



## MEMORIU GENERAL

# „INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)”

FAZA : PUZ

PROIECTANT: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.  
BENEFICIAR: PG DELTA ELECTRON SRL  
DATA INTOCMIRII: IULIE 2022

**CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:****1.1. Date generale:**

Denumirea lucrării: **MEMORIU GENERAL, aferent „ Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E) ”**

Amplasament: oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2+sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2 +sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2–intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**

Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;

e-mail: coryproiectvision@yahoo.com;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983

Beneficiar: **PG DELTA ELECTRON S.R.L.**

**1.2. Obiectul lucrării:**

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a societatii PG DELTA ELECTRON SRL. Amplasamentul are o suprafață totală de 12551mp, având categoria de folosință “curti constructii”.

○ **Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Zona studiata vizata in suprafata de **45183mp** este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE 118749

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de 6 loturi de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 118168,120641,120838,120839, 122071, 123465** adresa oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2+sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2 +sola 29, parcela A 158/5, trup D,lot 1/1,lot 2, jud. Constanta, in suprafata totala de **12551mp.**

Loturile din zona generatoare sunt urmatoarele :

- nr.cad.118168 teren in suprafata de 1088mp ;
- nr.cad. 120641 teren in suprafata de 2941mp ;
- nr.cad. 120838 teren in suprafata de 3213mp ;
- nr.cad. 120839 teren in suprafata de 3372mp ;
- nr.cad. 122071 teren in suprafata de 786mp ;
- nr.cad. 123465 teren in suprafata de 780mp.

In zona generatoare se propun noi reglementari urbanistice si modificarea regimului de inaltime de la D+P+5E+6ER+7ER la **D+P+11E .**

**Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 45183mp-zona studiata situata in intravilanul orasului Navodari.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE118167 ,IE 120639,IE 120640

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrele loturilor si extrasele de carte funciara puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona studiata este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

#### ○ Solicitari ale temei-program:

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de “Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E)”.

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la : regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

**Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona studiata si propusa pentru noile reglementari:**

✓ **Zona 4** – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim **D+P+11E** , cu inaltimea maxima de 43,00m. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

#### **1.3. Surse documentare/Cadrul legal:**

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord;
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;

- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

## CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

### 2.1. Evolutia zonei:

#### o **Date privind evolutia zonei (sursa site –ul Primariei Orasului Navodari):**

Situat in apropierea Marii Negre, a arterei navigabile Poarta Alba – Midia Navodari si intre lacurile Tasaul si Siutghiol, Navodari-ul a fost si este influentat in mare parte de mediul acvatic.

In 1927, in urma schimbarii denumirilor de sate din Dobrogea veche, asezarea este denumita Navodari, datorita specificului local.

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu) plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil. La recensamantul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati. Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii '40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a “canalului” incepute in 1949 si oprite in 1953) cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industrială. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia. In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) “Senca Reazen” cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. 713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie “Tabara de pionieri si scolari Navodari”, denumita ulterior “Complexul de odihna pentru copii”.

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca ” centru muncitoresc”, “colonie muncitoreasca”, “orasul nou” au

fost folositi (cel puțin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968.

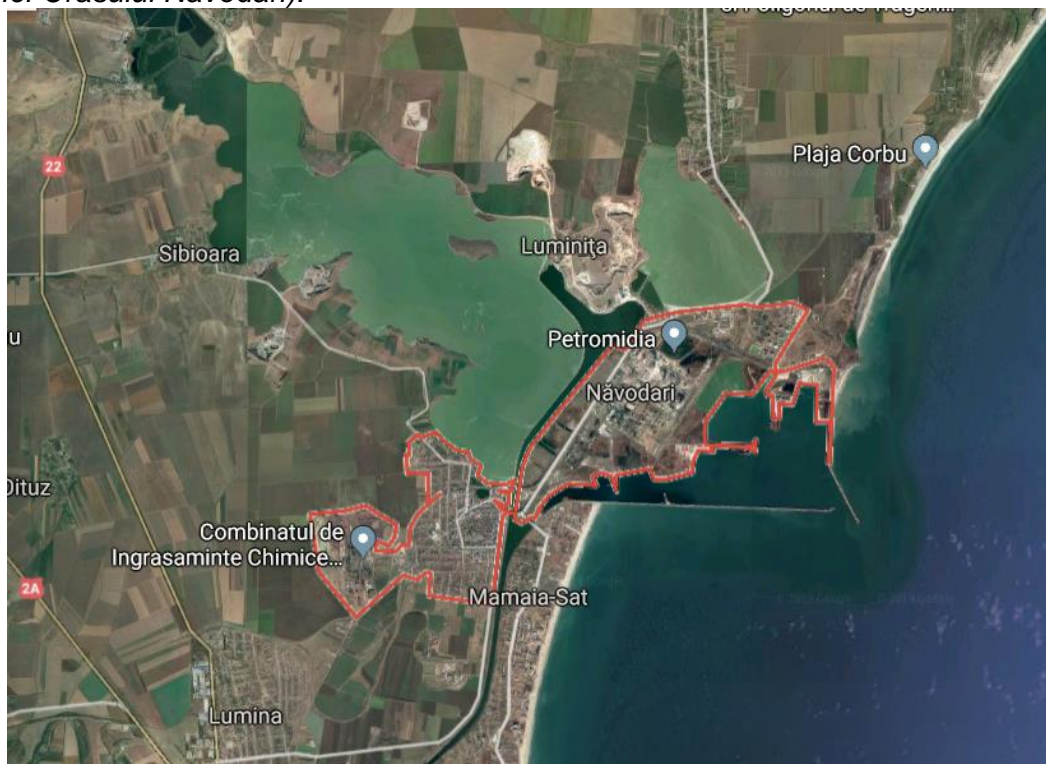
In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

Pentru cultura existau: Casa de Cultura, Clubul Petromidia, Clubul Fertilchim.

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala (*informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari*).



## **2.2. Incadrarea in localitate:**

Zona studiată se află în intravilanul localității Navodari, iar în raport cu restul localității terenul ce urmează a fi parcelat este situat în partea de est a localității.

Zona studiata vizata in suprafata de **45183mp** este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE 118749

**Prevederi ale PUG:**

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUZ aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 ,4/11.01.2019,PUZ HCL 209/24.08.2018 amplasamentul generator si studiat de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, ZONA 4 si este proprietatea societatii PG DELTA ELECTRON SRL, dobandite prin contracte de vanzare-cumparare .

Folosinta terenului este curti-constructii.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de 6 loturi de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 123465** adresa oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2+sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2 +sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2, jud. Constanta, in suprafata totala de **12551mp.**

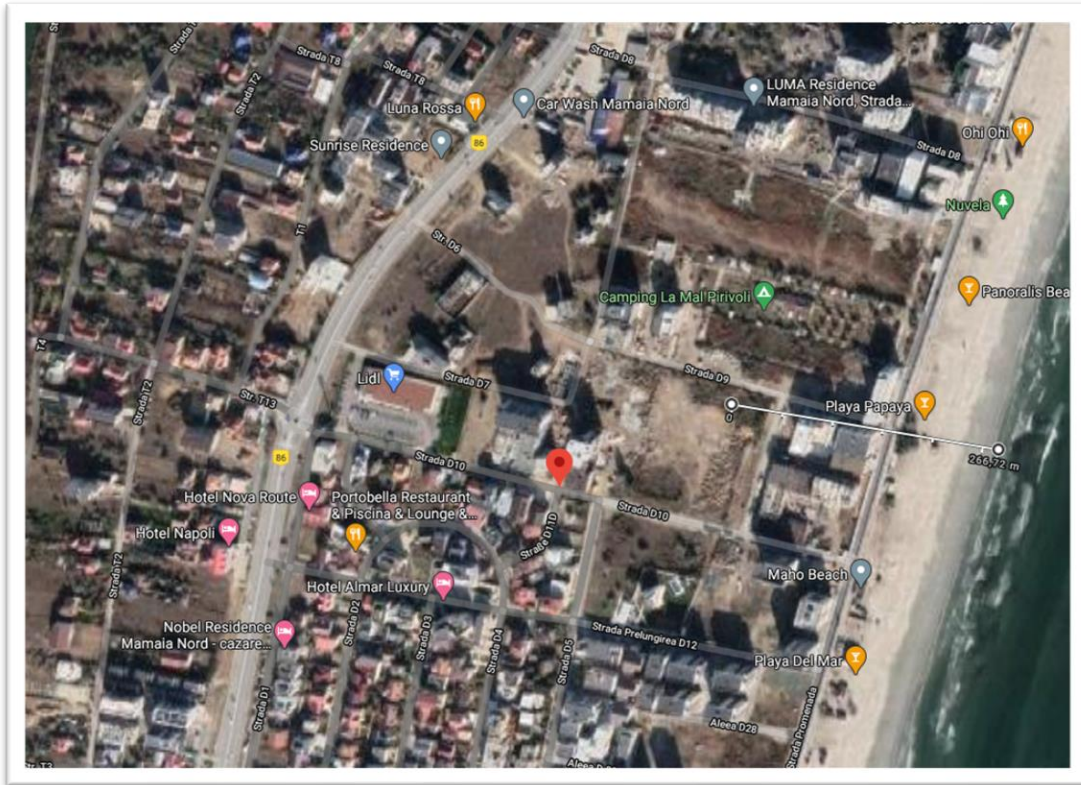
Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE118167 ,IE 120639,IE 120640

Delimitarea zonei studiate a avut la baza cadastrele loturilor si extrasele de carte funciara puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona studiata este pozitionata in estul localitatii, Bd.Mamaia Nord si Litoralul Marii Negre, **fiind amplasata la aprox. 270m fata de Marea Neagra.**





### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

### **2.4. Circulația terenurilor:**

Circulația se va realiza conform soluțiilor propuse prin P.U.Z. și anume:

- Accesul în imobil - strada D 9 și D10, alea cu nr. cad. 118166 și strada cu nr.cad.109373
- În incinta terenurilor circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare față de situația existentă. Se vor asigura doar accesele auto și pietonale pe fiecare lot în parte.

Locurile de parcare vor fi dispuse atât suprateran cât și în subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

**2.5. Ocuparea terenurilor:**

In prezent, pe loturile care au generat prezentul PUZ sunt constructii existente.

**2.6. Echiparea edilitara:**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei studiate la acestea.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelilor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

**2.7. Probleme de mediu:**

In zona analizata nu exista conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale. De asemenea, in zona nu exista obiective generatoare de zone de protectie sanitara.

**1. Aer**

Terenul analizat se gaseste in imediata vecinatate a plajei, poluarea aerului nu este ridicata.

**2. Apa**

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

**3. Sol**

Solul neafectat de constructii si alei carosabile si pietonale din incinta este folosit in situatia existenta pentru vegetatie cu rol decorativ – gazon si flori. Nu exista factori poluatori semnificativ.

**4. Protectia zonelor naturale.**

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

Terenul analizat nu se afla sub incidenta situurilor Natura 2000 ce se regasesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanta.

**Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.**

**CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:****3.1. Concluzii:**

Sunt propuse functiuni predominante de locuire,cazare si alimentatie publica,cu regim de inaltime maxim D+P+11E,POT max =40% si CUT max =4.

**Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 45183mp-zona studiată situată in intravilanul orasului Navodari.**

**3.2. Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale / cu functiuni de turism, cu arhitectura deosebita.

**3.3. Modernizarea circulatiei:**

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:



Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construabila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ. Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei. Toate accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Bulevardul Mamaia Nord este recent sistematizat, iar accesurile existente se pastreaza.

Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul in imobil - strada D 9 si D10, aleea cu nr. cad. 118166 si starda cu nr.cad.109373
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
  - o Pentru locuinte: 100% din numar total de unitati locative;
  - o Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
  - o Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
  - o Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
  - o Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta. Se vor asigura doar accesele auto si pietonale pe fiecare lot in parte.

Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran cat si in subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

### **3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Zona functionala **Zona 4** reprezinta practic intreaga suprafata studiata PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

**Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

**Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

**Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatii destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **Zona 4** –servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc, locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, , activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gros, pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.

- regim maxim de inaltime **D+P+11E** ;

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 5020.40mp;**

- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 50204mp;**

- P.O.T. maxim propus = **40.00%**;

- C.U.T. maxim propus = **4**;

In cazul in care pe un lot se amenajeaza in plus fata de locuire, spatii destinate urmatoarelor activitati, este permisa cresterea indicatorilor POT si CUT cu 10 procente fata de maximul admis.

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **43.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatii tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul /

subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

Parcellele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrarilor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**

➤ servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc, locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, , activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gros, pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.

## BILANT TERITORIAL:

### SITUATIE EXISTENTA :

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018:

ZONA 4: POT maxim =40%

CUT maxim =3.8

Regim maxim de inaltime =P+7E

### SITUATIE PROPUASA:

	Suprafata	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
<b>Suprafata studiata si reglementata PUZ</b>	45183mp		---
<b>Suprafata generatoare PUZ</b>			
<b>Zona 4</b> –servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc, locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, , activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gros, pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii, din care:	12551mp	40%	40%
<b>Suprafata edificabila / construibila maxima</b>	<b>5020.40mp</b>	40%	<b>40%</b>

Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	3765.30mp	30%	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare in functie de destinatie)	3765.30mp	30%	30%/50%
<b>TOTAL:</b>	<b>12551mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Intocmit  
arh.Crudu Gheorghe

