



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

LIMITE ZONEI STUDIATE
TEREN "EVERGREEN RECYCLING" SRL
PF CARE SE PROPILE IMOBIL LOCUINTE



ARM CAMELIA RUSU BUREAU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Denumire: PLAN PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS. MANGALICEI / INTRAREA IN ZONA URBANISTICA PRIMA TIRUA / BLOCURI DE LOCUITORI IDENTIFICATE CU LE 1025/03, LE 1040/07, LE 1048/05, LE 1058/04 Locatia: LOCALITATEA INCINTA CAMPOED Bunuri: BLOCURI DE LOCUITORI IDENTIFICATE CU LOT 2 SI LOT 3 Proiect: MV/2013
Intocmit: art. Camelia Rusu <i>[Handwritten signature]</i>	Piesa: PLAN URBANISTIC ZONAL <i>[Handwritten signature]</i> Scara: 1:50000 <i>[Handwritten signature]</i> Data: 06.05.2013 <i>[Handwritten signature]</i>
Desemnat: Intocmit: Intocmit: Intocmit:	Mandatar: P 01
Intocmit: Intocmit: Intocmit: Intocmit:	
INCADRARE IN ZONA	

INCADRARE IN ZONA

PLAN TOPOGRAFIC

Scara: 1:1000

"Elaborare Plan Urbanistic Zonal - pentru zona delimitata de Strada Caraiman la nord; de strada Mangalie la est; de allee carosabila la sud si de dispozitiv CF la vest"

UAT: CONSTANTA

Suprafata măsurată a imobilului : 125400 mp

INVENTAR COORDONATE PUNCTE PE CONTUR
ZONA STUDIATA

Sistem de proiecție : STEREOSCOPIC 1970
Sistem de referință alimetric : MAREA NEAGRA 1975

Nr.	Pct.	X [m]	Y [m]
1	301801,339	790084,152	
2	301802,610	790263,807	
3	301823,324	790348,819	
4	301707,668	790350,317	
5	301598,059	790351,615	
6	301596,352	790349,359	
7	301594,454	790349,659	
8	301602,091	790403,074	
9	301621,661	790416,520	
10	301598,417	790415,615	
11	301514,329	790265,308	
12	301411,051	790260,150	
13	301427,250	790251,170	
14	301409,700	790245,690	
15	301382,340	790240,170	
16	301381,439	790238,207	
17	301378,049	790281,305	
18	301381,541	790279,354	
19	301454,676	790273,692	
20	301476,427	790271,434	
21	301498,427	790271,267	
22	301540,426	790271,008	
23	301551,046	790270,049	
24	301581,141	790270,152	
25	301691,671	790268,754	
26	301671,530	790271,246	
27	301715,579	790278,588	
28	301785,028	790282,339	

proiectat la scara 1:1000 mp

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AVIZ OPORTUNITATE (Supraf. 4,70 ha)
- LIMITE ZONELOR DE REGLEMENTARE (ZRL 4, ZRL 5, ZRCB3)
- LOCUINȚE COLECTIVE P+4-10E
- SPATII COMERCIALE
- SPATII DESTINATE PRODUCETII
- SRURI UTILIZARI ADMISE ZRCB3
- CIRCUITI CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE
- CIRCUITI CAROSABILE SI PARCAJE PROPUSE
- TRASEU PROPUS PENTRU BICICLETE
- CIRCUITI PIETONALE
- SPATII VERZI EXISTENTE/PROPUSE
- LOCURI DE PARCAJ CU DALE INIERBATATE. PROPUSE
- CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE / ANEXE
- SPATII COMERCIALE LA PARTERUL LOUJINETELOR
- ZONA AMENAJARI EXTERIOARE AFERENTE FUNCTIUNI PRINCIPALE
- ALIGNAMENT EXISTENT/ PROPUSE
- CONSOLE PESTE PARTER
- ACCES PIETONAL / ACCES AUTO
- CONDUCȚĂ MAGISTRALĂ DE APA Dn 600 OL-Dn500 PEHD
- CU ZONA DE PROTECȚIE AFERENTĂ
- SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ NR. 78
- SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ NR. 82 LOT 2 SI LOT 3
- SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ NR. 82 LOT 2 SI LOT 3

FUNCTIUNA	BILANȚ TERRITORIAL COMPARATIV		
	mp	%	mp
LOCUINȚE COLECTIVE	1227	2.61	2600 5.51
SPATII DE PRODUCETII	2629	5.59	2629 5.59
SPATII VERZI	5804	50.83	5804 50.83
SRURI UTILIZARI ADMISE ZRCB3		0.00	480 1.02
SPATII VERZI	9034	10.71	6849 14.57
VEGETAȚIE SPONTANĂ	5143	10.94	9.00
CONSTRUCTII PELOTO	2380	49.59	24935 53.67
CIRCUITI PIETONALE	3558	7.58	3558 7.58
CONSTRUCTII EDILITARE / ANEXE	255	0.54	255 0.54
TOTALA ZONA	47012	100.00	47012 100.00

AMPLASAMENT	INDICATORI URBANISTICI PENTRU FECARU AMPLEASAMENT		
	DEZAVANTAJE	DEZAVANTAJE	REGIM ANALITIC
NR. 82 LOT 2 SI LOT 3	1,90%	45,00%	0,00
NR. 82-ROA HCL 13/2006	0,00%	0,00%	54+HCL
NR. 78	0,00%	40,00%	0,00%

Indicatoarele sunt exprimate în procent (%)

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

Procentajul rezultă din raportarea întregului teren la suprafața disponibilă

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 teriari principali. Prin prezenta documentatie se propune:

- crearea unei subzone distinte 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 aprobat prin HCL 118/2008 pentru terenul din Sos Mangaliei nr. 80-80A in cadrul subzonei **ZR M80-80A**.
- crearea unei subzone distinte 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 RECUNOAESTERE 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 studiata;
- 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 Express 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 construibil 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 .

Functiunea predominanta : pe portiunea analizata in prezenta documentatie, functiunea dominanta este cea comerciala – suprafata ocupata 5804 mp- si amenajarile aferente acesteia: circulatii carosabile si paraje.

Pe terenul proprietate EVERGREEN RECYCLING se propune realizarea unei imobil de locuinte S+P+M+7E/ S+P+8E, cu spatii cu alta destinatie la parter si mezanin, propunerea preluand profilul functional al imobilului localizat spre nord fata de amplasamentul studiat.

- *Propunerea de organizare a circulatiei* - se propune amenajarea unui acces carosabil cu latimea de 3 metri din Sos Mangaliei si asigurarea iesirii de pe amplasament atat catre Sos Mangaliei direct prin bretea carosabila de 3 m latime cat si prin aleea carosabila, paralela cu strada, in special pentru masinile de aprovizionare. Principiile si criteriile de amplasare si realizare a obiectivului propus si a amenajarilor aferente acestuia vor avea in vedere respectarea cadrului legal de reglementare.

REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

Suprafata studiata pentru realizarea lucrarilor propuse se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta UTR 9, ponderea functiunilor in zona fiind: functiunea comerciala- 5804 mp, spatii destinate productiei -2629 mp, locuinte colective 1227 mp.

Reglementarile aprobatelor pentru zonele invecinate terenului studiat nu se modifica

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3–4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Toate prevederile Regulamentului local de urbanism al municipiului Constanta care detaliaza subzona ZRL 4 se mentin.

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Toate prevederile Regulamentului local de urbanism al municipiului Constanta care detaliaza subzona ZRL 5 se mentin.

ZR M82 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU S+P+M+7NIVELURI/ S+P+8 NIVELURI, SITUATE IN ZONA CENTRELOR COMERCIALE DIN SOS MANGALIEI

UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective in proprietate privata, locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, paraje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi;

- 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 profesioni libere (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 refolesibile si platforme de precolectare 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 amenajările 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 construibil 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 lateralala sudica dinspre Centrul comercial Allpin Center si o retragere de min 5, respectiv 8,60 metri fata de limita lateralala 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 lucrările propuse va rezulta un singur corp de cladire cu regim de inaltime S+P+M+7E/S+P+8E

CIRCULATII SI ACCES

- 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 disponerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua 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 spatilor 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;

POSSIBILITATI 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, paraje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri;
- spatii comerciale la parter;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- CONF reglementarilor aprobat prin HCL 118/2008

UTILIZARI INTERZISE

- CONF reglementarilor aprobat prin HCL 118/2008

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Conf reglementarilor aprobat prin HCL 118/2008

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- Conf reglementarilor aprobat 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 aprobatelor prin HCL 118/2008

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conf reglementarilor aprobatelor prin HCL 118/2008

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Conf reglementarilor aprobatelor prin HCL 118/2008

CIRCULATII SI ACCSESE

- Conf reglementarilor aprobatelor 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 aprobatelor prin HCL 118/2008

- $H \text{ maxim} = 2S + P + 8E$

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Conf reglementarilor aprobatelor prin HCL 118/2008

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Conf reglementarilor aprobatelor prin HCL 118/2008

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Iotul va dispune de spatii plantate Conf reglementarilor aprobatelor prin HCL 118/2008;

IMPREJMUIRI

- Conf reglementarilor aprobatelor prin HCL 118/2008

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Conf reglementarilor aprobatelor prin HCL 118/2008

P.O.T. maxim = 51.92 %

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conf reglementarilor aprobatelor 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 refolosibile si platforme de precolectare 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 construibil 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 asurarea 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 asurarea distantelor ce reprezinta zona de protectie cu regim sanitari sever a acestei conducte.
- 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 ACCSESE

- 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 disponerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua 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 spatilor 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;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 40 %

Coefficient 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 elaboratei anterior, avizate si aprobate

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu

