



## MEMORIU GENERAL

### .I INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

**Denumire proiect:** P. U. Z. - AMPLASARE ANSAMBLU BIROURI, TURISM SI SERVICII  
**Amplasament :** JUD.CONSTANTA, LOC. MIHAIL KOGALNICEANU PARCELE: A488/3;  
A488/8 ; A488/9; A488/10; A488/11; A488/12 LOT1 SI LOT 2; A488/20.

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

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

-**Data elaborarii:** IV / 2024

-**Suprafata terenului care a generat P.U.Z.:** 35 000 mp

-**Suprafata terenului studiat:** 178 600 mp

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul din com. Mihail Kogalniceanu parcele: A488/3; A488/8 ; A488/9; A488/10; A488/11; A488/12 LOT1 SI LOT 2; A488/20, in vederea reglementarii terenului aflat in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Conform P.U.G. COM. MIHAIL KOGALNICEANU terenul se afla in intravilanul localitatii, UTR8 subzona ZA1 – ZONA ACTIVITATILOR AGRO-INDUSTRIALE .

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

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din intravilanul , loc. Mihail Kogalniceanu parcele A488/3; A488/8 ; A488/9; A488/10; A488/11; A488/12 LOT1 SI LOT 2; A488/20.

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

In partea de Sud a loc. Mihail Kogalniceanu, pe terenul studiat exista posibilitatea reglementarii cadrului necesar pentru crearea unei noi zone de servicii , birouri , turism . Accesul la noua zona se propune a se realiza din DN2A prin drumurile de exploatare. Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

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

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

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni;
- acestea vor cuprinde zona birouri, turism si servicii;
- spatii verzi ;
- locuri de parcare.
- spatii verzi;
- locuri de parcare pe proprietate.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1. Cadru legislativ**

- P.U.G. com. Mihail Kogalniceanu.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadruului PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- ORDIN MT49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- *HCJC 152/2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta*
- Legea 37/1975 – a strazilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administratiei locale

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 137/1995 – a protectiei mediului
- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 101/1997 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.
- Ordinul MS nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

#### **1.3.2. Documentatii intocmite anterior**

Plan Urbanistic General al com. Mihail Kogalniceanu

#### **1.3.3. Sursele de informatii utilizate**

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren

#### **1.3.4. Suportul topografic al lucrarii**

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

#### **1.3.5. Coordonatele zonei studiate :**

Pct.	X	Y
A	322916,174	776829,123
B	322281,683	777375,583
C	322250,214	776847,676

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. INCADRAREA IN ZONA**

#### **2.1.1. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul obiectivului este in jud. Constanta, com. Mihail Kogalniceanu parcele: A488/3; A488/8 ; A488/9; A488/10; A488/11; A488/12 LOT1 SI LOT 2; A488/20., teren identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Zona studiata este alcatuita din teren agricol intravilan.

Teritoriul se invecineaza la nord-est cu DN 2A la vest cu drum de exploatare si padure iar la sud cu terenuri agricole proprietati private .

#### **2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.**

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

In cadrul PUG terenul studiat se afla situat in intravilanul localitatii fiind teren arabil  
Prezentul PUZ va solutiona:

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

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

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

## **2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **2.2.1. Elemente de cadru natural**

#### **2.2.1.1. Analiza geotehnica**

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

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

#### **2.2.1.2. Conditii climatologice**

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

### **2.2.2. Potentialul economic**

In vecinatatea zonei studiate se desfasoara activitati agricole.

### **2.2.3. Caile de comunicatie**

#### **2.2.3.1. Circulatia rutiera**

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

DN2A este drum de categoria I, iar DE 488/17 este drum de categoria V.

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica si rigole, fara trotuare.

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

#### **2.2.3.2. Transportul in comun**

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

### **2.2.4. Analiza fondului construit existent**

#### **2.2.4.1. Structura functionala**

Terenul care a generat P.U.Z.este liber de constructii in suprafata de 35 000 mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 178 600 mp.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit teren agricol este de 159010,00 mp, adica 89,03% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 12 570 mp, adica 7,04% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiului verde neamenajat este de 7 020 mp, adica 3,93% din suprafata totala a terenului

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

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

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta terenului agricol	159 010	89,03
2.	Zona aferenta circulatiilor	12 570	7,04
3.	Zona aferenta spatiului verde neamenajat	7 020	3,93
	TOTAL	178 600	100

#### 2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice este de 156 590,00 mp, adica 87,68% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren care constituie domeniul public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale este de 22 010,00mp, adica 12,32% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoare:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	156 590	87,68
2	Domeniul public al administratiei locale/ statului	22 010	12,32
	TOTAL	178 600	100

#### 2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa su canalizare– Până la extinderea sistemului centralizat , în zona se va prevedea o soluție tranzitorie de funcționare.

2.2.5.2. Alimentarea cu energie electrica – din rețeaua existenta in zona

2.2.5.3. Telecomunicatii – din rețeaua existenta in zona

#### 2.2.5. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

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

#### 2.2.6. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, a proprietarilor parcelor : A488/3; A488/8 ; A488/9; A488/10; A488/11; A488/12 LOT1 SI LOT 2; A488/20 din com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari au fost pentru:

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

## **2.2.7. Stadiul actual si de dezvoltare urbanistica**

### **1. Cadrul natural**

- a) cutremure de pamant – cf. Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural – com. Mihail Kogalniceanu nu este amintita, iar pentru municipiul Constanta intensitatea seismica exprimata in grade MSK este VII ș
- b) inundatii – cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii com. Mihail Kogalnicea este incadrat pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii si pe torenti – este risc de inundatii
- c) alunecari de teren – cf. Anexa 6 si Anexa 6a din legea nr. 575/2001 privind riscul la alunecarile de teren – com. Mihail Kogalniceanu nu este amintita, iar municipiul Constanta are risc scazut cu tip de alunecare reactivata.

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

### **3.1.ELEMENTE DE TEMA**

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

- stabilirea indicatorilor urbanistici, retrageri, aliniament, regim inaltime ;
- drum proiectat- drum de acces si incinta;
- amenajare parcari;
- spatii verzi amenajate.

### **3.2.DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA**

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

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

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

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

**-in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati si rutiere urmand ca mai apoi sa se reglementeze din punct de vedere juridic, in vederea trecerii lor in domeniul public**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

### **3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

#### **3.3.1. Caile de comunicatie**

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

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

Traseul strazilor existente se va pastra . Trama aleilor carosabile propuse este rectangulara.

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

Aleile carosabile proiectate in incinta ,conform H.C.J. Constanta nr.249/2008, sunt drumuri secundare cu cate un fir de circulatie pe sens . Locurile de parcare conform N.P.-24/2022.

Se va prevedea acces rutier pe terenul aferent constructiilor propuse, din DE488/17 . La obiectivele propuse se vor prevedea mai multe accese auto.

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

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

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor respecta regula prioritatii de dreapta. DN2A este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în N.P.118.

#### **3.3.2. Transportul in comun**

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

#### **3.3.3. Parcaje si garaje**

Parcarile si garajele se vor asigura pe proprietatea privata.

#### **3.3.4. Sistemizare verticala**

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

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

### **3.4.ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat la nord-est de DN2A., la sud de DE 488/25, si la vest de padure.

Pentru teritoriul studiat, care se reglementează prin prezentul P.U.Z. se propun următoarele:

- Dezvoltarea unei zone cu funcțiunea mixta **birouri, turism, servicii, parcare** .
- Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură .

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu, circulatia carosabila realizandu-se perimetral cu acces din DE 488/17.

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

-a. zona de birouri, turism, servicii - ZR1 , ZR2:

-b. zona de parcare – ZR3:

Repartitia procentuala a diverselor zone se face astfel:

Suprafata de teren aferent edificabilului zonei birourilor, turismului si serviciilor este de 29 467 mp adica 16,50% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta terenului agricol este de 120 400 mp, adica 67,41% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta zonei de parcare este de 4 879 mp, adica 2,73% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi este de 7 980 mp, adica 4,47% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 15 874 mp adica 8,89% din suprafata totala a terenului.

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

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	TEREN AGRICOL	120 400	67,41
2.	ZONA BIROURI / TURISM / SERVICII	29 467	16,50
3.	ZONA PARCARE	4 879	2,73
4.	SPATII VERZI	7 980	4,47
5.	CIRCULATII	15 874	8,89
	TOTAL	178 600	100



**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

### *REGIMUL DE INALTIME*

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

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

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

ZONA DE REGLEMENTARE 1 si ZONA DE REGLEMENTARE 2 :

- Subzona mixta - birouri , turism si servicii => R.H.max.= P+4E : h 20 m fata de C.T.A
- se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri .

ZONA DE REGLEMENTARE 3:

- Subzona parcare => R.H.max.= P : h 3 m fata de C.T.A

### *3.5.REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR*

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

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

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

- pentru ZR1 si ZR2 retragere 20,00m fata de DE488/17, retragere 16,00m fata de limitele laterale si posterioara;
- pentru ZR3 retragere 3,00m fata de DE488/17, retragere 2,00m fata de limitele laterale si posterioara;

### *3.6.MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR*

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

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

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

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

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSE**

SUPRAFATA STUDIATA = 178 600 mp

SUPRAFATA TEREN aflat in proprietate = 35 000 mp

**Zonificare functionala propusa**

-> ZONA DE REGLEMENTARE 1 si ZONA DE REGLEMENTARE 2

-Subzona mixta cu regim de construire continuu si discontinuu cu regim P+4E  
Funcțiunea dominanta propusa este cea de - birouri , turism si servicii.

Regimul tehnic al terenului ce a generat PUZ:

Suprafata teren: 30 000 mp

POT = 50,00%

CUT = 2,50

Regim inaltime= P+4E ( cu Subsol sau Demisol )

->ZONA DE REGLEMENTARE3-

Regimul tehnic al terenului ce a generat PUZ:

Suprafata teren: 5 000 mp

POT = 1,00%

CUT = 0,1

Regim inaltime= P

**3.7.ECHIPAREA EDILITARA**

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

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

**3.7.2.Canalizarea** – Pentru scurgerea apelor menajere ale imobilelor ce urmeaza a se realiza se va face in extinderea retelei existenta in zona sau in fose septice vidanjabile.

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

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

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

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

**3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

**3.8.1.Lista obiectivelor de utilitate publica propuse**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE PARC LOGISTIC, ZONA DEPOZITARE,  
PRODUCTIE NEPOLUANTA, BIROURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
com. Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta**

---

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

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

### 3.8.3. Circulatia terenurilor

Situatia juridica a terenurilor ramane neschimbata

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	Domeniul privat al administratiei locale/ statului (mp)	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	Total existent
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	156 590	-	-	156 590
2.	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	-	-	22 010	22 010
	Total propus	156 590	-	22 010	178 600

## IV. CONCLUZII

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

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

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

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

Intocmit,  
arh. Marius Iuga  
urb. Marius Chirilov