



MEMORIU GENERAL

.I INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: P. U. Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL – ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN

Amplasament : JUD.CONSTANTA, LOC. MIHAIL KOGALNICEANU EXTRAVILAN
PARCELE: A484/1/8; A484/1/7/1/2; A484/1/7/1/1

-Proiectant general: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta

-Beneficiar: S.C. BELLA LICCA INTERNATIONAL S.R.L. SI VARVARA CRISTIAN – GIGI

-Data elaborarii: XI / 2022

-Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 117 500 mp

-Suprafata terenului studiat: 119 000 mp

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul din com. Mihail Kogalniceanu parcele: A484/1/8; A484/1/7/1/2; A484/1/7/1/1, in vederea reglementarii terenului aflat in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Conform P.U.G. COM. MIHAIL KOGALNICEANU terenul se afla in extravilanul localitatii, fiind nereglementat .

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localitatii stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, și creșterea veniturilor.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

In cadrul P.U.G. se face analiza critica a situatiei existente prin care se pun in evidenta disfunctiile, deficitele, tendintele de evolutie, si rolul teritorial si zonal, pe baza acestora si a solicitarilor populatiei si a factorilor din administratia locala se intocmesc propunerile de dezvoltare a orasului pentru o perioada de cca. 10-15 ani.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din extravilanul , loc. Mihail Kogalniceanu parcele: a484/1/8; a484/1/7/1/2; a484/1/7/1/1.

In conformitate cu Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, art. 32 (1) privind modificarea si completarea Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul studiat este necesar intocmirea unui PUZ (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz de oportunitate aprobat de catre Consiliul Local al , loc. Mihail Kogalniceanu.

In partea de Sud a loc. Mihail Kogalniceanu, pe terenul studiat exista posibilitatea reglementarii cadrului necesar pentru crearea unei noi zone rezidentiale cu comert si servicii. Accesul la noua zona lotizata se propune a se realiza din De451, ce limiteaza terenul studiat spre nord.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu este liber de constructii , proprietate privata a S.C. BELLA LICCA INTERNATIONAL S.R.L. SI VARVARA CRISTIAN – GIGI.

In functie de noua politica de dezvoltare urbana a administratiei locale, se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale.

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni;
- acestea vor cuprinde o zona cu locuinte individuale / cuplate si insiruite cu regim de inaltime maxim P+2E, o zona de comert si servicii cu regim de inaltime maxim P+4E, o zona de activitati sportive si o zona de spatii verzi amenajate – parc central.
- circulatii carosabile si pietonale noi propuse ;
- locuri de parcare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- P.U.G. com. Mihail Kogalniceanu.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadrului PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- ORDIN MT49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbn

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

- HCJC 152/2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta
- Legea 37/1975 – a strazilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administratiei locale
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 137/1995 – a protectiei mediului
- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 101/1997 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.
- Ordinul MS nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

1.3.2. Documentatii intocmite anterior

Plan Urbanistic General al com. Mihail Kogalniceanu

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren

1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-a utilizat ca baza ridicarea topografica in coordonate locale realizata pe teren in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal de fata si pusa la dispozitia proiectantului general al lucrarii .

1.3.5. Coordonatele zonei studiate :

Pct.	X	Y
1	321672.967	775997.747
2	321204.856	776007.653
3	321209.969	776194.193
4	321143.000	776195.610
5	321144.530	776251.480
6	321681.380	776240.120
7	321686.445	776239.944
8	321680.027	775997.507

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivului este in jud. Constanta, com. Mihail Kogalniceanu parcele: A484/1/8; A484/1/7/1/2; A484/1/7/1/1, teren identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Zona studiata este alcatuita din teren agricol extravilan.

Teritoriul se invecineaza la nord cu De 451 est si vest cu terenuri agricole proprietati private iar la sud cu De 494 si terenuri agricole.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei.

In cadrul PUG terenul studiat se afla situat in extravilanul localitatii fiind teren arabil.

Prezentul PUZ va solutiona:

1. modul de utilizarea a terenurilor (POT si CUT) – limite minime si maxime;
2. functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
3. echipare tehnico-edilitara.

Terenul aflat in studiu are interdictie de construire pana la aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

PUZ-ul cu Regulamentul de Urbanism aferent, va fi instrumentul cu ajutorul caruia se vor acorda autorizatii de construire pentru zona studziata.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnica

In zona nu se evidentiaza fenomene fizico-geologice active care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

2.2.1.2. Conditii climatologice

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

2.2.2. Potentialul economic

In vecinatatea zonei studiate se desfasoara activitati agricole.

2.2.3. Caile de comunicatie

2.2.3.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DN2A drum care leaga com. Mihail Kogalniceanu de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

DN2A este drum de categoria I, iar DE 451 este drum de categoria V

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica si rigole, fara trotuare.

Terenul fiind liber de constructii, circulatia rutiera este numai de tranzit si nu exista locuri pentru parcare .

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

2.2.3.2. Transportul in comun

Pe DN2A circula mijloacele de transport in comun care leaga com. Mihail Kogalniceanu de restul judetului .

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z.este liber de constructii in suprafata de 117500mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 119 000 mp.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit teren agricol – zona de reglementare 1 este de 117 500,00 mp, adica 98,74% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 1 500 mp, adica 1,26% din suprafata totala a terenului.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta este urmatoarea:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta terenului agricol	117 500	98,74
2.	Zona aferenta circulatiilor	1 500	1,26
	TOTAL	119 000	100

2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice este de 117 500,00 mp, adica 98,74% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren care constituie domeniul public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale este de 1 500,00mp, adica 1,26% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoare:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	117 500	98,74
2	Domeniul public al administratiei locale/ statului	1 500	1,26
	TOTAL	119 000	100.00

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa – din reseaua existenta in zona

2.2.5.2. Canalizarea – in reseaua de canalizare din zona

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica – din reseaua existenta in zona

2.2.5.4. Telecomunicatii – din reseaua existenta in zona

2.2.5. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- terenul este liber de constructii;
- circulatia carosabila este defectuoasa;
- echiparea edilitara este necorespunzatoare.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

2.2.6. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, a proprietarilor parcelelor A484/1/8; A484/1/7/1/2; A484/1/7/1/1 din com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari au fost pentru:

- lotizarea terenului;
- echiparea edilitara completa a terenului;
- rezolvarea problemelor de trafic in zona;
- cresterea interesului pentru acest teren.
- sistemul constructiv;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de trafic.

2.2.7. Stadiul actual si de dezvoltare urbanistica

1. Cadrul natural

a) cutremure de pamant – cf. Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural – com. Mihail Kogalniceanu nu este amintita, iar pentru municipiul Constanta intensitatea seismica exprimata in grade MSK este VII ș

b) inundatii – cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii com. Mihail Kogalnicea este incadrat pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii si pe torenti – este risc de inundatii

c) alunecari de teren – cf. Anexa 6 si Anexa 6a din legea nr. 575/2001 privind riscul la alunecarile de teren – com. Mihail Kogalniceanu nu este amintita, iar municipiul Constanta are risc scazut cu tip de alunecare reactivata.

**STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA,
CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

3.1.ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu proprietarii prevede pentru zona studiata cerinte pentru urmatoarele obiective:

- lotizare teren cu stabilirea zonelor aferente locuintelor, serviciilor si comertului
- drum proiectat- drum de acces;
- amenajare parcari;
- spatii verzi amenajate;
- amenajare terenuri de sport.

3.2.DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatii;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

-completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

**CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

-in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati si rutiere ;

3.3.ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1.Caile de comunicatie

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie.

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra partial si se vor executa trotuarele aferente. Trama aleilor carosabile propuse este rectangulara.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN2A drum care leaga com. Mihail Kogalniceanu de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

Aleile carosabile proiectate in incinta ,conform H.C.J. Constanta nr.249/2008, sunt drumuri secundare cu cate un fir de circulatie pe sens si au o latime de 12,00 m, alcatuita din calea rutiera 7,00 m latime, spatiu verde 1,00m si trotuarele de 1,50m . Locurile de parcare de 2.30-2.50/5.00ml amplasate pe o parte a circulatiei carosabile adiacente zonei comerciale si servicii.

Se vor prevedea doua accese rutiere pe terenul aferent constructiilor propuse, de pe latura nordica din DE 451 . La obiectivele propuse se vor prevedea mai multe accese auto, la locuinte, la obiectivele destinate comertului si serviciilor.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor respecta regula prioritatii de dreapta. DE451 este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

3.3.2.Transportul in comun

Transportul in comun in zona se va desfasura pe traseele existente.

3.3.3.Parcaje si garaje

Parcarile si garajele se vor asigura pe proprietatea privata.

3.3.4.Sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.4.ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu, circulatia carosabila realizandu-se perimetral cu acces din DE 451.

S-a creat un centru de interes in zona central-nordica a ansamblului prin gruparea functiunilor de spatii comerciale ,servicii, agrement si sport. In zona centrala o zona verde plantata – parc ceentral iar in partea de sud zona locuintelor.

Teritoriul studiat se zonifica, in functie de amplasamentul si caracteristicile functionale ale constructiilor astfel:

- a. zona de comert – servicii - ZR1:
pateu B - lot t 1 ;
pateu C - lot 1.

- b. zona de comert – servicii, agrement si sport - ZR2:
pateu I - lot 1 .

- c. zona de locuinte individuale / cuplate- ZR3:
pateu A - lot 26 , lot 27;
pateu D - lot 1 pana la - lot 8;
pateu E - lot 1 pana la - lot 24;
pateu F - lot 1 pana la - lot 24;
pateu G - lot 1 pana la - lot 24;
pateu H - lot 1 pana la - lot 18;

- d. zona de locuinte insiruite – ZR4:
pateu A - de la - lot 2 pana la - lot 25;
pateu I - de la - lot 2 pana la - lot 25;

- e. zona activitati sportive – ZR5:
pateu A – lot 1.

- f. zona spatii verzi plantate – ZR6:
pateu D – lot 9.

Repartitia procentuala a diverselor zone se face astfel:

Suprafata de teren aferent comertului si serviciilor este de 17 940 mp adica 15.07% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferent comertului, serviciilor, agrement si sport este de 16980 mp adica 14.27% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferent locuintelor individuale/ cuplate este de 33 724 mp adica 28.34% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferent locuintelor insiruite este de 9 736 mp adica 8.18% din suprafata totala a terenului.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

Suprafata de teren aferent activitatilor sportive este de 4 673 mp adica 3.93% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi plantate este de 7 716 mp, adica 6.48% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 28 231 mp adica 23.73% din suprafata totala a terenului.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	COMERT , SERVICII	17 940	15.07
2.	COMERT , SERVICII, AGREMENT SI SPORT	16 980	14.27
3.	LOCUINTE INDIVIDUALE / CUPLATE	33 724	28.34
4.	LOCUINTE INSIRUITE	9 736	8.18
5.	SPORT	4 673	3.93
6.	SPATII VERZI PLANTATE	7 716	6.48
7.	CIRCULATII	28 231	23.73
	TOTAL	119 000	100

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, capete de perspectiva, axe de compozitie;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespunzator diferitelor zone functionale s-au stabilit urmatorul regim maxim de inaltime:

- comert , servicii - maxim parter + 4 etaje : h 20m fata de C.T.A.;
- comert , servicii, agrement si sport - maxim parter + 4 etaje: h 20m fata de C.T.A.;
- locuinte individuale / cuplate - maxim parter + 2 etaje: h 12m fata de C.T.A.;
- locuinte insiruite - maxim parter + 2 etaje: h 12m fata de C.T.A.;
- sport – parter : h 4m fata de C.T.A.;
- spatii verzi plantate – parter : h 4m fata de C.T.A.;
- se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri .

3.5.REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, asigurarea vizibilitatii in intersectie;
- efecte compozitionale (unitate, varietate, etc.).

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

Regimul de alinierea al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita minima admisibila de construire fata de limita de proprietate va fi de :

- pentru Pateu "A" retragere 3,00m fata de strada propusa "A" retragere 5,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "B" retragere de 5,00m fata de DE451, retragere de 3,00m fata de strada propusa "C" retragere 1,00m fata de de strada propusa "B";
- pentru Pateu "C" retragere 3,00m fata de strazile propuse "A" si "1", retragere 1,00m fata de de strada propusa "B";
- pentru Pateu "D" retragere 3,00m fata de strazile propuse "A","D" si "2", retragere 5,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "E" retragere 3,00m fata de strazile propuse "A","D","2" si "3", retragere 5,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "F" retragere 3,00m fata de strazile propuse "A","D","3" si "4", retragere 5,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "G" retragere 3,00m fata de strazile propuse "A","D","4" si "5", retragere 5,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "H" retragere 3,00m fata de strazile propuse "5" si "D", retragere 5,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "I" retragere de 5,00m fata de DE451, retragere 3,00m fata de strazile propuse "C" si "D", retragere 5,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele laterale.

Toate constructiile se vor retrage fata de axul drumurilor proiectate cu minim 9,00m :

3.6.MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor si coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse in teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol a cladirii si suprafata terenului aferent.

Coeficientul de utilizarea a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, etc.

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenate de reglementari.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

SUPRAFATA STUDIATA = 119 000 mp

SUPRAFATA TEREN AFLAT IN PROPRIETATE, CARE A GENERAT P.U.Z=117 500mp

- REZIDENTIAL

REGIM MAXIM DE INALTIME - P+2E : h 12m fata de C.T.A

P.O.T. = max. 50.00%

C.U.T. = max. 1,50

- COMERT SI SERVICII

REGIM MAXIM DE INALTIME - P+4E : h 20m fata de C.T.A

P.O.T. = max. 50.00%

C.U.T. = max. 2,50

- ACTIVITATI SPORTIVE , ZONA VERDE

REGIM MAXIM DE INALTIME - P : h 4m fata de C.T.A

P.O.T. = max. 10.00%

C.U.T. = max. 0.10

3.7.ECHIPAREA EDILITARA

3.7.1.Alimentare cu apa – Alimentarea cu apa a imobilului ce urmeaza a se realiza se va face din reseaua existenta in zona.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa.

3.7.2.Canalizarea – Pentru scurgerea apelor menajere ale imobilului ce urmeaza a se realiza se va face in reseaua existenta in zona.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa.

3.7.3.Alimentarea cu energie electrica – se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

3.7.4. Alimentarea cu gaze naturale - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

3.7.5. Telecomunicatii - Se propune pastrarea retelelor de telecomunicatii care deservesc zona.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1.Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

3.8.2.Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice , terenuri apartinand domeniului public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale si terenuri apartinand domeniului privat al statului sau al unitatii administrativ-teritoriale.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENTIAL, COMERT , SERVICII
SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

3.8.3.Circulatia terenurilor

In functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective a fost determinata circulatia terenurilor intre detinatori, dupa cum urmeaza:

Suprafata aflata in domeniul privat al persoanelor fizice si juridice destinata trecerii in domeniul public al primariei este de 972 mp.

Tabelul circulatiei terenurilor va arata astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	Domeniul privat al administratiei locale/ statului (mp)	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	Total existent
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	116 528,00	-	972,00	117 500,00
2.	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	-	-	1 500,00	1 500,00
	Total propus	116 528,00	-	2 472,00	119 000,00

IV. CONCLUZII

In concordanta cu codul metodologic pentru determinarea conditiilor de dezvoltare, noua documentatie a realizat propuneri si prevederi la nivelul zonei din cadrul loc. Mihail Kogalniceanu.

Au fost avute in vedere si preluate toate prevederile si propunerile din documentatiile urbanistice aprobate anterior.

Planul urbanistic zonal stabileste, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de inaltime, de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (CUT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracterul arhitectural al cladirilor, materiale admise.

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,

arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov

