

NOIEMBRIE  
2022

Memoriu general - " ELABOARE P.U.Z. PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN SI STABILIRE  
REGLEMENTARI URBANISTICE" – Com. Corbu, nr. cadastral 115978, judet Constanta "

## **MEMORIU GENERAL**

**"ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN SI STABILIRE  
REGLEMENTARI URBANISTICE (ACTIVITATI ECONOMICE COMPATIBILE CU  
LOCUIREA)"**

**Jud. Constanta, com. Corbu, Parcela A546/17, lot 1, nr. cadastral 115978"**

**FAZA: P.U.Z.**

**PROIECTANT: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.**

**BENEFICIAR: S.C. ROYAL MIND JUNIOR S.R.L.**

**DATA INTOCMIRII: NOIEMBRIE 2022**

## **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:**

### **1.1. Date generale:**

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL GENERAL, aferent "ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"**

Amplasament: **Jud. Constanta, com. Corbu, Parcela A546/17, lot 1, nr. cadastral 115978"**

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.

Jud. Constanta, mun. Constanta, str. Calugareni, nr. 2, et. 2, cam. 5; tel: 0724.22.11.87;

e-mail: [proiect\\_co@yahoo.com](mailto:proiect_co@yahoo.com); J13 /1396/2005; CIF: 17529805

Beneficiar: S.C. ROYAL MIND JUNIOR S.R.L.

### **1.2. Obiectul lucrarii:**

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a S.C. ROYAL MIND JUNIOR S.R.L. si are o suprafață totală de 1.000mp, apartine extravilanului comunei Corbu, având categoria de folosință "arabil".

#### **o Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Zona studiata vizata este o suprafata de 2.550mp.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in extravilanul comunei Corbu, cu **nr. cad. 115978, adresa: Parcela A546/17, lot 1"**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: strada marii (De 547)
- la Sud: IE 108426 – prop. particulara
- la Est: IE 101751 – prop. particulara
- la Vest: De 346/1

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extras de carte funciara puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in comuna Corbu, zona generatoare este pozitionata in extravilanul comunei in zona de S-E a localitatii, pe drumul ce face legatura dintre localitate si malul marii, strada Marii (fost De 547).

#### **o Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de "**ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRARE IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE**" pentru un lot de teren pe care in viitor se doreste a se edifice un imobil, maxim doua, cu destinatiile de locuire sau alte activitati cu locuirea si turismul, imobile cu regim maxim de inaltime P+2E.

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la: regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

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

**ZRCM** - Zona cu regim de construire izolat sau cuplat cu regimul de inaltime maxim P+2E, cu inaltimea maxima de 12,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: locuire, comert, birouri, servicii, alimentatie publica, turism, intretinere corporala, farmacii si cabinete medicale, activitati compatibile cu locuirea.

### **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;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Cumpana;
- "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 nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- OUG 195/2005 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra 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 teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

## **CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei:**

#### **o Date privind evolutia zonei:**

Comuna Corbu se găsește în județul Constanța și este așezată pe malul de nord-est al lacului Corbu si la 3.0km de Marea Neagra. Beneficiază de un climat continental, în care se simt efectele brizei de mare. Este situată la 8.0 km sud-vest de orasul Navodari și 15 – 20 m altitudine.

Accesul în comuna se face dinspre localitatea Navodari (sud) si Sacele (nord) pe DJ 226.

## **2.2. Incadrarea in localitate:**

Zona studiata are suprafata de 2.550mp, iar zona generatoare este in suprafata de 1.000mp.

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a S.C. ROYAL MIND JUNIOR S.R.L. si are o suprafață totală de 1.000mp, apartine extravilanului comunei Corbu, având categoria de folosință "arabil".

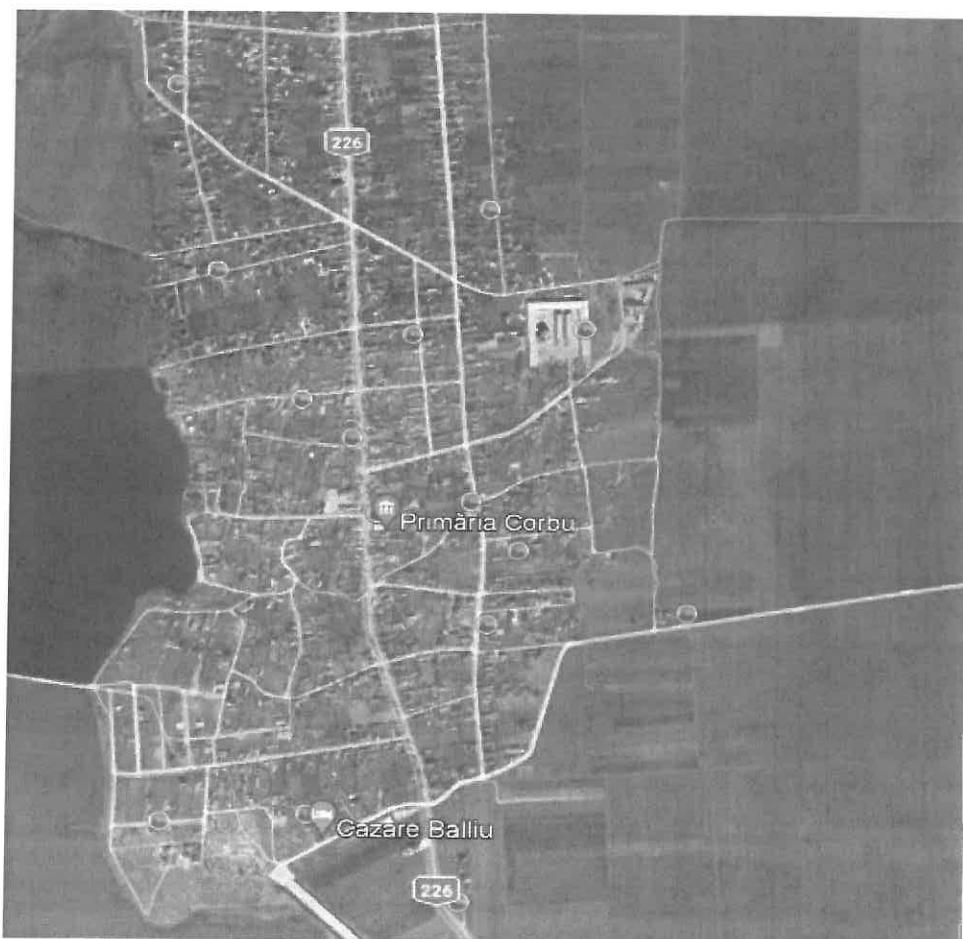
Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: strada marii (De 547)
- la Sud: IE 108426 – prop. particulara
- la Est: IE 101751 – prop. particulara
- la Vest: De 346/1

### **Prevederi ale PUG:**

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism, faza R.L.U. aprobat prin HCL 158/2008, modificata prin HCL 48/2010 si HCL 60/2019 si HG 525/1996, amplasamentul generator si studiat de P.U.Z. face parte din extravilanul localitatii, zona agricola si este proprietatea S.C. ROYAL MIND JUNIOR S.R.L., dobandit prin act de V-C anexat.

Categoria terenului este arabil conform extras carte funciara actualizata.



Nr. Pct.	Inventar de coordonate		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	326594.020	792352.870	58.785
2	326604.010	792410.800	20.546
3	326583.510	792412.170	58.474
4	326580.380	792353.780	13.670

S = 1000mp

### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Comuna Corbu este aşezata pe malul lacului Corbu, pe latura de nord-est a acestuia.

Pe malul lacului, dupa zona de protectie a acestuia se afla locuinte cu regim de inaltime P, P+1E. Malul este sub forma de taluz cu pant ace difera de la foarte abrupta la foarte lina, cu diferenta de nivel de 5-7m.

Diferentele de nivel in interiorul localitatii sunt mici si nu contituie un impediment pentru dezvoltarea acestuia.

In zona unde s-a propus prezenta investitie nu exista vreo zona naturala protejata sau zona monument istoric sau arhitectural, iar panta este una descrescatoare de la Nord la sud si este foarte lina.

### **2.4. Circulatia terenurilor:**

Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul pe terenul generator - strada Marii deja existenta, betonata sub forma de dale, si apoi in interiorul terenului prin acces rezolvat cu o retragere substantial ce va facilita largirea drumului existent la ampriza de 18.00ml, cu carosabil de 14.00ml si doua benzi pe fiecare parte si de sens opus.
- In incinta terenului circulatiile auto, parcarilor si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HG 525/1996 si Regulamentul local de urbanism cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran cat si in subteran, la subsolul imobilelor proiectate.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

In prezent, lotul care a generat prezentul PUZ este liber de constructii.

### **2.6. Echiparea edilitara:**

Zona nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară, dar se propune ca pe viitor sa se extinda retelele aflate in apropiere la strada Marii.

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

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

## **2.7. Probleme de mediu:**

**Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:**

### **a) protecția calității apelor:**

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

Sursele de poluanți a factorului de mediu apă provenite de la organizarea de șantier sunt:

- posibilele scurgeri accidentale de lubrifiant sau carburant care ar putea rezulta datorită funcționării utilajelor și celorlalte mijloace de transport folosite în cadrul organizării de șantier
- orice evacuare de ape uzate neepurate în apele de suprafață, pe sol sau în apele subterane:

În timpul desfășurării operațiilor în cadrul organizării de șantier este strict interzisă evacuarea apelor reziduale tehnologice în apele de suprafață sau subterane.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate în WC ecologic care se va vidanja periodic de către o firmă specializată.

În cazul afectării calității apelor prin posibile pierderi accidentale de carburanți și uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport și utilajele necesare desfășurării lucrărilor de organizare de șantier, pentru prevenirea acestui tip de poluări accidentale vor fi instituite o serie de măsuri de prevenire și control, respectiv:

- respectarea programului de revizii și reparații pentru utilaje și echipamente, pentru asigurarea stării tehnice bune a vehiculelor, utilajelor și echipamentelor;
- operațiile de întreținere și alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci în locații cu dotări adecvate;
- dotarea locației cu materiale absorbante specifice pentru compuși petrolieri și utilizarea acestora în caz de nevoie.

Depozitarea temporară de materiale de construcții în vrac care pot fi spalate de apele pluviale și ar putea polua solul și subsolul va fi făcută în spații închise sau acoperite.

În condițiile respectării proiectelor de construcții și instalații nu vor fi poluări accidentale ale apelor.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute: Nu este cazul.

### **b) protecția aerului:**

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

În perioada de construcție, sursele de emisie a poluanților atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implică manevrarea materialelor de construcții și prelucrarea solului) și mobile (trafic utilaje și autocamioane – emisii de poluanți și zgomot).

Toate aceste categorii de surse din etapa de construcții / montaj sunt nederijate, fiind considerate surse de suprafață, liniare.

Principalul poluant care va fi emis în atmosferă pe perioada de execuție va fi reprezentat de pulberi totale în suspensie – în special TSP și fracțiunea PM10.

O proporție însemnată a lucrărilor include operații care se constituie în surse de emisie a prafului. Este vorba despre operațiile aferente manevrării pământului, materialelor balastoase și a cimentului/asfaltului și a celorlalte materiale, precum săpături (excavări), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrări de infrastructură.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea datorată vântului, fenomen care însoțește lucrările de construcție, din cauza existenței pentru un anumit interval de timp, a suprafețelor de teren neacoperite expuse acțiunii vântului.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile.

Disponerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de constructie vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de constructie în cantitățile strict necesare și în etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si suprincarcarea santierului cu materiale.

Se estimeaza ca impactul va fi strict local și de nivel redus. Pe perioada de exploatare a constructiei sursa de poluare a aerului poate fi reprezentata de centralele termice proprii.

**c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- sursele de zgomot și de vibrații:

Pentru nivelul de zgomot / vibratii - se vor respecta conditiile impuse prin HG nr.321/2005 privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental, Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014(nivel acustic la limita incintei), cu modificarile ulterioare, STAS nr. 10009/2017.

Acustica urbana- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986- protectia impotriva zgomotului in constructiile civile si social-culturale - limite admisibile, alti parametri de izolare acustica.

Principalele surse de zgomot si vibratii rezulta din exploatarea utilajelor anexe si de la utilajele de transport care tranziteaza incinta.

Zgomotele si vibratiile se produc în situatii normale de exploatare a utilajelor si instalatiilor folosite in procesul de organizare de santier, au caracter temporar si nu au efecte negative asupra mediului.

In timpul executarii lucrarilor de organizare de santier, sursele de zgomot, sunt date de utilajele in functiune, ce deservesc lucrarile.

Avand in vedere ca utilajele folosite sunt actionate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se incadreaza in limitele admisibile.

Lucrarile de constructii se vor desfasura dupa un program agreat de administratia locala, astfel incat sa se asigure orele de odihna ale locatarilor si vizitatorilor din zonele cele mai apropiate. In timpul operarii, avand in vedere natura proiectului, nu vor exista surse de zgomot.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul.

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

- sursele de radiații; nu este cazul

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor: Nu este cazul.

**e) protecția solului și a subsolului:**

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE:

Sursele potențiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor, precum și a deșeurilor menajere rezultate de la personalul implicat în execuția lucrărilor;

- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și alte substanțe chimice de la autovehiculele și utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE:

Constructia va dispune de:

- containere (europubele) pentru colectarea temporara a deseurilor menajere si asimilabile, in vederea eliminarii lor finale la groapa de gunoi

**f) protecția ecosistemelor terestre și acvatic:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Impactul asupra vegetatiei poate fi resimțit în perioada executării lucrărilor, datorită creșterii cantităților de pulberi sedimentale ce pot avea usoare implicații asupra vegetatiei din vecinătatea amplasamentului.

În momentul amenajării de spații verzi, activitatea microorganismelor din sol se va reface. Trebuie avută în vedere depozitarea separată a solului fertil decopertat ce poate fi reutilizat față de restul solului excavat.

În timpul funcționării, natura activității și amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectării în vreun mod a faunei și a florei terestre.

**g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Distanța față de obiectivele de interes public, respectiv investiții, monumente istorice și de arhitectură, zone de interes tradițional este suficient de mare pentru ca acestea să nu fie afectate.

**h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:**

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșuri generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj, (codificate conform HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:

- *deșuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajaților, se vor depozita în container și vor fi predate pe baza de contract către serviciul de salubritate al localității; volumul va varia zilnic, funcție de numărul echipelor implicate în lucrări;
- *deșuri reciclabile*: deșuri de hârtie și carton (20 01 01), deșuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separată în recipiente adecvate, special destinate, urmând a fi predate către societăți autorizate, în vederea valorificării;
- *deșuri de construcții*: pământ și piatră rezultată din excavatii (17 05 04), deșuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fracțiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizată; deșeurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutură la indicația și cerința autorității locale ce emite autorizația de construire sau pot fi depozitate într-un depozit de deșuri inerte.

Deșeurile de construcție rezultate în general din activitatea de edificare a clădirilor pe amplasament sunt reprezentate în proporție de 70-80% de deșuri inerte (betoane, elemente de zidărie)

Pentru toate deșeurile reciclabile se vor asigura facilități de depozitare sub formă de containere metalice, pentru colectarea selectivă și valorificarea ulterioară prin unități autorizate.

Funcționarea obiectivului va genera deșuri de tip menajer și deșuri de ambalaje. Se vor asigura facilitățile necesare pentru colectarea selectivă.



Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate autorizat din comuna Corbu.

**i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu se produc sau utilizează substanțe sau preparate chimice periculoase.

**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, și 50% din suprafața ramasă neconstruită, spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fatadele acestora.**

### **CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

#### **3.1. Concluzii:**

Sunt propuse funcțiuni predominante pentru activități economice care pot conviețui bine cu activitatea de locuire, locuire și activități conexe compatibile cu locuirea, spații verzi, cu regim de înălțime maxim P+2E, POT max =45% și CUT max =1.50.

#### **3.2. Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximității cu zona agricolă, fără declivități sau alte elemente de relief deosebite. Incadrarea armonioasă a investiției în continuarea zonei construite a localității, zona de case, în general cu regim de înălțime parter și P+1E, fapt ce face zona propice pentru construirea unui imobil cu asemenea activități economice nepoluante și totodată compatibile cu locuirea, cu arhitectura deosebită.

#### **3.3. Modernizarea circulației:**

a) Reguli cu privire la asigurarea circulațiilor auto și pietonale:

Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în C.F.);
  - Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.
- Legislația aplicabilă în domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsită de acces la un drum public”, iar această sarcină/servitute este normal să se asigure din suprafața terenului din care această proprietate a fost dezmembrată, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementată urbanistic cf.

prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

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 accesese 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 se prevede crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul in noul lot propus - strada existent la nord, strada Marii si De existent in vest, ce se va largii la 12.00 ml cf. HCJC. Accesul din nord va fi facilitate si de retragerea aliniamentului existent astfel incat pe viitor strada Marii sa aiba ampriza de 18.00ml.
- In incinta terenului circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse si se vor comasa in zona neconstruibila a acestuia, respective in zona de protectie a conductei OMV Petrom;
- Se va respecta HG 525/1996 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:

- o Pentru locuinte individuale/spatii cu activitati economice:

- Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este de maxim 100 mp;
- Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100mp.
- Se va asigura un loc de parcare la minim 40 mp suprafața utila pentru spatii comerciale

- o Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusiv, fiind o zona cu un grad mic de trafic si este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta.

Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran cat si in subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

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

Zona functionala UTR1-ZRCM reprezinta un singur lot ce va cuprinde zona de retrageri, zona edificabila, spatii verzi, parcarei.

**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.**

**Coefficient 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, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coefficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **ZRCM** – zona cu functiuni mixte = 1.000mp

- regim maxim de inaltime **P+2E**;

- suprafata construabila **maxima aferenta zonei generatoare = 350.0mp**

- suprafata desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 1500.0mp**;

- P.O.T. maxim propus = **45%**;

- C.U.T. maxim propus = **1.50**;

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **12.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, 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.**

**Sunt admise si subsoluri/demisoluri pentru garare, spatii tehnice si depozitare.**

- 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:

**Nota: Aliniamentele la strada Marii si De 346/1 se vor retrage astfel incat pe viitor acestea sa aiba amprize de 18.00ml, respectiv 12.00ml. Dupa aceste retrageri terenul beneficiarului va avea 750mp. Bilantul teritorial propus se va referi la aceasta suprafata.**

➤ zona cu functiuni mixte.

### BILANT TERITORIAL: SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	Suprafata Propusa	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
Suprafata studiata PUZ	2550mp		---
Suprafata generatoare PUZ	1000mp		
Suprafata teren dupa retrageri aliniamente	750mp		
ZRCM - locuire+activitati conexe	337.50mp – 1 lot	0.00%	45% din 750mp
Strazi propuse/alei acces	206.25mp		27.50% din 750mp
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50% din suprafata ramasa neconstruita)	206.25mp	nereglementat	27.50% din 750mp
<b>TOTAL:</b>	<b>750.0mp</b>		<b>100.00%</b>

Intocmit,  
S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.  
arh. Remus Lucian  
NR. T.N.A. 8484

