

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



---

**Memoriu de prezentare**

**aferent**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI**

**STR. UNIRII, NR. 67**

---

**BENEFICIAR: S.C. MOTECO S.R.L.- reprezentată prin Director  
GEORGESCU LEONARD**

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



## FOAIE DE GARDĂ

**DENUMIREA** *PLAN URBANISTIC ZONAL - REALIZARE*

**LUCRARI:** *ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI  
DOTĂRI – STR. UNIRII, NR. 67*

**FAZA:** PUZ

**LOCALITATEA:** Mun. Constanța, jud. Constanța

**BENEFICIAR:** S.C. MOTECO S.R.L.

**PROIECTANT** S.C. MINA-M-COM S.R.L.

**GENERAL:**

**NUMAR PROIECT:** DU457

**DATA:** August 2016

**COLECTIV DE ELABORARE:**

**DIRECTOR:** arh. Valer CRIȘAN

**SEF PROIECT:** arh. Elena MAICAN

**PROIECTAT/** urb. Claudiu PĂTRUȚOIU

**DESENAT:** urb. Daniel JOTU

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



## BORDEROU GENERAL

---

### *PIESE SCRISE*

---

1. Foaie de gardă
2. Borderou General
3. Memoriu de prezentare

---

### *PIESE DESENATE*

---

1. PLANȘA 00 – Încadrare în zonă
2. PLANȘA 01 – Situația existentă – Zonificare funcțională
3. PLANȘA 02 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională
4. PLANȘA 03 – Reglementări urbanistice – Căi de comunicație
5. PLANȘA 04 – Reglementări urbanistice – Rețele edilitare

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



---

## MEMORIU GENERAL

---

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

**Denumire proiect:** PLAN URBANISTIC ZONAL - *REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI – STR. UNIRII, NR. 67.*

**Amplasament:** Mun. Constanța, Str. Unirii, nr. 67, jud. Constanța

**Beneficiari:** S.C. MOTECO S.R.L. reprezentată prin Director GEORGESCU Leonard

**Proiectant general:** S.C. MINA-M-COM S.R.L.

**Nr. Proiect:** DU457

**Data elaborarii:** Iulie 2017

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:**

La solicitarea beneficiarului se întocmește Planul Urbanistic Zonal - *REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI – STR. UNIRII, NR. 67.* din Mun. Constanța, jud. Constanța.

**Prezentul PUZ propune modificarea prevederilor PUG Mun. Constanța privind terenul studiat. Întocmirea PUZ este necesară pentru schimbarea funcțiunii și a regulilor de ocupare a terenului prevăzute prin PUG.**

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

### **a. Surse de documentare propriu-zise:**

Documentațiile de urbanism aprobate anterior de Consiliul Local Constanța;  
Ridicări topografice, planuri parcelare, orto-foto-planuri;  
Baza topografică;  
Documentare pe teren.

### **b. Elemente legislative**

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;  
Regulamentul General de Urbansim aprobat prin H.G. 525/1996 modificările și completările ulterioare;  
Ordinul MLPAT 176 N din 2000 privind aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal;  
Legea nr. 287/2009 de aprobare a Codului civil cu modificarile ulterioare  
**PLAN URBANISTIC ZONAL BABA NOVAC, MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
Legea 46/2008 – Codul silvic – cu modificarile ulterioare  
Legea nr. 50/1991, - autorizarea executării construcțiilor republicata cu modificarile ulterioare;  
Legea nr. 18/1991, a fondului funciar, republicata cu modificările și completările ulterioare;  
Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;  
Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicata  
Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificarile ulterioare  
Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, republicata, cu modificările

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



și  
completările ulterioare;  
Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată prin Legea nr.265/2006, privind protecția mediului,  
cu modificările și completările ulterioare;  
Ordonanța 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin Legea 82 din 1998,  
cu  
completările și modificările ulterioare;  
Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;  
Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.  
HG 447/2003 pentru aprobarea - Norme Metodologice de elaborare și conținutul hărților de risc natural .  
Ordinul ministrului transporturilor: nr.45/1998 de aprobare a Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale și Nr.49/1998 de aprobare Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

## **2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

### **2.1. ÎNCADRARE ÎN ORAȘ**

Terenul studiat în vederea întocmirii "PUZ – REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI" se află în intravilanul municipiului Constanța, în partea de Nord-Est a acestuia, cu acces din str. Unirii și are o suprafață de 8857mp.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:

- la Sud: Proprietate privată – Nr. CAD: 233285 lipsită de construcții
- la Sud-Vest: Proprietate privată – Nr. CAD 235241 – Construcție existentă P – distanță minimă față de construcția existentă P+2 care se păstrează = 11,15m.
- la Vest: Proprietate privată – Nr. CAD: 244267 – Construcție existentă P+4 – distanța minimă față de construcția propusă P+12E = 12,60m.
- la Vest: Proprietate privată – Nr. CAD: 244264 – lipsită de construcții
- la Vest și Nord-Vest: Domeniu public – Primăria Constanța – Construcție existentă temporară P construită pe limita de proprietate.
- La Nord: Domeniu public – Primăria Constanța și construcție existentă – bloc de locuințe P+4E – distanța minimă față de construcția propusă P+12E = 5,25m
- la Est: Domeniu public – Str. Unirii – Distanța propusă între fronturile străzii Unirii = 23,05m.

Circulația principală în zona se desfășoară pe B-dul Mamaia, drum cu 4-6 benzi de circulație, tranzitat de transport în comun RATC și pe str. Unirii, drum cu 2 benzi de circulație, tranzitată de transport în comun operat de Grup Media Sud.

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



## 2.2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 900/11.04.2017, terenul este amplasat pe două Unități Teritoriale de Referință (UTR), având următoarele prevederi:

- **ZRA3 – Zona unităților de depozitare:**

- Utilizări admise: unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren; pentru toate ZRA sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zonă).
- Utilizări admise cu condiționări: conform PUZ cu următoarele condiționări: activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare; sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi, etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.
- Utilizări interzise: conform PUZ cu următoarele condiționări: se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.
- Procent de ocupare a terenului (POT) aprobat: se va stabili prin PUZ, dar nu peste 50%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: se va stabili prin PUZ, dar nu peste CUT=10mc/mp.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: se va stabili prin PUZ cu următoarele condiționări: înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă; înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă a ZR înconjurătoare.
- Spații libere și spații plantate: se vor stabili prin PUZ cu următoarele condiționări: orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafață; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

### **ZRE1 – Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.**

- Utilizări admise: echipamente publice la nivel de complex rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
- Utilizări admise cu condiționări: se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament; la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100mp. În utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.
- Utilizări interzise: se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective, cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.
- Interdicții temporare de construire: DA, până la aprobare PUZ, pentru alte funcțiuni/indicatori urbanistici decât aprobate.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3,00.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: conform funcțiunii specifice sau conform PUZ și conform caracterului zonei și vecinătăților.
- Spații libere și plantate: conform normelor în vigoare; spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori; parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de la 0,80 – 1,20m înălțime. Se vor respecta și prevederile HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

### **2.3. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI:**

Terenul este proprietate privată a S.C. MOTECO S.R.L.

### **2.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI:**

Terenul studiat suferă de degradare morală avansată din următoarele motive, în general legate de evoluția localității:

- Creșterea constantă a cererii de locuințe la nivel de oraș
- Atractivitatea ridicată a zonei ce cuprinde terenul studiat, dată de proximitatea și



adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



- accesibilitatea facilă a Mării Negre, a Parcului Tăbăcărie și a Stațiunii Mamaia.
- Accesul relativ facil către oraș prin transportul în comun și căile de circulație rutieră.
- Apariția altor zone cu vocație pentru funcțiunea de depozitare la nivelul orașului.

Zona ZRA este incompatibilă cu funcțiunile de locuire, turism și agrement, a căror prezență în vecinătate este în creștere.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

#### **3.1. FUNCȚIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic Zonal – *REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI* pe terenul proprietate privată a S.C. MOTECO S.R.L., situat în Constanța, str. Unirii, nr. 67. Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic ca locuire colectivă, cu funcțiuni complementare locuirii, în special la parterul clădirilor orientate spre stradă. Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de servicii coerente, valorificându-se potențialul zonei;

Proiectul propus urmărește:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonica și capacități de transport admise
- crearea de spații publice/semipublice și parcaje
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- stabilirea dotărilor de interes public necesare : accese, parcaje, utilități;
- conectarea la celelalte zone de locuire, instituții și servicii din zonă.

Clădirile se vor amplasa retras de la aliniament, în front continuu la nivelul demisolului și parterului.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în incintă, în parcaje la sol pentru funcțiunile publice, respectiv în garaje subterane pentru locuințele colective.

În cadrul parcelei se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți. Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



### **Utilizări admise:**

Structură funcțională incluzând locuire colectivă, la etajele imobilelor, activități comerciale, administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ și de sport/agrement la parter/mezanin.

Spre spațiile publice se vor amplasa în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele:

- servicii complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat;
- dotări de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje; spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente.

### **Utilizări admise cu condiționări:**

Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public (Str. Unirii).

### **Utilizări interzise:**

- Activități/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip hypermarket, mall etc.
- Stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

## **3.2. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

În cadrul PUZ se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- Înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la minimum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

## **3.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei. Dată fiind destinația actuală a terenului, orientarea față de punctele cardinale, densitatea construcțiilor din zonă, s-a propus definirea unei zone cu reglementări urbanistice pentru realizarea de construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii și se propun următorii indici de ocupare și utilizare a terenului:

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : RO44BRDE441SV82453614410  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



Regim de înălțime : 2S+P+etaj tehnic+10E+2R, cu o înălțime maximă admisă de 50,00m  
Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de 50%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 3.6

Zonă verde amenajată la sol în procent de minim 15% și pe terase sau fațade în procent de minim 15%, rezultând o suprafață plantată de minim 30% din suprafața terenului ce a generat PUZ.

Înălțimea maxima la frontul stradal va fi de 15,00 m iar înălțimea totală a corpurilor clădire situate în interiorul parcelei va fi de max. 50,00m față de nivelul trotuarului adiacent parcelei.

### 3.4. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuiala investitorului.

### 3.5. CIRCULAȚIE PIETONALĂ, CAROSABILĂ ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pe parcelă se va realiza din str. Unirii. Se propune un acces pentru angajați, ridicarea deșeurilor și aprovizionare în partea de Nord a lotului, două accese în parcare subterană, cu capacitate de două benzi în regim de sens unic, un acces pentru grădiniță cu 14 locuri de parcare dedicate și 29 locuri de parcare la stradă pentru clienții spațiului comercial.

Dat fiind totalul estimat de 150 unități locative, parcare subterană va cuprinde un total de 286 locuri de parcare destinate locatarilor, angajaților și clienților SPA. Totalul locurilor de parcare amenajate la sol și în subteran va fi de 339.

### 3.6. BILANȚ TERITORIAL

#### 3.6.1. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

##### 3.6.1.1. TEREN GENERATOR PUZ:

Funcțiune	Suprafata la sol	Procent
Comerț/Ser-vicii/Depozitare	7439.96	83.997679
Educație	1417.38	16.002321
TOTAL	8857.34	100

##### 3.6.1.2. ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ:

Funcțiune	Suprafata la sol	Procent
Comerț/Servicii/Depozitare	8450.18	63.288932
Educație	1417.38	10.615687
Gospodarie comunala	103.69	0.7766023
Circulații carosabile	1561.99	11.698766
Circulații pietonale	1002.96	7.5118243

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : http://arhitecturaurbanism.ro

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261



Locuire individuala	815.55	6.1081881
TOTAL	13351.75	100

### 3.6.2. BILANȚ TERITORIAL PROPUS

#### 3.6.2.1. TEREN GENERATOR PUZ:

Funcțiune	Suprafata	Procent	Suprafata2	Procent2
	La sol		Desfasurat	
Locuire colectiva	349.65	3.95	24500	67.58
Comert/Servicii	3350	37.82	3350	9.24
Educatie	649.55	7.33	1776.85	4.90
Sport/Agrement	540	6.10	1140	3.14
Circulatii carosabile/Parcaje	1168.29	13.19	1168.29	3.22
Circulatii pietonale	1317.66	14.88	1317.66	3.63
Spatii verzi	1482.19	16.73	3000	8.28
TOTAL	8857.34	100.00	36252.8	100

#### 3.6.2.2. ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ:

Funcțiune	Suprafata	Procent
Locuire colectiva	349.65	2.62
Comert/Servicii	5179.28	38.78
Educatie	649.55	4.86
Sport/Agrement	540	4.04
Circulatii carosabile/Parcaje	2730.28	20.44
Circulatii pietonale	2320.62	17.38
Spatii verzi	1482.19	11.10
Gospodarie comunala	103.69	0.78
TOTAL	13355.26	100.00

## 4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ se vor crea premisele juridice a dezvoltării în continuare a zonei. În această zonă, potențialul dezvoltării zonei rezidențiale în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului este crescut.

Soluția propusă nu afectează trăsăturile specifice ale zonei urbane și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, locuirea colectivă cu funcțiuni complementare locuirii, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

## **MINA-M-COM**

adresa : București, sector 3, Bd-ul Regina Elisabeta,  
nr 7, parter, cod poștal 030016  
Tel./fax : (021).310.48.50 / (021).310.48.51  
e-mail : office@arhitecturaurbanism.ro  
website : <http://arhitecturaurbanism.ro>

Cont : **RO44BRDE441SV82453614410**  
BRD Filiala Brâncuși  
R.C. : J40/20209/1992  
C.F. : 3019261

**M.com**

Întocmit,  
Arh. Valer Crișan