



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

A.1. MEMORIU GENERAL URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

Plan urbanistic zonal, introducere in intravilan, lotizare si stabilire noi indicatori urbanistici, mun. Constanta

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar: TUDORAN CRISTIAN MIRCEA

Amplasament: PARCELA A 1080 / 4, nr. cadastral 226379, mun. Constanta, jud. Constanta

Proiectant: SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Sef Proiect: dr.urb. Serin Geambazu

Intocmit: arh. Miruna Luiza Caragheorghopol, urb. Serin Geambazu

Verificat: dr.urb. Serin Geambazu

Constanta – martie 2023

A.1.1. DATE GENERALE

In urma exprimarii intentiei beneficiarului de a-si folosi dreptul de utilizare al terenului (Slot=48400mp) se propune realizarea unui ansamblu rezidential de locuinte individuale P+2E, echipamente publice (educatie prescolara), servicii si comert specifice zonei rezidentiale, spatiu verde, alei pietonale, bariere verzi.

Se intocmeste prezenta documentatie de urbanism pentru analiza de amplasament si corecta reglementare a propunerii facute din punct de vedere functional, economic, spatial, juridic si tehnic, respectiv:

- *reglementarea functiunii propuse pentru amplasamentul in studiu;*
- *stabilirea conditiilor de ocupare (POT, CUT, Rh) care sa asigure o corecta amplasare;*
- *stabilirea imaginii configurativ-spatiale a propunerii.*



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

A.1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie isi propune (in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata precum si ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/200) sa stabileasca parametrii urbanistici pentru construirea unui *ansamblu rezidential de locuinte individuale P+2E, echipamente publice (educatie prescolara), servicii si comert specifice zonei rezidentiale, spatiu verde, alei pietonale, bariere verzi.*

OBIECTIVE SI NECESITATE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.G. Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018 incadreaza imobilul in extravilan, a carui folosinta actuala conform extrasului de carte funciara este de teren arabil. Pentru ca terenul sa devina constructibil, este necesara elaborarea si aprobarea unui P.U.Z. dedicat.

Certificatul de Urbanism nr.2355 din 05.10.2022, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arata de asemenea ca pentru a realiza aceste obiective este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z.

Prezenta documentatie la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL isi propune:

- *determinarea modului de utilizare a terenurilor - schimbarea zonificarii functionale;*
- *determinarea conditiilor de acces si circulatii;*
- *stabilirea modului de integrare in ambientul viitor al zonei si a functiunilor propuse.*

Documentatia de PLAN URBANISTIC ZONAL isi propune de asemenea stabilirea conditiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT a unui ansamblu rezidential.

Ac = cca. 12634 mp / Ad cca. 33588 mp

Documentatia standard de PLAN URBANISTIC ZONAL a fost completata cu un plan (*ilustrare de tema* – Concept nou propus, plan de situatie) - pentru care exista o ilustrare (de principiu) de



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

arhitectura, care sa explice modul de incadrare in reglementari, R.L.U. P.U.G. si care sa stea la baza aprobarilor necesare promovarii P.U.Z. cf. legislatiei.

OBIECTIVE PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform continutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, cat si in sensul legislatiei in vigoare, P.U.Z. nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata. Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor.

In continutul P.U.Z. se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- *organizarea retelei stradale;*
- *zonificarea functionala a terenurilor;*
- *organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;*
- *indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT etc.);*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- *statutul juridic si circulatia terenurilor;*
- *delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);*
- *masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);*
- *mentionarea obiectivelor de utilitate publica;*
- *masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;*
- *reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii, incluse in Regulamentul Local de Urbanism.*

In mod specific, Planul Urbanistic Zonal are urmatoarele obiective:



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

- *introducerea in intravilan si lotizare a unei parcele aflate in extravilan, cu folosinta de teren arabil;*
- *stabilirea unor reglementari urbanistice care sa permita dezvoltarea unor functiuni precum: comert, servicii, etc.*
- *stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de inaltime si a retragerilor fata de limitele de proprietate, avand in vedere functiunile propuse in cadrul parcelei de interventie si a vecinatatilor construite in zona de studiu;*
- *zonificarea functionala a terenurilor;*
- *rezolvarea accesurilor carosabile si pietonale pe lot;*
- *asigurarea echiparii edilitare corespunzatoare noii investitii;*
- *stabilirea posibilitatilor de echipare edilitara;*
- *asigurarea conditiilor de parcare aferente investitiei propuse, in conformitate cu reglementarile in vigoare la nivel local;*
- *Asigurarea unor suprafete minime de spatii verzi, conform H.C.L.M. 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;*
- *Stabilirea unei imaginii configurativ-spatiale controlate si adecvate tipologiei functionale propuse.*



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

A.1.3. INCADRARE IN LOCALITATE - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

A.1.3.1. Analiza situatiei existente amplasarea in oras si in documentatii de urbanism aprobate in zona

Modul de integrare a investitiei propuse in zona

Terenul care a generat P.U.Z. se afla in extravilanul Municipiului Constanta si se incadreaza in zonele rezervate pentru viitoarele dezvoltari ale orasului. Parcela este reglementata in P.U.G. de zonele: subzona EX1 – zona rezervata pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie, cercetare; subzona EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie ; subzona EX3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului.

Tinand cont de resursele limitate de teren aflate in oras, tendinta de dezvoltare a orasului, dezvoltarile rezidentiale deja existente in apropierea terenului, a documentatiilor de urbanism aprobate (P.U.Z. autorizat HCL 122/11.04.2012), parcelele fiind in proximitatea acestuia, avand dimensiuni relativ mari, permit si este considerata oportuna realizarea investitiilor de tipul celei prezentate in memoriul de fata.

**Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului National nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizata si a Monumentelor Istorice Disparute, cu modificarile ulterioare, zona nu este incadrata ca zona protejata.*



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE



Sursa 1: Google Earth Pro - Evolutia dezvoltarii zonei



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

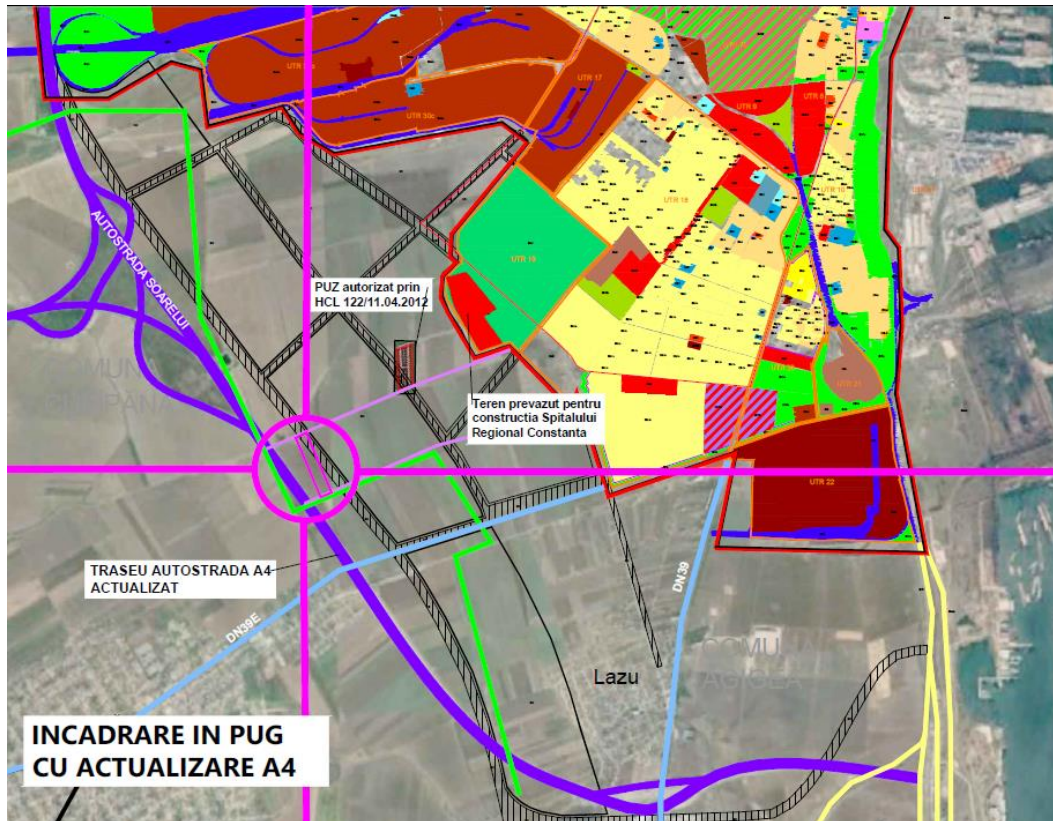
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

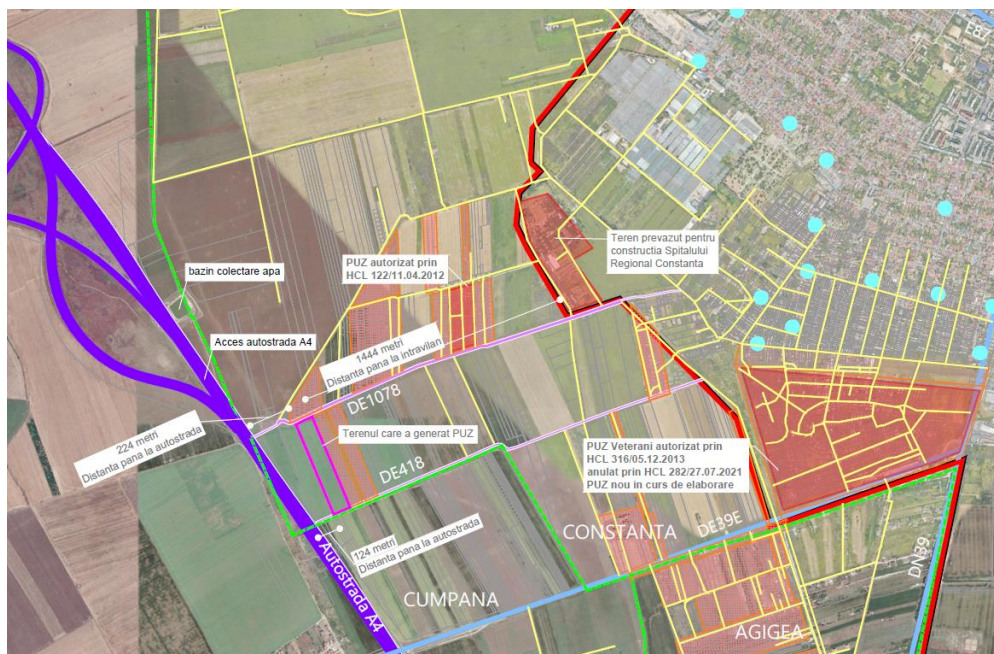
Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE



Sursa 2 Incadrare in PUG cu evidentiarea traseului actual al autostrazii A4



Sursa 3 Incadrare in zona cu evidentiarea drumurilor de acces, a strazilor noilor dezvoltari si a statiilor de transport in comun



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE



Sursa 4 Evidentierea noilor dezvoltari pe planul ANCPI

Imobilul care genereaza P.U.Z. este situat la:

- aproximativ 2.25km de Cartierul km5 si Cartierul Veterani;
- aproximativ 1km de DN39E, 1km de localitatea Cumpana;
- aproximativ 224m de autostrada A4;
- aproximativ 1.44m de intravilanul orasului Constanta.

Imobilul se invecineaza, dupa cum urmeaza:

- Nord – drum de exploatare De 1078;
- Sud – drum de exploatare De 418 ;
- Est – proprietate privata, parcelele identificate prin numerele cadastrale pare de la 211860 la 211908, numerele cadastrale impare de la 211909 la 211917
- Vest – proprietate privata, numarul cadastral 237263

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul UAT Municipiul Constanta

Initierea Planului Urbanistic Zonal de introducere in intravilan a parcelei A 1080 / 4, nr. cadastral 226379, Municipiul Constanta, judetul Constanta este oportuna, intrucat:



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

- construirea imobilului care a generat P.U.Z. va produce locuinte noi, moderne, spatioase si eficiente energetic, contribuind la fondul locativ al orasului ;
- prin functiunile mixte (comert, servicii, educatie) si spatii de recreere dedicate programului de locuire (suar urban, bariere verzi), dezvoltarea promite o calitate a vietii ridicata;
- construirea imobilului care a generat P.U.Z. va aduce in zona o gradinita;
- construirea imobilului care a generat P.U.Z. genereaza locuri de munca atat la momentul constructiei, cat si pe termen lung;
- construirea imobilului are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanta (respectiv taxe si impozite pe cladiri).

Costuri aferente investitiei (private, publice)

P.U.Z. va genera costuri pentru beneficiari, in ceea ce priveste amenajarea si echiparea edilitara interna a imobilului propus pentru investitie. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administratia Publica Locala sau de investitorii privati, dupa caz.

A.1.3.2. Analiza situatiei existente - functiuni

Terenul cu destinatie terenuri agricole, se afla in UAT Constanta, extravilanul Municipiului Constanta si se incadreaza in zonele rezervate pentru viitoarele dezvoltari ale orasului. Amplasamentul este liber de constructii, neamenajat, acoperit partial de vegetatie spontana si nu are denivelari majore. Din punct de vedere functional amplasamentul in studiu are categoria de folosinta teren arabil.

Din punct de vedere al reglementarilor urbanistice prevazute de PUG Constanta, zona studiata se afla in proximitatea UTR 19 si UTR 18.

UTR 18 cuprinde din punct de vedere functional, locuire (individuala si colectiva), dotari complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta sociala), culte si cultura, servicii publice, teren destinat gospodariei comunale, practicarii sporturilor, culturilor agricole.

Totodata UTR 18 cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL1a, ZRL2b, ZRL2c, ZRL4, **ZRL5**, ZRCC2, ZRCM2, ZRE1, ZRE2, ZRG1, ZRG2, ZRT1b, ZRV1a, ZRV2b, ZRV4, ZRF.



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

A.1.3.3. Analiza situatiei existente - fond construit

In prezent terenurile imediat inconjuratoare sunt libere de constructii. De asemenea, terenul care a generat documentatia este liber de constructii functionale, neamenajat, acoperit partial de vegetatie spontana si nu are denivelari majore.

La 600 m Nord-Est se regaseste Cartierul Rezidential Tom, conform P.U.Z. autorizat HCL 122/11.04.2012.

La aproximativ 2.25 se regaseste cartierul Veterani, conform P.U.Z autorizat prin HCL 316/05.12.2013 si anulat prin HCL 282/27.07.2021. Pentru aceasta zona, un P.U.Z. nou este in curs de elaborare.

In zona exista, de asemenea, multiple loturi aflate in curs de parcelare sau autorizare, conform planurilor de la ANCPI (Sursa 3, Sursa 4).

A.1.3.4. Analiza situatiei existente - circulatii

Amplasamentul in studiu este:

- la Est de autostrada A4;
- la Nord de drum national DN39E care face legatura intre DN39 la iesirea din Constanta si comuna Cumpana.

Accesul pe amplasament se face in prezent prin intermediul a doua drumuri de exploatare.

- In partea de Nord a terenului, DE1078, care trece pe langa viitorul Spital Regional Constanta si debuseaza in strada Ilinca si apoi in reseaua stradala a cartierului Viile Noi.
- In partea de Sud a terenului, DE418, care debuseaza in strada Letitia, apoi strada Comarnic, in reseaua stradala a cartierelor Viile Noi si KM5.

A.1.3.5. Analiza situatiei existente – regim juridic

Amplasamentul propus spre organizare vizeaza o suprafata de Slot= 48400 mp (in extravilan), teren care este in proprietate privata conform actelor de proprietate anexate.

A.1.3.6. Analiza situatiei existente - retele tehnico-edilitare



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

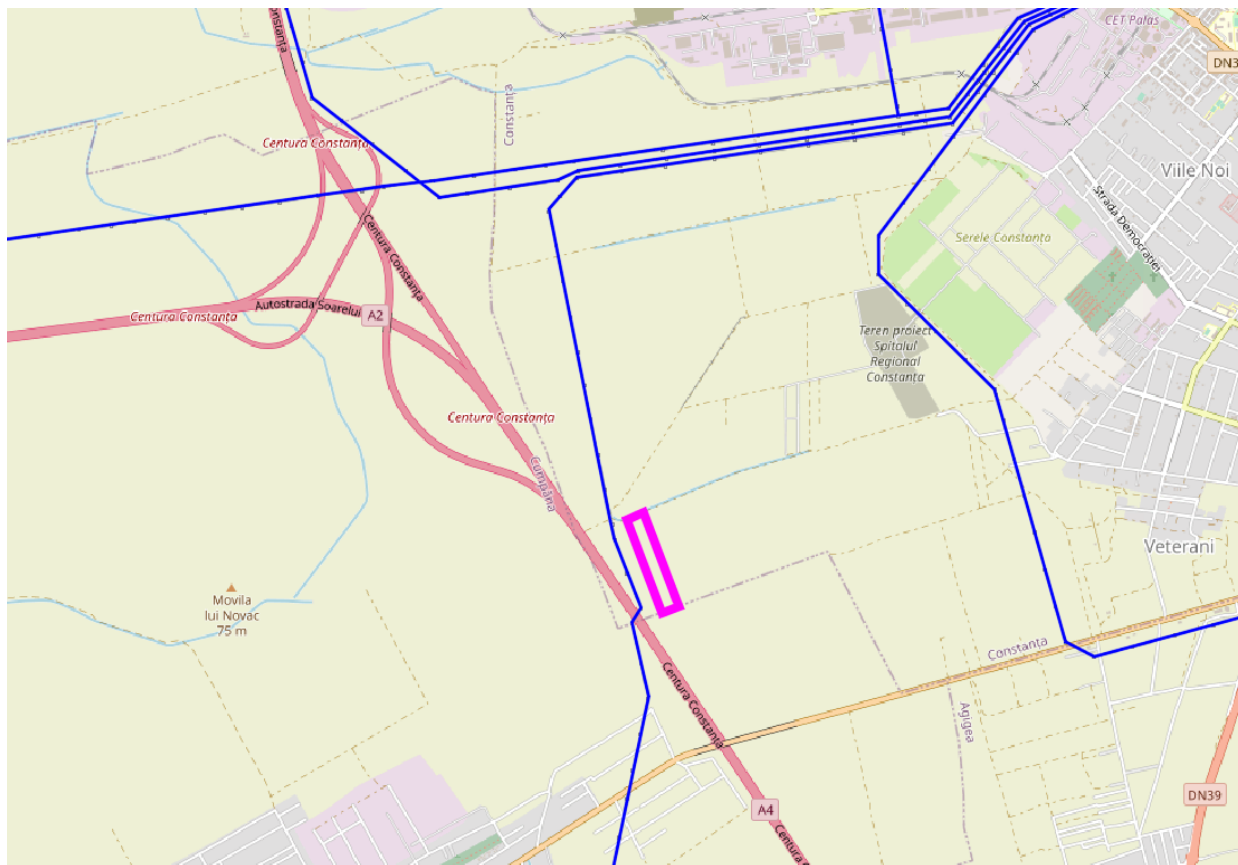
Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

In baza avizelor de amplasament aflate in etapa de elaborare si obtinere, se vor detalia solutiile de racordare la retelele de utilitati din zona. Avand in vedere existenta dezvoltarilor din imediata vecinatate (P.U.Z. autorizat HCL 122/11.04.2012) se poate presupune ca zona este racordata la reseaua de electricitate, apa, canalizare. In situatia in care se constata ca in zona nu exista retele de apa, canalizare, gaze naturale, acestea se vor realiza in regie proprie. Viitoarele constructii aferente loturilor cuprinse in prezentul S.O. se vor racorda la toate tipurile de utilitati.

Echipe energie electrica: In zona exista retele aeriene electrice de medie si inalta tensiune. In paralel cu lotul studiat trece o linie electrica aeriana de 110 kV fata de care lotul respecta distantele de siguranta (distanța de siguranță corespunzătoare LEA 110 kV = 37 m, distanța cea mai mica de la lot la LEA = 80 m) .

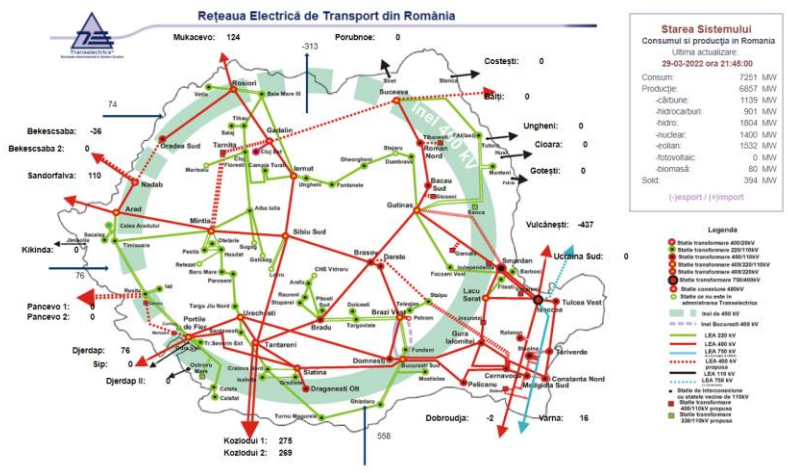


Sursa 5 Open Street Maps – linii electrice aeriene

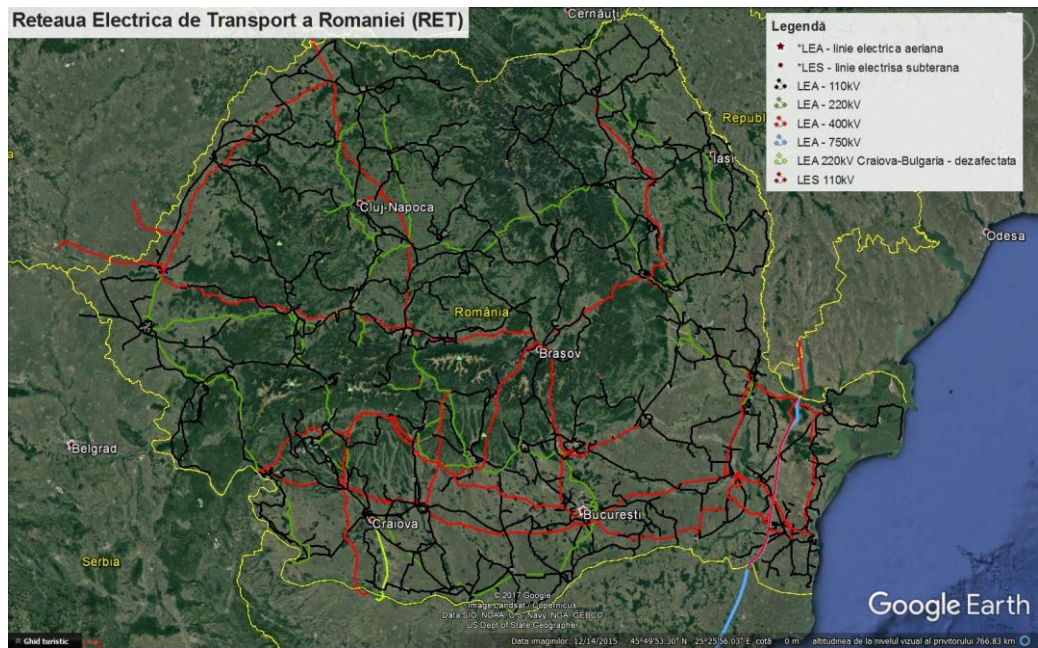


SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE



Sursa 6 Transelectrica: Reteaua Electrica de Transport din Romania



Sursa 7 Transelectrica: Reteaua Electrica de Transport din Romania + Reteaua Electrica de Distributie

Alimentare apa: Alimentarea cu apa potabila se face prin intermediul sistemului interconectat „Litoral”, care este administrat de RAJA Constanta. Instalațiile în funcțiune din cadrul S.C. RAJA S.A. Constanța, au următoarele caracteristici: - 38 surse de adâncime, totalizând un număr de 306 puțuri și foraje cu adâncimi cuprinse între 20 m și 500 m. Capacitatea totala instalata este de 8.530 l/s.



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

Distributia apei in Zona Metropolitana Constanta se face în sistem centralizat (Constanța , Lumina , Năvodari , Corbu), din amestecul surselor de suprafață (Canalul Galeșu – canal amenajat pe traiectul Canalului Dunăre-Marea Neagră) și profunzime (Cișmea, Caragea Dermeni, Constanța Nord), apa fiind transmisă prin rețele magistrale.¹

Canalizare: Localitatea nu dispune de un sistem centralizat de canalizare in zona amplasamentului, prin urmare se va utiliza optiunea de latrine uscate si/ sau fose septice sau vidanjabile sau alte solutii inovatoare de ultima ora pe perioada constructiilor, urmand a fi racordat la sistemul central de canalizare ulterior. Proiectul „Reabilitarea și modernizarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare în regiunea Constanța-Ialomița”, precum si constructia noului Spital Regional Constanta, vor presupune extinderea rețelei de canalizare pe viitor.

Alimentare cu gaze naturale: In localitate se planifica realizarea unei rețele de distributie a gazelor naturale la care se va racorda si dezvoltarea propusa.

Viitoarele constructii aferente loturilor cuprinse in prezenta documentatie se vor racorda la toate tipurile de utilitati.

A.1.3.7. Analiza situatiei existente - elemente de mediu

Terenurile nu se afla in zone cu probleme de mediu (poluare, zone de protectie, etc.). Prin studiul geotehnic aflat in elaborare, se vor stabili conditiile de construire, astfel incat sa fie asigurata protectia impotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, daca acestea exista, si protejarea nivelurilor freatice.

Din punct de vedere biologic si dendrologic vegetatia din zona nu are valoare.

¹ Sursa: STUDIUL PRIVIND ANALIZA ȘI REVIZUIREA PID CONSTANȚA p. 29, https://www.fonduri-ue.ro/images/files/studii-analize/14884/1._Revizuirea_PID.pdf



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

A.1.4. – REGLEMENTARI (proponere)

Avand in vedere situatia din teren, regimul juridic si vecinatatile in curs de dezvoltare, potentialul zonei, dar si nevoia de locuinte noi sustenabile a orasului, credem ca pentru zona cuprinsa in PLANUL URBANISTIC ZONAL sunt necesare:

- modificarea zonificarii functionale si introducerea in intravilan;
- atribuirea unor functiuni legate de: locuire, comert/servicii (institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general - servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir - activitati productive mici, nepoluante si locuinte), educatie, agrement - parc, etc., functiuni recomandabile si compatibile cu oricare din strategiile de dezvoltare a orasului, regenerand si contribuind pozitiv la "imaginea de ansamblu" a zonei.

Pentru o mai buna reglementare a zonei s-a propus o zonificare functionala legata de tipologia UTR de tip **UTR = ZRL2c*** prin modificarea Unitatii Teritoriale de Referinta **ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2**, specific categoria - **ZRL 2c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi** (c.f. R.L.U. P.U.G. Constanta). Parcelele din capetele lotului si una din parcelele din insula centrala vor avea functiunea corespunzatoare tipologiei **UTR = ZRCM2*** prin modificarea Unitatii Teritoriale de Referinta **ZRCM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE**, specific categoria **ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu**.

Se aloca o parcela cu dimensiuni corespunzatoare *Regulamentului General de Urbanism din 27 iunie 1996 (H.G. Nr. 525/27.06.1996)* pentru tipologia functionala corespunzatoare **UTR = ZRE2*** (**SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL PROPUSE IN ZONE DE EXTINDERE SAU DEZVOLTARI NOI**) pentru dezvoltarea unei gradinite.

Propunerea de interventie pe terenul care a generat S.O. presupune realizarea unor unui ansamblu rezidential cu constructii de locuinte individuale P+2 pe o lotizare cu minim 350 mp pentru fiecare parcela, echipamente publice (educatie), servicii si comert specifice zonei



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

rezidentiale (amplasate pe parcelele de colt care sunt reglementate astfel incat sa permita mixitatea functiunilor), scuar public, spatii verzi si fasii verzi de 1.5 m in cadrul parcelelor care sa permita realizarea unor alei pietonale si a unor bariere verzi.

Se alocă o parcela in vederea dezvoltării unui spatiu verde - parc urban, corespunzător tipologiei functionale **UTR = ZRV1a*** - (*SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT – specific categoria parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice*)

A.1.4.1. Reglementari - zonificare functionala (proponere)

Pe baza prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, din punct de vedere functional, terenul (Slot = 48 400 mp) care a generat documentatia este reglementat de **UTR = ZRL2c*** *ZRL 2c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi*, pentru parcelele din capetele lotului si insula centrală **UTR= ZRCM2*** *ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu*, **UTR = ZRE2*** (*SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL PROPUSE IN ZONE DE EXTINDERE SAU DEZVOLTARI NOI*), **UTR = ZRV1a*** - (*SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT – specific categoria parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice*)

UTR = ZRL2c*

POT max = 50%

CUT max = 1.5

Rh max = P+2 E

UTR = ZRCM2*

POT max = 60%

CUT max = 2

Rh max = P+2 E

UTR = ZRE2*

POT max recomandat functiune gradinita = 25%

POT max ZRE2* conform R.L.U. Constanta = 85%

CUT max = 1

Rh max = P+2 E

UTR ZRV1a*



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

S.c.d. max = 60 mp functiuni anexe - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere

POT max = 10%

CUT max = 0.1

Rh max = P

Se detaliaza dupa cum urmeaza:

NR LOT	ZONIFICARE	S LOT	S alee/ bariera verde	Sc	Sd	POT	CUT
LOT 1	ZRCM2*	629.79	169.75	220.38	661.14	34.99%	1.05
LOT 2	ZRCM2*	633.02	173	221.35	664.05	34.97%	1.05
LOT 3	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 4	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 5	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 6	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 7	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 8	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 9	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 10	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 11	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 12	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 13	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 14	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 15	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 16	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 17	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 18	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 19	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 20	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 21	ZRCM2*	634.2	173.7	222.24	666.72	35.04%	1.05
LOT 22	ZRCM2*	633.98	173.49	221.89	665.67	35.00%	1.05
LOT 23	ZRCM2*	1268.58	0	521.97	1043.94	41.15%	0.82
LOT 24	ZRCM2*	1268.92	0	522.65	1045.3	41.19%	0.82
LOT 25	ZRCM2*	634.11	172.98	221.89	665.67	34.99%	1.05
LOT 26	ZRCM2*	634.24	172.7	222.24	666.72	35.04%	1.05
LOT 27	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 28	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

LOT 29	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 30	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 31	ZRCM2*	1256	0	515.86	1031.72	41.07%	0.82
LOT 32	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 33	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 34	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 35	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 36	ZRCM2*	1266.04	0	520.29	1040.58	41.10%	0.82
LOT 37	ZRCM2*	1355.1	0	584.42	1168.84	43.13%	0.86
LOT 38	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 39	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 40	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 41	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 42	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 43	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 44	ZRL2c*	330.75	0	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 45	ZRL2c*	330.75	0	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 46	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 47	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 48	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 49	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 50	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 51	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 52	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 53	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 54	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 55	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 56	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 57	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 58	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 59	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 60	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 61	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 62	ZRL2c*	330.75	90	136.5	354.9	41.27%	1.07
LOT 63	ZRL2c*	330.75	90	136.5	409.5	41.27%	1.24
LOT 64	ZRCM2*	633.02	173	221.35	664.05	34.97%	1.05
LOT 65	ZRCM2*	712.91	196.03	270	810	37.87%	1.14
LOT 66	ZRE2*	2094.75	0	989.55	2968.65	47.24%	1.42
LOT 66	ZRV1a*	2139.74	0	60	60	2.80%	0.03



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

TOTAL		32993.4	4644.65	12634.08	33588.25	50%	1.5
-------	--	---------	---------	----------	----------	-----	-----

CORELARE CU PREVEDERILE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Avand in vedere ca imobilul este situat in prezent in extravilan, nu este reglementat specific prin P.UG. Municipiul Constanta. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru functiuni de tip locuinte colective, servicii, comert, educatie si recreere, corelate cu prevederile Consiliului Local al Municipiului Constanta si cu prevederile Consiliului Judetean Constanta in ceea ce priveste dezvoltarea urbanistica, asigurarea locurilor de parcare si necesarul de spatii verzi.

Lotul este in afectat de prevederile planselor P.U.G. Constanta privind dezvoltarile tip EX Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție. In situatia elaborarii studiilor pentru aceste culoare si zonele lor de protectie, daca se vor realiza pe amplasamentele figurate momentan in PUZ, urmatoarele parcele corespunzatoare de pe lot vor deveni neconstruibile:

- Loturile 36, 37, 64, 65 corespunzatoare ZRCM2*.
- Loturile 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 55, 56, 57, 58, 9, 60, 61, 62, 63 corespunzatoare ZRCM2*

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Interventia isi propune sa aloce un interes crescut spatiilor verzi si amenajarilor peisagistice, prin realizarea unui parc urban in centrul lotizarii, a unor alei pietonale si bariere verzi amenajate pe limita din spate a loturilor, a unor plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie de acces pe lot: DE 1078 si DE 418 nou propuse, menite sa actioneze ca o bariera de protectie impotriva poluarii si zgomotului si sa asigure o suprafata de spatiu verde cu rol ambiental si de ameliorare a microclimatului local, conform *H.C.J 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.*

A.1.4.2. Reglementari - regim juridic si obiective de interes public



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

MODERNIZAREA CIRCULATIEI - In ceea ce priveste accesul carosabil si pietonal pe lot, acesta se va putea realiza printr-un drum cu un profil propus de aprox. 10.5 m, largire DE1078 conform P.U.Z. autorizat HCL 122/11.04.2012. cu urmatorul profil (A-A):

- 1.5m – pietonal
- 5m - parcare
- 3.5m – banda de acces parcare
- 5m – spatiu verde
- 7 m - drum carosabil (2 sensuri/ 1 banda pe sens)
- Cca 8 m – canal irigatii (ce poate fi valorifica peisager)

In partea de Sud, accesul se va putea realiza printr-un drum cu profilul propus de aproximativ 10.5 m, largire DE 418, cu urmatorul profil propus (A1-A1).

- 1.5m – pietonal
- 5m - parcare
- 3.5m – banda de acces parcare
- 5m – spatiu verde
- 7 m - drum carosabil (2 sensuri/ 1 banda de 3.5 m pe sens)
- Cca 13 m – canal irigatii (ce poate fi valorifica peisager)

Totodata strazile transversale din interiorul dezvoltarii au un profil de aprox. 10 m- 13.5m - 17 m.

Profilul 1-1:

- 1.5 m – trotuar pietonal
- 7 m – carosabil (2 sensuri / 1 banda de 3.5 m pe sens)
- 1.5 m – trotuar pietonal

Profilul 2-2:

- 1.5 m – pietonal
- 3.5 m spatiu verde
- 7 m – carosabil (2 sensuri/ 1 banda pe sens)
- 3.5 m banda de oprire/plecare
- 1,5 m – pietonal

Profilul 3-3:



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

- 1.5 m – pietonal
- 7 m – carosabil (2 sensuri/ 1 banda pe sens)
- 3.5 m spatiu verde
- 1,5 m – pietonal

Se vor realiza, la marginea bordurii, guri de scurgere care sa preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces si parcare. Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale si transversale catre punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere, iar in spatiile verzi se vor infiltra.

In interiorul lotului se va asigura numarul necesar de locuri de parcare conform normativului in vigoare, astfel se va respecta H.C.L.M. 113/ 2017, cu modificarile si completarile ulterioare. Accesele pentru parcare si aprovizionare a zonei se vor realiza pe trama stradala propusa.

In zona se vor putea parca la sol un numar de **399** autoturisme

- 176 de locuri de parcare la sol pe loturile de locuinte corespunzator aprox. 88 apartamente.
- 47 de locuri de parcare la sol pe domeniul public
- 176 locuri de parcare la sol pe loturile de servicii /comert (pentru care se asigura totalul de 215 locuri de parcare necesare din locurile de parcare pe lot si de pe domeniul public; se vor putea amenaja locuri de parcare suplimentare in functie de configuratia arhitecturala a obiectivului).

Circulatia (strazile interioare) ocupa cca. 20.42% din suprafata, iar circulatia pietonala ocupa cca. 6.86% din suprafata.

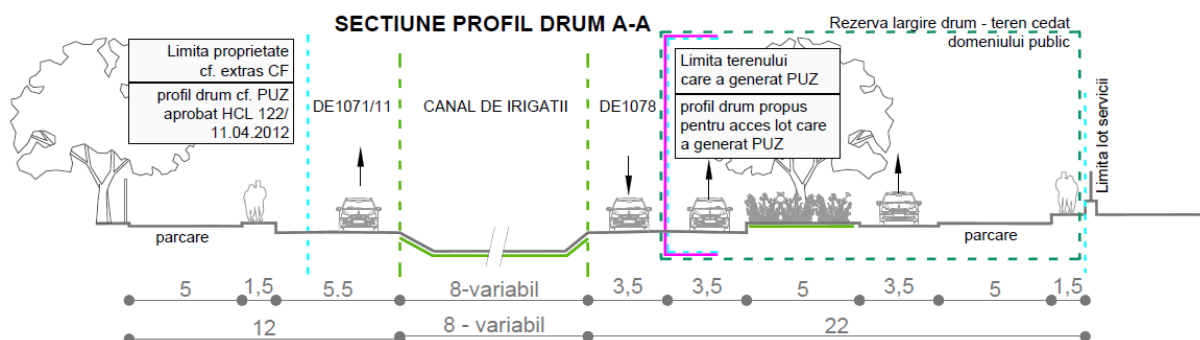


Fig.1- profil strada acces Nord– extindere DE1078

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

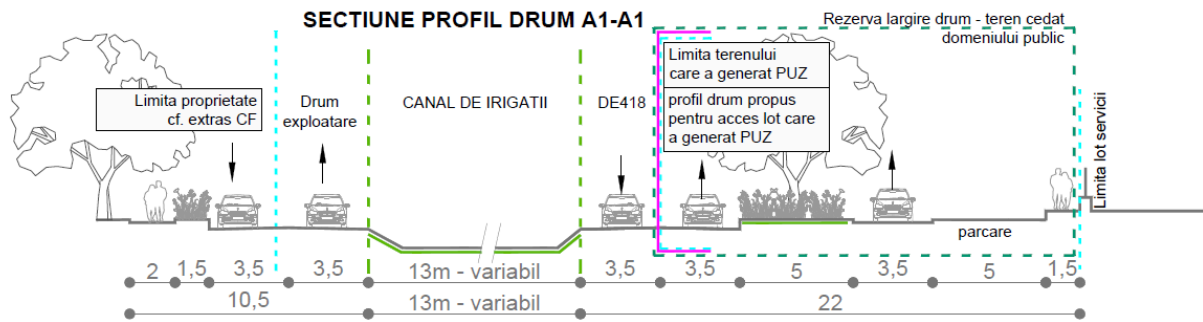


Fig. 2 – profil strada acces Sud – extindere DE418

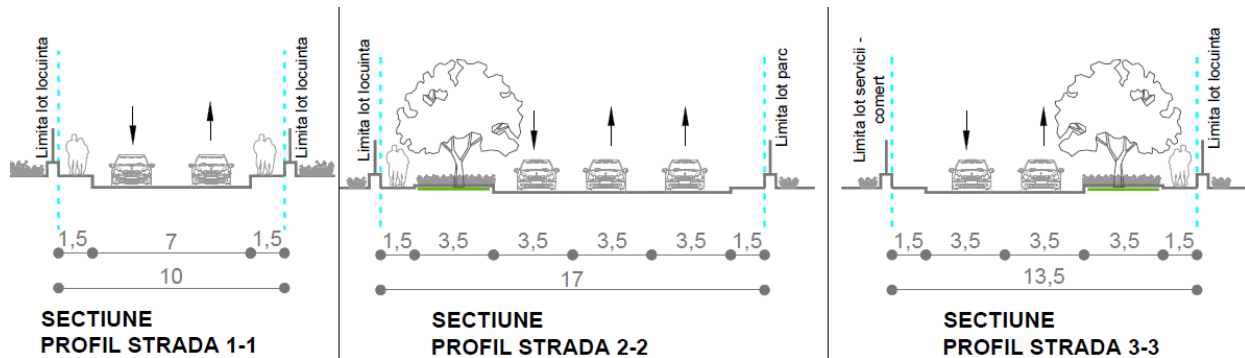


Fig.3 – profile strazi propuse pentru circulatia in interiorul dezvoltarii

A.1.4.3. Reglementari - retele tehnico-edilitare

Se va asigura accesul la toate tipurile de dotari edilitare, in vederea asigurarii tuturor conditiilor de desfasurare a activitatilor. Studiul de preordonare retele edilitare pentru zona PLANULUI URBANISTIC ZONAL prevede urmatoarele reglementari cu caracter general:

- APA - necesarul de apa se va realiza prin racordul la reseaua urbana din zona;
- CANALIZARE - canalizarea se va realiza prin racordul la reseaua urbana din zona;
- ELECTRICA - necesarul de putere instalata se va asigura prin racordurile autorizate la reseaua de energie electrica a zonei aceasta fiind supra dimensionata pentru functiunea propusa;
- GAZE - racordul se va realiza conform proiectelor de specialitate la conductele din zona.
- TELEFONIE - noile constructii se vor racorda la centrala existenta.

DEZVOLTARE SUSTENABILA

Propunerea de cartier de locuinte individuale are in vedere dezvoltarea sustenabila – fiecare parcela este orientata astfel incat sa poata fi instalate panouri solare pe invelitoare / terasa.



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

Pentru fiecare constructie ulterioara, se vor lua in calcul sisteme cu pompe de caldura pentru generare caldura / racire.

A.1.4.4. Reglementari - regim juridic si obiective de utilitate publica

Proiectul prevede modificari ale regimului juridic prin suprafata de teren cedata pentru rezerva de teren pentru largirea DE1078 si DE418, precum si cedarea suprafetelor de teren aferente circulatiilor interioare de pe lot.

14180 mp vor fi cedate domeniului public.

A.1.4.5. Reglementari- retrageri fata de aliniament si limite de proprietate

Retragerile fata de limitele existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajarile sunt 2m-5m retragere (maxima) fata de toate limitele de proprietate.

UTR = ZRL2c*

- 2 m fata de aliniament
- 3 m fata de limitele laterale ale lotului
- 5 m fata de limita spate a lotului

UTR = ZRCM2*

Pentru parcelele din capete de pe insulele laterale

- 10 m fata de limita laterala prin zona prin care se realizeaza accesul
- 5m fata de cealalta limita laterala
- 2 m fata de aliniament
- 5 m fata de limita spate a lotului

UTR = ZRCM2*

Pentru parcelele de pe insula centrala

- 10 m fata de limita laterala prin zona prin care se realizeaza accesul
- 5m fata de cealalta limita laterala
- 5 m fata de aliniamentele celor doua strazi principale paralele la care au acces

UTR = ZRE2*

- 5 m fata de aliniamentele celor doua strazi principale paralele la care are acces
- 10 m fata de limitele laterale ale lotului



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

A.1.4.6. Reglementari- modul de utilizare al terenului

Modul principal propus de utilizare a terenului conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL este

UTR = ZRL2c* + UTR=ZRCM2* + UTR=ZRE2*

Conform R.L.U. P.U.G. Constanta *UTR ZRL2c este stipulat cu POT maxim 30%, CUT maxim 0.9, H maxim P+2 (10 m), UTR ZRCM2 este stipulat cu POT maxim 85%, CUT maxim 3, Hmax = inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente. UTR ZRE2 este stipulat cu POT maxim 85% (in functie de functiunea finala propusa), CUT maxim 3, Hmax = inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente.*

Pentru lotul reglementat de prezentul P.U.Z. cu o suprafata de 48 000 mp. se propune UTR = ZRL2c* + ZRCM2* si urmatorul mod de ocupare al solului reflectat in parametrii urbanistici:

POT propus	=	50%
CUT propus	=	1.5
H max.	=	P+2E (10 m)

SPATIU VERDE total aprox. 50% (spatiu verde, alei plantate, bariere verzi, plantatie de aliniament, curti locuinte individuale, servicii, comert si gradinita)

Pentru parcela destinata gradinitei reglementata prin UTR=ZRE2* se propune urmatorul mod de ocupare al solului: POT max = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%. CUT max conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0; Hmaxim = P+2E (10m) In cazul gradinitelor, conform HG525/1996 actualizata – Regulamentul General de Urbanism, se va asigura suprafata minima de 22mp de teren liber/copil, iar procentul de ocupare al terenului cu cladiri construite se recomanda sa nu depaseasca 25%. Pentru o constructie care va deservi intregul cartier, se recomanda luarea in considerare a normelor specifice pentru dimensionarea acesteia in vederea obtinerii autorizatiei de constructie si a finantarii investitiei.

Pentru parcelele corespunzatoare ZRL2C* si ZRC2M* se vor prevedea fasii de spatiu verde destinat unor alei pietonale sau bariere verzi conform specificatiilor:

- Pentru parcelele aflate pe limita lotului care genereaza PLANUL URBANISTIC ZONAL, se va rezerva o fasie de 5 m de la latura posterioara a parcelei pentru realizarea unei bariere



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

verzi fata de dezvoltarile ulterioare din jur sau a unei alei pietonale cu plantatii / dale inierbate.

Suprafetele corespunzatoare zonificarii functionale a intregului lot care a generat PUZ-ul sunt prezentate in urmatorul bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL					
		EXISTENT		PROPOS	
1	S totala teren	48400	100%	48400	100%
2	S carosabil	0	0%	9878	20.41%
3	S circulatie pietonala	0	0%	3320	6.86%
4	S spatii verzi	0	0%	8993	18.58%
4.a	S bariere verzi	0	0%	4645	9.60%
4.b	S plantatie stradala	0	0%	1103	2.28%
4.c	S alei amenajate	0	0%	562	1.16%
4.d	S spatiu verde amenajat	0	0%	2683	5.54%
5	S parcelare locuinte individuale - ZRL2c*	0	0%	17199	35.54%
5.a	S construita locuinte individuale	0	0%	7098	14.67%
5.b	POT locuinte individuale			41.27%	
5.c	CUT locuinte individuale			1.24	
6	S parcelare comert si servicii - ZRCM2*	0	0%	11560	23.88%
6.a	S construita comert si servicii	0	0%	4487	
6.b	POT maxim comert si servicii	0	0%	60%	
6.c	CUT comert si servicii	0	0%	2.00	
7	S parcela educatie - ZRE2*	0	0%	2095	
7.a	S construita educatie			524	
7.b	POT max educatie			25%	
7.c	CUT max educatie			0.75	
8	S parcela verde - ZRV1a*	0	0%	2140	
8.a	S construita spatiu verde			60	
8.b	POT max spatiu verde			10%	
8.c	CUT max spatiu verde			0.10	
12	S construita	0	0%	12109	25.02%
13	S desfasurata	0	0%	36326	



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

14	POT max locuire	0%		50.00%	
15	CUT max locuire	0		1.5	

A.1.4.7. Reglementari- elemente de mediu si spatiu verde

In zona de studiu nu se afla zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct in corpurile de apa, pe sol, sau in nivelurile freatice. De asemenea, deseurile menajere si cele rezultate in urma activitatii desfasurate pe parcela, vor fi colectate selectiv si preluate de un operator autorizat. P.U.Z. va include punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului si va implementa masurile care se vor impune, tinand cont de:

- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea si pre-epurarea apelor uzate;
- dezvoltarea controlata a deseurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de terenuri, plantari de zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- refacerea peisagistica si reabilitarea spatiului public urban.

Informatia rezultata din reglementarile P.U.G. care atribuie zonei, inclusiv zonelor ZRCM2* si ZRL2c* un caracter "verde" - va trebui pastrat prin plantari prevazute prin detaliile de realizare ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL si care sa prevada plantatii speciale de protectie si acompaniament care sa mobilizeze parcarile si zonele libere pietonale ale rezidentelor propuse. S-au prevazut 41.35% spatii verzi din care cca. 18.58 % arbori si arbusti, spatii verzi, alei si bariere verzi, plantatie de aliniament.

S-au prevazut 41.35% din teren ca spatii verzi din care:

- 5.54% Spatii verzi amenajate
- 2.28% Plantatie de aliniament
- 10.76% Alei amenajate intre parcele, bariere verzi -> conform A.1.4.6. Reglementari- modul de utilizare al terenului
- 22.77 % curti loturi
- Procentul de spatii verzi la sol este de 41.35 % din teren.



SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta

Telefon: 0722558721, +40 241540210

Fax: +40 241544940

E-mail: geambazuserin@gmail.com

PUZ SOFI GREEN RESIDENCE

Elaborat

arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol

urb. Serin Geambazu