

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DELIMITATA DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RASCOALEI 1907 SI STR. GENERAL MANU

I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza PUZ-ul

Terenul identificat prin numar cadastral 223079 are cu o suprafata de 160,00 mp. (cf. masuratori) si este situat pe strada General Manu nr. 34 iar zona studiata in cadrul documentatiei de tip P.U.Z. are o suprafata de 3100, 00 mp. (cf. masuratori).

I.03 Titularul investiției

IONESCU NICOLAE si IONESCU ELENA

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA - tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

I.05 Faza proiect

P.U.Z.

I.06 Proiectant de specialitate (urbanism)

Urb. Alexandru Băjenaru

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 3100,00 mp. situat în intravilanul municipiului Constanța, delimitat de str. Decebal (la nord-vest), str. Dacia (la sud-est), str. Rascoalei 1907 (la nord-est) si str. General Manu (la sud-vest), mun. Constanta.

Documentația de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RASCOALEI 1907 SI STR. GENERAL MANU, , AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 167855/ 23.12.2016 » aprofundează prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în corelare cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RASCOALEI 1907 SI STR. GENERAL MANU, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 167855/ 23.12.2016 » răspunde cerințelor din Ordinul 176/ N/ 2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. DECEBAL, STR. DACIA, STR. RASCOALEI 1907 SI STR. GENERAL MANU, MUN. CONSTANTA, AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 167855/ 23.12.2016 » avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin H.C.L.M. nr. 653/ 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 81/26.03.2013
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;

- H.C.L.M. 113/2017, Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- H.C.J.C. 152/ 2013, privind suprafetele minime de spatii verzi.

CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul situat în proximitatea intersecției dintre Strada. Rascoalei 1907 si Bd. Mamaia, si in vecinatatea intersecției dintre Bd. Tomis si Bd. Mamaia.

Zona studiată se afla in imediata vecinatate a centrului municipiului Constanța si se află în proprietatea lui IONESCU NICOLAE si a lui IONESCU ELENA conform contract de vanzare-cumparare autentificat prin nr. 613/ 11.03.2015 la birou individual notarial „Serban Mihaela-Lavinia” cu sediul in mun. Constanta, str. General Manu, nr. 64, jud. Constanta .

2.2 PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE – PUG

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016.

Zona studiată, se incadrează conform Directiei judetene pentru cultura si patrimoniu national Constanta, in zona construita protejata 3 - Sit Urban: CT-II-S-B-02842.

Terenul este inregistrat la categoria de folosinta “ curti constructii “, si face parte din U.T.R.

➤ **ZRL2b: LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE**

- Utilizări admise:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizări interzise:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

BILANT TERITORIAL EXISTENT						
U.T.R.	S. ZONA (mp.)	C.U.T. EXISTENT	P.O.T. EXISTENT	REGIM DE INALTIME	S.D. (mp.) conf. P.U.G.	S.D. EXISTENT (mp.)
ZRL2b	2024,00	1.0-1.35	35%-45%	P+2E	2024,0 - 2732,4	2312,2
TOTAL	2024,00				2024,0 - 2732,4	2312,2

NOTA:

Suprafata destinata amenajarii de spatii verzi si circulatii in interiorul parcelei, este in situatia existenta in suprafata totala de 855,00 mp. (~ 27,6% din zona de studiu P.U.Z.).

2.3 REGIMUL JURIDIC

Terenul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z., cat si restul terenurilor din zona studiata, reprezinta proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Terenurile se incadreaza in categoria de folosinta curti-constructii.

2.4 CIRCULATII

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Str. Rascoalei 1907 (ce realizeaza legatura dintre Bd. Mamaia si Bd. Ferdinand), Bd. Mamaia, Bd. Tomis și Bd. Ferdinand.

Terenul ce a generat prezenta documentatie este parcela de colt, si are deschidere la doua strazi – Str. General Manu si Str. Dacia (strazi ce reprezinta limite ale zonei studiate).

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent, amplasamentul studiat este identificat prin **N.C. 223079**, si are o suprafata de **160,00 mp.** conform masuratori.

Terenul prezinta doua constructii cu destinatia CL, respectiv CA, ce insumeaza o suprafata construita de 84,00 mp.:

- C1 – locuinta (suprafata construita= 66,00 mp.);
- C2 – anexa (suprafata construita= 18,00 mp.);

Terenul prezinta categoria de folosinta: curti constructii.

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	Cc	160,00	Imobil delimitat de constructii intre punctele 1-2-3- si de gard de lemn intre punctele 3-4-5-
TOTAL		160,00	
A. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita (mp.) la sol	Mentiuni
C1	CL	66,00	Locuinta
C2	CA	18,00	Anexa
TOTAL		84,00	

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentatii, au urmarit :

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate d.p.d.v. functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Diversificarea functiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu functiunea dominanta, locuirea, si anume: servicii de interes local/general, comert, birouri;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. si C.U.T. si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de inaltime, prin corelare cu cerintele functionale;

3.1 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Avand in vedere prevederile art. 32 al **Legii 350/ 2001 amenajarii teritoriului si urbanismului**, cu modificarile si completariile ulterioare, modificarea reglementarilor urbanistice pentru terenul vizat se poate face prin elaborarea si finantarea *prin grija persoanelor fizice si /sau juridice interesate*, dar in conditiile majorarii cu maxim 20 % a P.O.T.-ului si C.U.T.-ului aprobat .

Păstrând limitele și specificul zonelor de reglementare din P.U.G., teritoriul studiat, în suprafață de 3100,00 mp., va fi împărțit din punct de vedere operațional într-o singură zonă de reglementare:

- **ZRb–ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, SITUATE IN ZONE PROTEJATE**

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel;
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.).

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii ce genereaza un trafic important de persoane si marfuri si au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

H_{maxim} admisibil este P+2E (12,00 m.)

***exceptie facand parcelele de colt ce pot atinge o inaltime maxima de 15,00 m. (P+3E)**

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, P.O.T. - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;

P.O.T. maxim admis= 54%

Conform Avizului de Oportunitate obtinut, nr. 167855/ 23.12.2016, se admite:

P.O.T.= 70% pentru parcelele de colt, cu incadrarea in C.U.T. = 1.62;

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/ sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, C.U.T. și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, C.U.T. - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;

C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.

Condiții de depășire a CUT

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS						
U.T.R. EXISTENT	S. ZONA (mp.)	C.U.T. EXISTENT	P.O.T. EXISTENT	REGIM DE INALTIME	S.D. (mp.) conf. P.U.G.	S.D. EXISTENT (mp.)
ZRL2b	2024,0	1.0-1.35	35%-45%	P+2E	2024,0 - 2732,4	2312,2
TOTAL	2024,0				2024,0 - 2732,4	2312,2
U.T.R. PROPUS	S. ZONA (mp.)	C.U.T. PROPUS	P.O.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	S.D. (mp.) PROPUS	S.D. PR.-SD. EX. (mp.)
ZRb (fara parcele de colt)	1514,98	1.62	54%	P+2E	2454,26	966,67
ZRb (parcele de colt)	509,02	1.62	70%	P+3E	824,61	
TOTAL	2024,0				3278,87	

3.2. CIRCULATII PROPUSE

Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe proprietate privata.

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. **Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017**, astfel:

- **locuințe individuale/ colective**

Art.13.a) - - 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;

Art.13.b) - - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite(spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate conform pct.13.a) si 13.b) se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;

- **Art. 5 - constructii comerciale** - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;
- **Art. 10 – constructii de sanatate** - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din A.d. si cf. normativelor specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;
- pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

3.3. SPATII VERZI

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/ 22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru fiecare tip de functie:

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;

- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/ duble, cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata min. de 15 mp./pers. ;

- blocuri de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de loc. in suprafata min. de 30%;
- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute satii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire de min. 5 mp./ loc. .

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

CAPITOLUL 4

INVESTITIA PROPUSA SI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G. .

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. cu Nr. cadastral= 223079 și S= 160,00 mp., situat pe Str. General Manu, nr. 34:

P.O.T.max. propus= **70%** (cf. A.O. nr. 167855/ 23.12.2016)

C.U.T. max. propus= **1.62** (obtinut prin crestere+20%)

R.H. propus= **P+3E** (15.00 m)

Funcțiuni: locuire individuala si functiuni complementare locuirii, birouri de specialitate (medicale, avocatura, notariale, etc.), servicii, comert, etc.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Initiator P.U.Z.: IONESCU NICOLAE, pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent:

- C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat patru.
- C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decat C.U.T. aprobat +20%.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA .

Intocmit,
Urb. Loredana-Ionela PĂVĂLUC

Verificat,
Urb.Alexandru BĂJENARU

Sef proiect,
Arh. Mihai STEBINGAR