



MEMORIU GENERAL

**„Elaborare P.U.Z. in vederea corelării si armonizării indicilor urbanistici aferenți
zonei studiate prin modificarea reglementărilor urbanistice “**

FAZA : PUZ
PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**
BENEFICIAR: **TRL PROPERTIES SRL**
DATA INTOCMIRII: **OCTOMBRIE 2023**

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

Denumirea lucrării: **MEMORIUL GENERAL, aferent „Elaborare P.U.Z. in vederea corelării și armonizării indicilor urbanistici aferenți zonei studiate prin modificarea reglementărilor urbanistice“**

Amplasament: oras Navodari, str. D7, nr. 36 – intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION SRL S.R.L.**, arh.Pavel Dan

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: **TRL PROPERTIES SRL**

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietatea privată a firmei TRL PROPERTIES SRL. Amplasamentul are o suprafață totală de 561 mp, având categoria de folosință “curti constructii”.

Scopul prezentului PUZ este corelarea și armonizarea indicilor urbanistici aferenți zonei studiate cu PUZ-urile invecinate.

○ **Delimitarea zonelor studiate și generatoare:**

Zona studiată vizată în suprafața de **8798,98mp** este situată în Orasul Navodari și este delimitată de:

- la Nord: IE 112395
- la Sud: Strada D9
- la Est: IE 118049, IE 118050, IE 116066
- la Vest: Strada D7

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 116039**, adresa oras Navodari, str. D7, nr. 36, jud. Constanta, în suprafața de **561 mp**.

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: IE 124505, 124521, 124520, 124519
- la Sud: alee acces
- la Est: IE 115928
- la Vest: Strada D7

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor și extrasul de carte funciara pus la dispoziția proiectantului.

Din punct de vedere al încadrării în orasul Navodari, zona generatoare este poziționată în intravilanul orasului Navodari.

○ **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „**Elaborare P.U.Z. in vederea corelării și armonizării indicilor urbanistici aferenți zonei studiate prin modificarea reglementărilor urbanistice** “ prin care se dorește majorarea indicatorilor urbanistici obligatorii, respectând prevederile Legii 350 din 06.07.2001. Simultan se propun schimbarea și definirea noilor reglementări urbanistice

ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in oras Navodari, str. D7 nr.36 – intravilan, jud. Constanta si pentru zona studiata.

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

✓ **ZRB2Ba – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune de locuire permanenta colectiva si sezoniera, turistica (hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, vile turistice), cazare, alimentatie publica si functiuni complementare.**

*NOTA: in zona ZRB2Ba se doreste a se implementa prevederile zonei ZRL2B, aferenta PUZ aprobat prin HCL 309/14.11.2022 cu care zona generatoare se invecineaza pe latura de Est, in conditiile si limitarile impuse de lege cu privire la indicatorii urbanistici maximali.

Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie cu respectarea HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Spatiile verzi se inscriu in prevederile generale ale zonei. Pe terenul ramas in urma realizarii constructiei si a parcarilor aferente, se pot amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri (ex. panselute, hortensii, muscate, crini, etc.). Pe laturile expuse vantului, se vor planta arbori, arbusti (ex. mar ornamental, prun ornamental, brad, tuia, etc) impreuna cu un perete de protectie verde. Sistemul de irigare va fi automat. Spatiul verde se poate amenaja si pe acoperisul si fatadele constructiei. Pe balcoanele apartamentelor vor fi plantate ghivece cu muscate, trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate si vor fi intretinute permanent.

o **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup C – Localitate, Unitate Teritoriala de Referinta (UTR) ZRB2B – situata in zona de Est a trupului C al localitatii. Functiunea dominanta a trupului C – Mamaia Nord este turistica, dar sunt admisibile si functiuni complementare, cum ar fi dotari, servicii publice compatibile cu functiunea dominanta, amenajari pentru agrement, sport, parcare.

Prezentul P.U.Z. si R.L.U. vin sa completeze prevederile initiale pentru zona generatoare si sa prevada o majorare suplimentara a indicatorilor urbanistici cu maxim 20%.

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;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord;
- “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 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 teritoriu 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, orasul Navodari 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 industriala. 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 putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

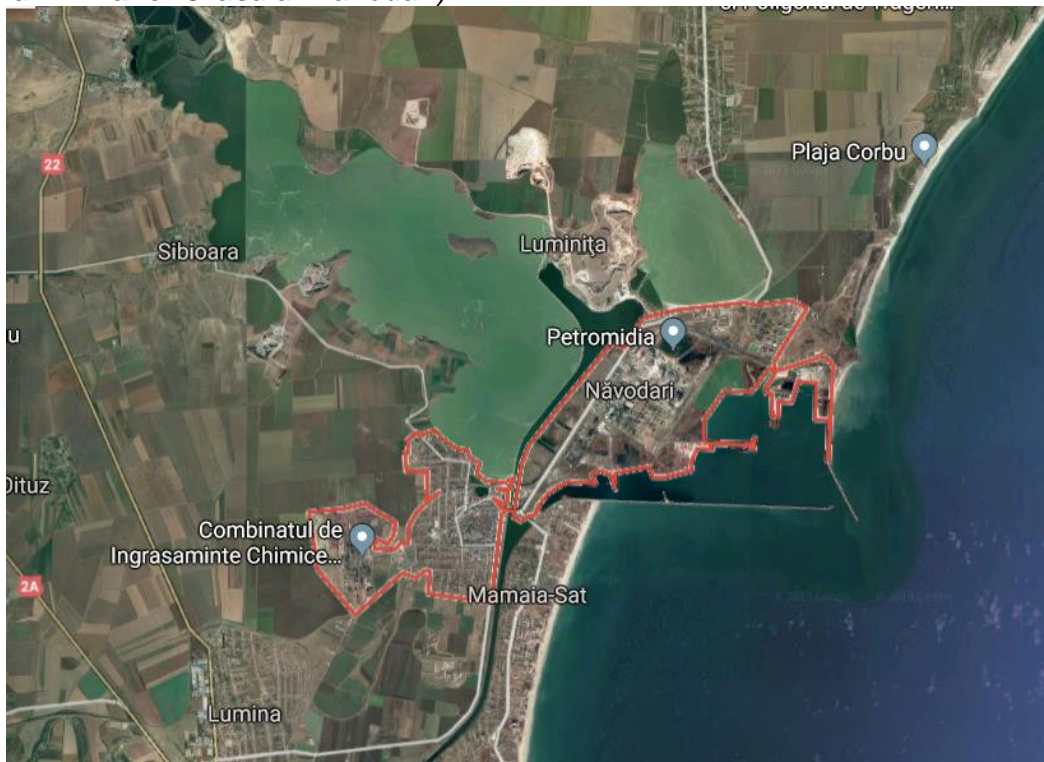
Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968. In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza 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 este situat în partea de est a localității.

Zona studiată vizată în suprafața de **8798,98mp** este delimitată de:

- la Nord: IE 112395
- la Sud: Strada D9
- la Est: IE 118049, IE 118050, IE 116066
- la Vest: Strada D7

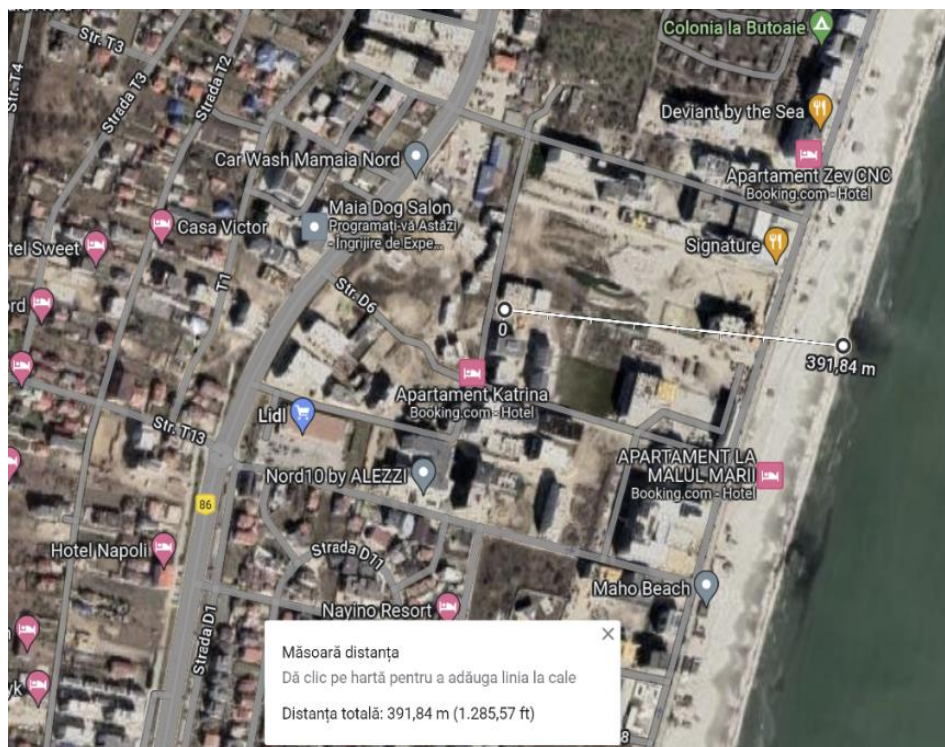
Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Navodari, cu **nr. Cad. 116039**, adresa oraș Navodari, str. D7, nr. 36, jud. Constanta, în suprafața de **561mp**.

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: IE 124505, 124521, 124520, 124519
- la Sud: alee acces
- la Est: IE 115928
- la Vest: Strada D7

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului și extrasul de carte funciara pus la dispoziția proiectantului.

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona generatoare este poziționată în estul localității, între str. D7 și Litoralul Mării Negre, **fiind amplasată la aprox. 391,84m față de Marea Neagră (a se vedea planul de încadrare de mai jos)**



Având acces direct la str. D7, zona generatoare este racordată la toate rețelele edilitare aferente acestei străzi, respectiv alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaze naturale, energie electrică. (Contract realizare rețea de interes

public incheiat cu E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A nr. 09752219/06.06.2022, Contract de racordare la Sistemul de Distributie a Gazelor Naturale nr. CRCT 13323072, Acord de furnizare apa si preluare apa uzata nr. 284/7233/05.08.2022 emis de RAJA SA).

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 11,2oC 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:

În prezent, zona generatoare este accesibilă atât pietonal cât și cu autovehicule, pe străzile D7 și alee acces .

Străzile existente D7 și alee acces au lățime aproximativă de 4m, respectiv 9m și sunt în prezent amenajate cu piatră spartă compactată.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupun 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.

La eliberarea Certificatului de Urbanism se va specifica ca numărul maxim de unități locative permise a se realiza este condiționat de numărul maxim de locuri de parcare ce se pot realiza în amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor:

În prezent, pe lotul generator în discuție nu este construit nimic dar este obținută o autorizație de construire.

Prin prezentul PUZ, la cererea beneficiarului, se dorește majorarea indicatorilor urbanistici obligatorii, respectând prevederile Legii 350 din 06.07.2001, art. 32, alin (7) și anume *„modificarea prin planuri urbanistice teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și / sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel propus inițial cu mai mult de 20% o singură dată”*.

Simultan se propun schimbarea și definirea noilor reglementări urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare și zona studiată PUZ.

Pe loturile care au prezent lucrări în curs de execuție se vor putea emite, ulterior avizării prezentului PUZ, certificate de urbanism care să conțină noile prevederi urbanistice și noul regim de înălțime.

Se va măsura distanța între amplasament și obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul

amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Distanța este de 3,77km.

2.6. Echiparea edilitara:

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

De asemenea, în zona există rețele de telecomunicații și televiziune, fiind posibilă bransarea zonei generatoare la acestea.

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

Obiectivul vizat este racordat la toate rețelele edilitare aferente acestei străzi, respectiv alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaze naturale, energie electrică. (Contract realizare rețea de interes public încheiat cu E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A nr. 09752219/06.06.2022, Contract de racordare la Sistemul de Distribuție a Gazelor Naturale nr. CRCT 13323072, Acord de furnizare apă și preluare apă uzată nr. 284/7233/05.08.2022 emis de RAJA SA).

2.7. Probleme de mediu:

În zona analizată nu există condițiile necesare și nici zone predispușe riscurilor naturale. De asemenea, în zona nu există obiective generatoare de zone de protecție sanitară.

1. Aer

Deși, terenul analizat se găsește în imediată vecinătate a B-dului Mamaia Nord, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicată.

2. Apa

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

3. Sol

Solul neafectat de construcții și alei carosabile și pietonale din incintă este folosit în situația existentă pentru vegetație cu rol decorativ – gazon și flori. Nu există factori poluatori semnificativi.

4. Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în interiorul zonelor naturale protejate.

Terenul analizat nu se află sub incidența siturilor Natura 2000 ce se regăsesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța.

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferentă unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot în parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistică, spațiile verzi putând fi amplasate pe acoperișurile și fațadele imobilelor. Prin utilizarea centralelor cu energie electrică/boilerelor cu energie electrică sau a centralelor pe gaz, se asigură un impact minim asupra contaminării aerului.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii :

Sunt propuse functiuni predominante de locuire permanenta si sezoniera, turism si alimentatie publica, cu regim de inaltime maxim D+P+5E+6E R, POT max =50% si CUT max =3.36.

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 construibila 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.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

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 accesele 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.

Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

➤ Pentru zona functionala ZRB2Ba: - se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului/parcele. Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile/demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare. Daca subsolul/demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si/sau spatii tehnice si/sau boxe(spatii de depozitare), atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate.

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

Zona functionala **ZRB2Ba** reprezinta practic intreaga suprafata generatoare 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 si pentru boxe(spatii) de depozitare, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise, neacoperite si acoperite, 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.

➤ **ZRB2Ba – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune de locuire permanenta colectiva si sezoniera, turistica (hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, vile turistice), cazare, alimentatie publica si functiuni complementare:**

- regim maxim de inaltime **D+P+5E+6E Retras;**

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 280,50mp;**

- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 1885mp;**

- P.O.T. maxim propus = **50.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **3.36**;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **25.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica) intr-un procent de 50% din suprafata nivelului inferior neretras. De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freaticice, 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.** Parcelele 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:**
 - functiuni de turism sezonier (hoteluri, vile turistice, pensiuni, aparthoteluri) pentru constructiile noi;
 - functiuni pentru locuire permanenta colectiva doar pentru constructiile deja edificate;
 - restaurante și alte spatii pentru alimentație publica (spatii închise, acoperite și descoperite);
 - servicii (loc de evenimente, after-school, etc), comert, cazare;
 - zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament ;
 - parcaje in exteriorul sau interiorul imobilelor;

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA ZONA STUDIATA CONFORM PUZ, HCL 275/24.11.2014; HCL 302/01.08.2016

TRUP C,UTR ZRB2B:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2.8

Regim maxim de inaltime = P+4E

H max cornisa 18 m

SITUATIE PROPUASA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	8798,98mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	561mp	100.00%

ZRB2Ba - Zona mixta destinata constructiilor cu functiune de locuire permanenta/colectiva si sezoniera,turism sezonier (hoteluri, vile turistice, pensiuni,aparthoteluri),alimentatie publica, comert, servicii, parcare etc.: din care:	561mp	100.00%
Suprafata edificabila / construabila maxima	280,50mp	50.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica)	280,50mp	50.00%
TOTAL:	561mp	100.00%

SEMNATURA,
Intocmit
arh.Pavel Dan