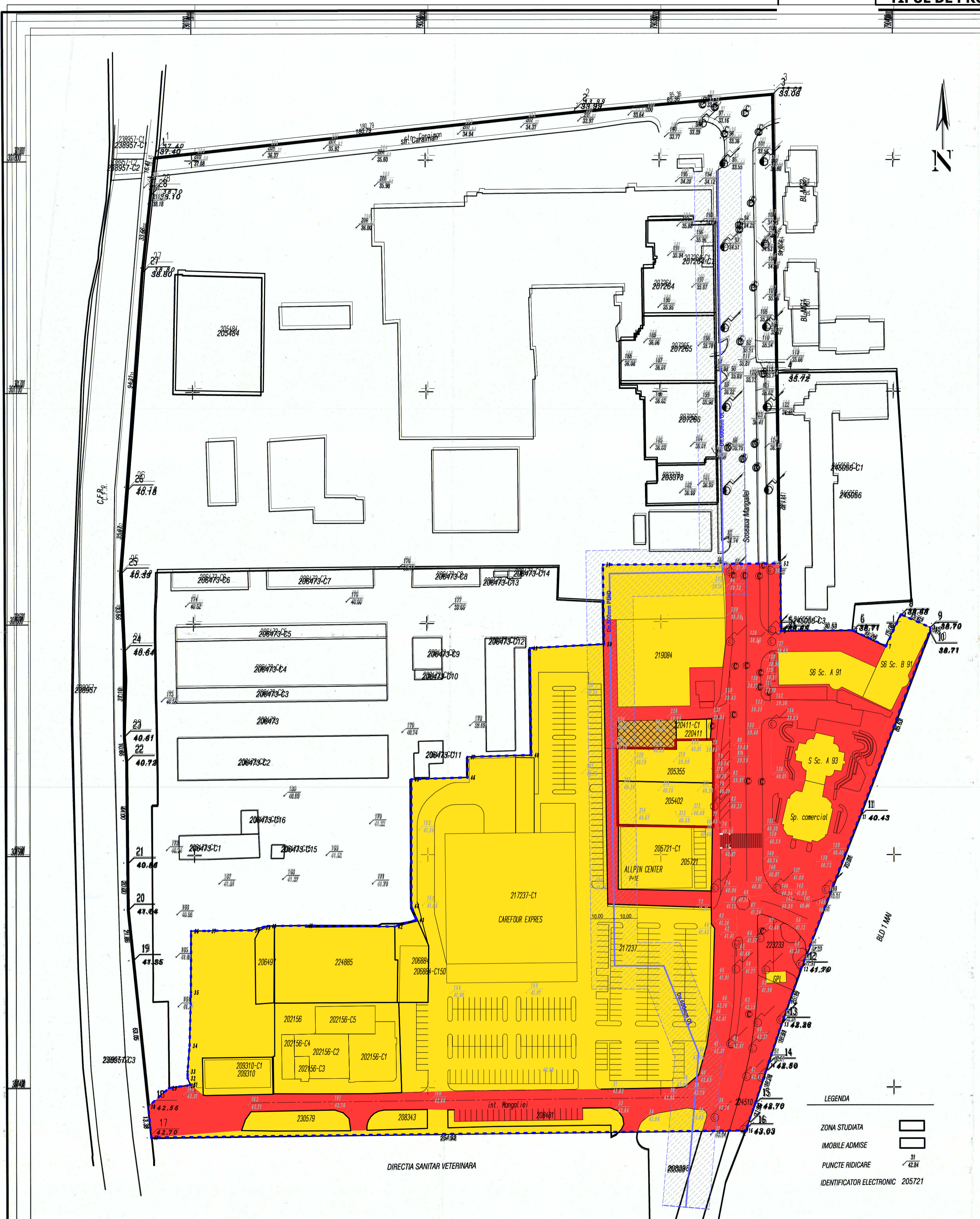
- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AVIZ OPORTUNITATE (Supraf. 4.70 ha)
- LIMITA TERENULUI PROPRIETATE EVERGREEN RECYCLING S.R.L.
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
- TEREN CE SE PROPUNE A FI VANDUT/CONCESIONAT IN SCOPUL AMENAJARII DE LOCURI DE PARCARE
- CONDUCTA MAGISTRALA DE APA CE INSTITUTE O SERVICIUTE DE TRECERE ASUPRA TERENULUI PE CARE IL STRABATE SI ZONA DE PROTECTIE DE 10 METRI STANGA-DREAPTA, AFERENTA ACESTEIA

### LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- IMOBILE ADMISE
- PUNCTE RIDICARE
- IDENTIFICATOR ELECTRONIC 205721

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS. MANGALIEI, INTR. MANGALIEI, CALEA FERATA SI LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIF. CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237, SI INCINTA CARMECO		Proiect nr. 12/2016	
ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Localitate: CONSTANTA, SOS. MANGALIEI NR. 62	Beneficiar: "EVERGREEN RECYCLING" SRL	Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Proiectat: ARH. Camelia Rusu	Plan: PLAN URBANISTIC ZONAL	Scara: 1:1000	Data: 03-2016
Executat: ARH. Camelia Rusu	TIPUL DE PROPRIETATE		Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 156 / data 19 MAI 2017

Executat: ARH. Camelia Rusu	Inspector:
<p>Confirma executarea corectitudinii la teren, conform planului de amenajare si a documentelor cadastrale si posesionale si a dispozitivului de autorizatie de construire.</p> <p>Confirma intrarea in posesia terenului in baza de date integrate.</p>	
<p>Nume si Prenume: OCHIANA GABRIELA</p> <p>Functia: CONSILIER, GR. IA</p>	
Data: 28.08.2017	Data: 28.08.2017





## PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000

\*Elaborare Plan Urbanistic Zonal - pentru zona delimitata de Strada Caraiman la nord, de Sos.Mangaliei la est, de alee carosabila la sud si de dispozitiv CF la vest\*

UAT: CONSTANTA  
Suprafata masurata a imobilului : 125400 mp

INVENTAR COORDONATE PUNCTE PE CONTUR  
ZONA STUDIATA

Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970  
Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	301801.334	790084.152
2	301820.610	790263.907
3	301828.324	790349.919
4	301707.868	790350.317
5	301596.059	790351.615
6	301596.298	790382.141
7	301589.464	790396.659
8	301603.091	790403.074
9	301597.561	790415.520
10	301596.417	790415.615
11	301516.329	790385.308
12	301451.000	790360.150
13	301427.250	790351.770
14	301409.700	790345.690
15	301392.340	790340.170
16	301381.439	790336.207
17	301378.628	790081.305
18	301391.943	790079.954
19	301454.676	790073.592
20	301476.427	790071.434
21	301496.427	790071.267
22	301540.426	790071.008
23	301551.046	790070.049
24	301588.141	790070.152
25	301621.671	790068.754
26	301657.530	790071.546
27	301751.579	790078.588
28	301785.028	790082.339

Suprafata imobilului = 47010 mp

### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AVIZ OPORTUNITATE (Supraf. 4.70 ha)
- LIMITA TERENULUI EVERGREEN RECYCLING S.R.L.
- TEREN CU REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PRIN HCL 118/2008
- ALIMENTARE CU APA**
- CONDUCTA MAGISTRALA DE APA Dn600mm OL -500mm PEHD
- CONDUCTA DISTRIBUTIE APA Dn.300mm F
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER
- CANALIZARE**
- Ue COLECTOR UNITAR EXISTENT
- Me COLECTOR MENAJER EXISTENT
- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**
- Ge CONDUCTA DISTRIBUTIE GAZE EXISTENTA
- RETEA DE TELECOMUNICATII**
- Te RETEA TELECOMUNICATII EXISTENTA

### LEGENDA

- ZONA STUDIATA
- IMOBILE ADMISE
- PUNCTE RIDICARE
- IDENTIFICATOR ELECTRONIC 205721

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

Localitatea: CONSTANTA, Strada MANGALIEI NR 92  
Beneficiar: "EVERGREEN RECYCLING" SRL

Proiectat de: ARH. CAMELIA RUSU  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

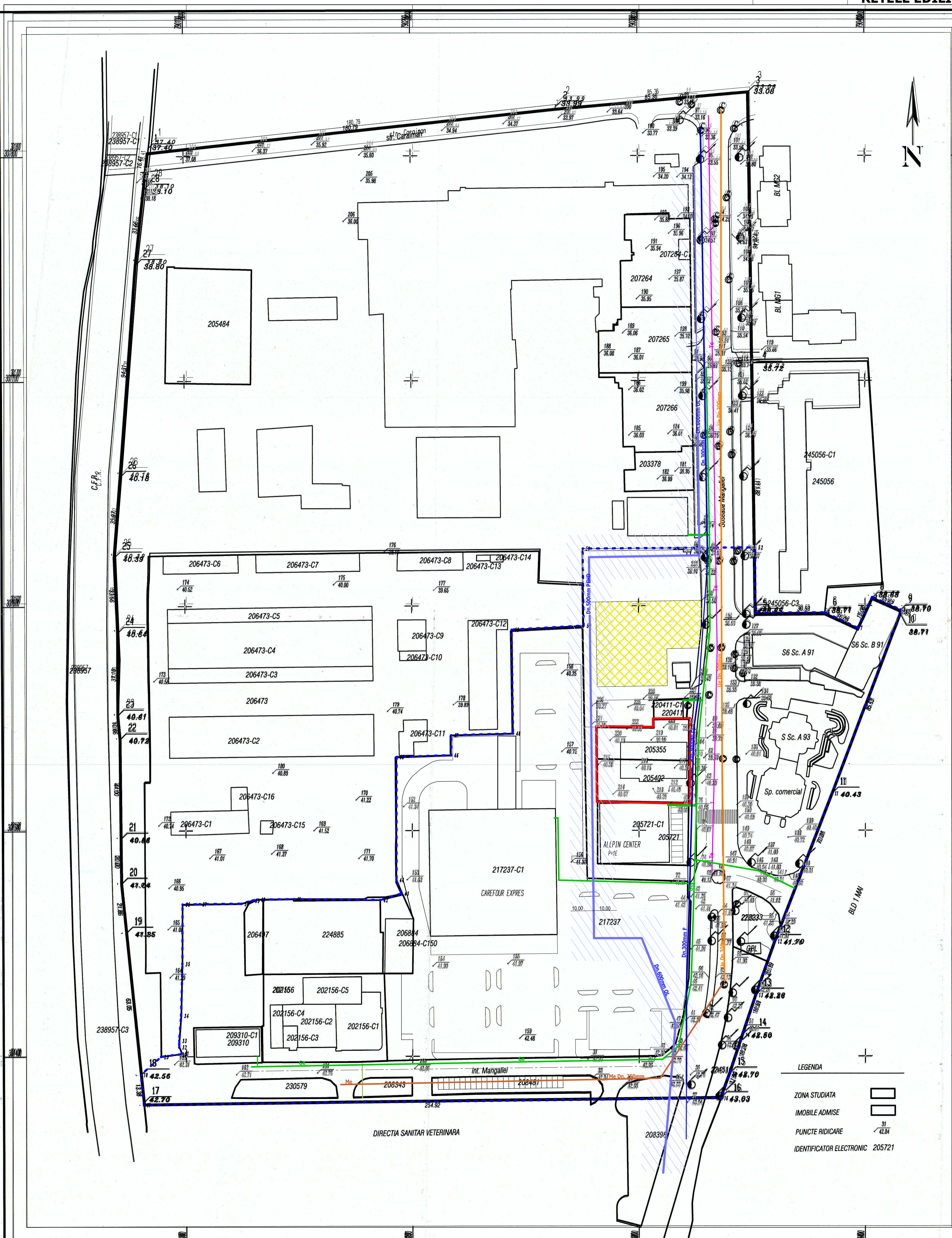
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1260 / data 19 MAI 2017

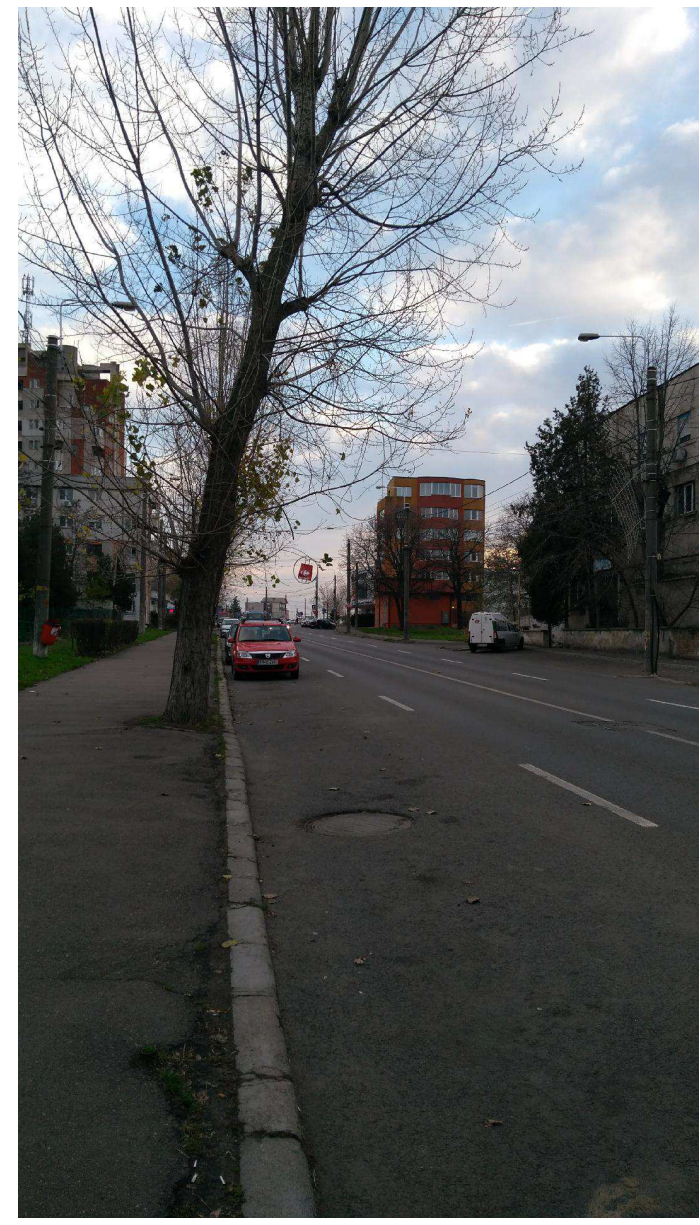
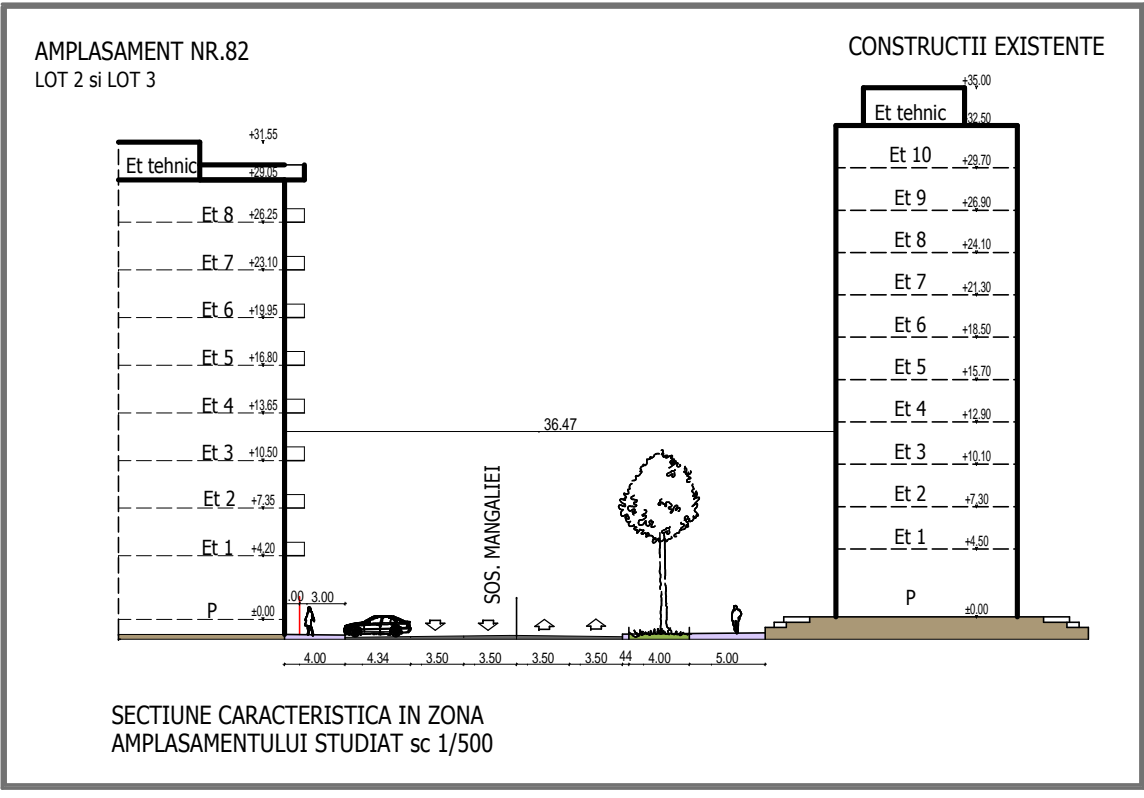
Executarii: Ing. CARMELIA RUSU  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inotrii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Inspector: OCHIANA GABRIELA  
Nume si Prenume: OCHIANA GABRIELA  
Funcția: CONSILIER GR. IA

Data: 22.08.2017







<b>ARH. CAMELIA RUSU</b> BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumirea: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS MANGALIEI, INTR. MANGALIEI, CALEA FERATA SI LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR INDENTIF. CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237, SI INCINTA CARMECO Localitatea: CONSTANTA, SOS MANGALIEI NR 82 Beneficiar: "EVERGREEN RECYCLING" SRL		Proiect nr: 12/2016
		Proiectat:	Faza:	Scara:
Arh. Camelia Rusu	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>			Plansa P6
Desenat:	SECTIUNE CARACTERISTICA sc 1/500 FOTOGRAFII ZONA STUDIATA			
Sef proiect:				
Arh. Camelia Rusu				



## REGULAMENT DE URBANISM

### I. DATE GENERALE

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

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

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

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

### II. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	: P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS MANGALIEI, INTRAREA MANGALIEI, CALEA FERATA, LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIFICATE CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237 SI INCINTA CARMECO
Amplasament	: SOS. MANGALIEI , ZONA INTERSECTIEI CU B-DUL 1 MAI, Constanta
Initiator	: EVERGREEN RECYCLING SRL

Documentatia de urbanism intocmita studiaza conditiile privind:

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

### III. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

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

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



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

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

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

## REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

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

Reglementările aprobate pentru zonele învecinate terenului studiat nu se modifică

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

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

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

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

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

#### UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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



- spatii plantate de protectie;

La parterul si mezaninul imobilului propus sunt admise urmatoarele utilizari :

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

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

#### UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

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

#### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

##### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

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

##### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

##### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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



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

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

#### CIRCULATII SI ACCESE

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

#### STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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



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

#### IMPREJMUIRI

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

#### POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**P.O.T. maxim = 45 %**

##### Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2.88

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

##### UTILIZARI ADMISE

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

##### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- CONF reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

##### UTILIZARI INTERZISE

- CONF reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

##### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

##### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

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



#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

#### CIRCULATII SI ACCESE

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

#### STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltime maxima - Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

#### IMPREJMUIRI

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

#### POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

**P.O.T. maxim = 51.92 %**

##### Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conf reglementarilor aprobate prin HCL 118/2008

**- CUT maxim = 4.96**



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

### UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

### UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:

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

### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

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

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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



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

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

#### CIRCULATII SI ACCESE

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

#### STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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



### IMPREJMUIRI

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

### POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**P.O.T. maxim = 40 %**

#### Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2.00

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

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu