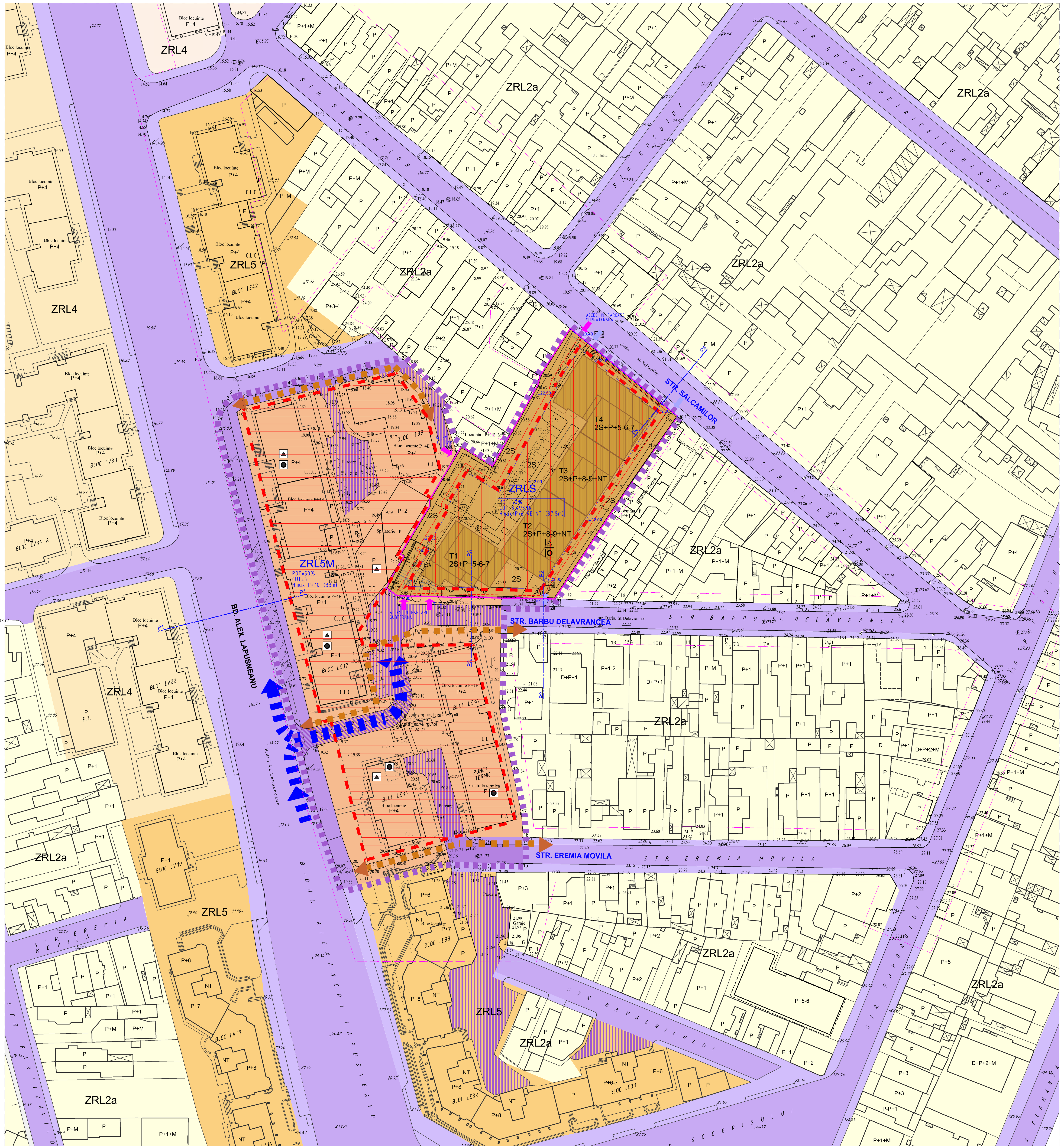


PLAN TOPOGRAFIC SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70.
SUPORTUL TOPOGRAFIC A FOST REALIZAT PE BAZA STUDIILOR TOPOGRAFICE EFECTUATE DE S.C. CREOMIXT S.R.L. IN OCT 2014 (PENTRU ZONA STUDIATA) SI PE BAZA CAROURILOR TOPOGRAFICE DIN ARHIVA PROIECT S.A. CONSTANTA REACTUALIZATE (PENTRU ZONA ADIACENTA).

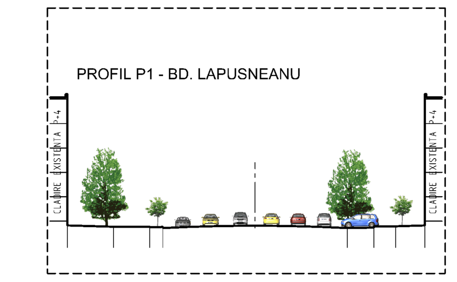
INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

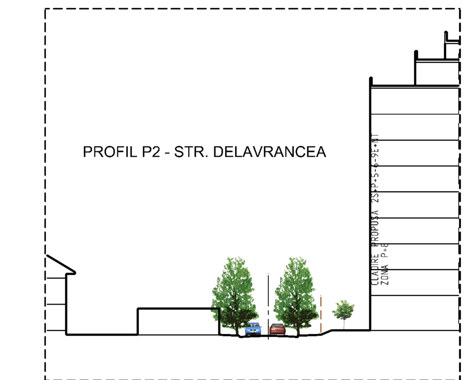
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	305551.234	790573.810	2.14
2	305550.275	790571.897	1.97
3	305548.998	790570.400	2.28
4	305547.107	790569.128	2.52
5	305544.757	790568.225	1.73
6	305543.039	790568.054	2.46
7	305540.599	790568.403	10.25
8	305530.655	790570.884	74.48
9	305458.389	790588.901	42.55
10	305417.136	790599.341	23.50
11	305394.830	790606.742	3.71
12	305391.314	790607.927	27.87
13	305398.759	790634.782	5.41
14	305400.155	790640.008	26.55
15	305399.548	790666.554	8.63
16	305408.174	790666.622	7.69
17	305415.839	790666.043	14.07
18	305429.618	790663.213	10.63
19	305439.980	790660.861	10.03
20	305449.823	790658.932	11.29
21	305461.114	790659.099	13.51
22	305474.621	790659.366	9.09
23	305483.710	790659.515	15.59
24	305483.421	790675.098	3.05
25	305485.973	790676.777	33.61
26	305514.050	790695.250	4.59
27	305517.830	790697.850	19.14
28	305533.610	790708.680	12.18
29	305543.670	790715.540	2.21
30	305545.371	790716.946	45.20
31	305574.000	790681.970	18.14
32	305558.670	790672.270	2.97
33	305555.789	790671.562	30.58
34	305529.062	790656.699	15.32
35	305537.242	790643.742	11.04
36	305547.672	790640.127	2.75
37	305549.930	790641.688	19.64
38	305563.700	790627.677	12.47
39	305561.081	790615.487	24.79
40	305555.473	790591.342	18.04

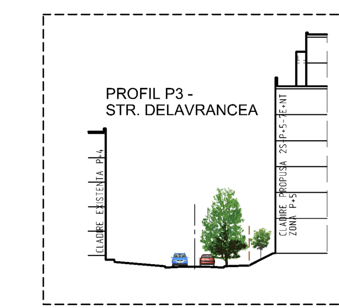
Suprafata studiata S=14691mp

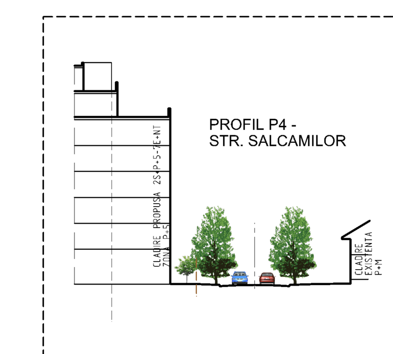
FUNCTIUNI CLADIRI DIN ZONA STUDIATA

C.L. - CLADIRI DE LOCUIT
C.L.C. - CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE LA ETAJE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER
C.C. - CLADIRI CU SPATII COMERCIALE
C.A. - CLADIRI CU ALTE FUNCTIUNI
G - GARAJE









BILANT TERITORIAL SPATII VERZI

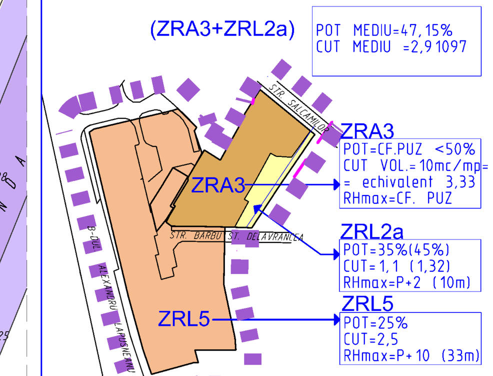
Nr. crt.	ZONA	FUNCTIUNEA	S TEREN (mp)	POT PROPUS %	Ac propus (mp)	Arie Sp. Verzi la sol, acoperisuri verzi, fatade verzi pe cladiri (mp)	Procent spatii verzi/ total teren zona %
1	ZRLS	ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE, CU PARTER DESTINAT SERVICIILOR SI COMERTULUI	4135	50	2068	1240,5	30
2	ZRL5M	SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE IN ANSAMBURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	9258	50	4629	2777,4	30

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
- INITIATOR P.U.Z.: DDN GLOBAL SRL., adresa Constanta, str. Mircea cel Batran nr. 152bis (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent)
- CUT propus este mai mic decat 4.
- CUT propus este mai mic decat CUT aprobat plus 20%.
PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

SCHEMA FUNCTIONALA INDICATORI APROBATI

PENTRU ZONELE ZRA3 SI ZRL2a CARE SE UNESC SI FORMEAZA ZONA ZRLS, MEDIA INDICATORILOR EXISTENTI ESTE:
PENTRU POT MEDIU ZRA3 SI ZRL2a:
49,99%X3353mp+35%x782mp=1949,86mp
1949,86/4135mp = 47,15%; POT MEDIU = 47,15%
PENTRU CUT MEDIU ZRA3 SI ZRL2a:
10/3X3353mp+1,1X782mp=12036,86mp
12036,86mp/4135mp=2,91097; CUT MEDIU = 2,91097

(ZRA3+ZRL2a) POT MEDIU=47,15% CUT MEDIU =2,91097



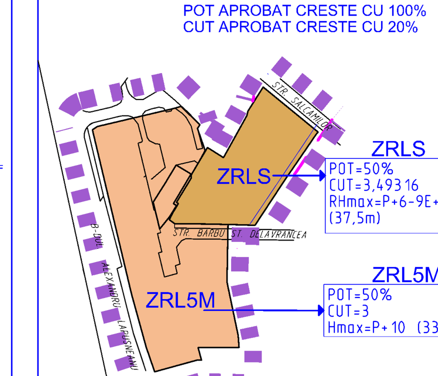
SCHEMA FUNCTIONALA INDICATORI PROPUSI

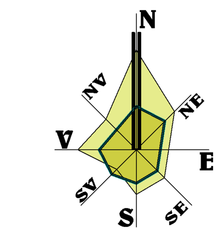
ZRLS fata de (ZRA3+ZRL2a):

POT APROBAT CRESTE CU 6,04%
CUT APROBAT CRESTE CU 20%

ZRL5M fata de ZRL5:

POT APROBAT CRESTE CU 100%
CUT APROBAT CRESTE CU 20%





PUZ PLAN URBANISTIC Z O N A L

ZONA DELIMITATA DE STR. SALCAMILOR, STR. BARBU DELAVRANCEA, PROPRIETATI PRIVATE SI BD. LAPUSNEANU - CONSTANTA

3.1 REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA.

LEGENDĂ REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE (1,469 HA)
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT DOCUMENTATIA S= 4135.00 mp
- LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC DE CATRE S.C. CREOMIXT S.R.L.

ZONIFICARE FUNCTIONALA ZONA STUDIATA

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE: STRAZI, ALEI CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE MAJORE: TROTUARE, ALEI PIETONALE (INCLUSIV PASTILE S.V.)
- CIRCULATII CAROSABILE IN INTERIORUL ZONELOR FUNCTIONALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA REGLEMENTARI PROPUSE

- ZRLS — ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU 2S+P+6-9E+NT+TERASE CIRCULABILE, CU PARTERUL DESTINAT SERVICIILOR SI COMERTULUI
- ZRL5M — ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

SUBZONE:

- IS - INSTITUTII SI SERVICII
- ISC - COMERT

Reglementari propuse:

- Limita maxima a zonei edificabile propuse la nivel parter in zona ZRLS
- Limita maxima a zonei edificabile propuse la nivel parter in zona ZRL5M
- Limita maxima console balcoane sau bovindouri in zona ZRLS
- C2,C3 — Constructii existente C2,C3 propuse spre desfiintare pentru eliberarea amplasamentului in vederea construirii
- Legatura carosabila propusa intre B-dul Alexandru Lapusneanu si Str. Barbu Delavrancea
- Posibilitate de mobilare urbanistica. Contur bovindouri in consola (vezi simularea 3D).
- 2S+P+6-7-9+NT — Posibilitate de mobilare urbanistica. Contur cladiri propuse si regim de inaltime propus.
- Posibilitate de mobilare urbanistica. Contur balcoane (vezi simularea 3D).

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA ZONE ADIACENTE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE: STRAZI, ALEI CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE MAJORE: TROTUARE, ALEI PIETONALE (INCLUSIV PASTILE S.V.)
- CIRCULATII CAROSABILE IN INTERIORUL ZONELOR FUNCTIONALE
- LOCURI DE PARCARE EXISTENTE IN ZONA STUDIATA SAU ADIACENT ACESTEIA
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE IN ZONA ZRLS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZRL5 — SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
- ZRL4 — SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+ 3-4 NIVELURI SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
- ZRL2a — SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

NOTA: ZONIFICAREA FUNCTIONALA DIN ACEASTA PLANSA ESTE EXISTENTA SI ESTE CONFORM PLANSELOR DIN P.U.G. MUN. CONSTANTA - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

- P+1 — REGIM DE ÎNĂLTIME CONSTRUCTII EXISTENTE
- 14.61 — COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC
- 14.61 — COTE DE NIVEL EXISTENTE CF. CAROURI TOPOGRAFICE
- 14.61 — COTE DE NIVEL PRINCIPALE PROPUSE
- Acces pe lot pietonal / auto
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE. CONEXIUNI ZONA STUDIATA - BD. ALEX. LAPUSNEANU

INDICATORI DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI PROPUŞI ÎN ZONA STUDIATĂ

ZONA DE REGLEMENTARI

ZRL-S - ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE CU P+6-10 NIVELURI SI SERVICII DE INTERES GENERAL

FUNCTIUNI

- Locuinte, Cazare pentru turism
- Spatii pentru diverse servicii :
  - servicii de sanatate ca: dispensare, cabinete medicale
  - servicii pentru prescolari : cresa si gradinita
  - servicii after school pentru scolari;
  - servicii curatatorie haine, cosmetica, frizerie etc
  - comert cu amanuntul;
  - alimentatie publica;
  - sali de intretinere, centru SPA, piscine;
  - spatii pentru turism,
  - birouri avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale, birouri firme comerciale;
- Spatii pentru parcare autoturisme si biciclete

POTmaxim **50%**

CUTmaxim **3,4932** - rezultat din media ponderata a CUT-urilor celor doua tipuri de zone functionale existente care se modifica prin PUZ astfel:
- din zona ZRA3 prin echivalarea CUT-ului VOLUMETRIC 10,0mc/mp + 20% (crestere maxim admisa) = 12mc/mp;
12mc/mp x 3353 mp = 40236mc 40236mc / 3m (h nivel) = **13412mp Ad**
- din zona ZRL2a prin crestere cu maxim 20%
1,1 +20% = 1,32 782mp x 1,32 = **1032,24mp Ad**
- 13412mp Ad + 1032,24mp Ad = 14444,24mp Ad / 4135mp = 3,49316

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA **P+6-9E+NT**
Hmaxim 33,0m + 1,0m + 1,0m + 2,50m = **37,50m**

ZONA DE REGLEMENTARI

ZRL5-M - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

FUNCTIUNI

- Locuinte
- Spatii pentru diverse servicii :
  - servicii de sanatate ca: dispensare, cabinete medicale
  - servicii pentru prescolari : cresa si gradinita
  - servicii after school pentru scolari;
  - servicii curatatorie haine, cosmetica, frizerie etc
  - comert cu amanuntul;
  - alimentatie publica;
  - sali de intretinere, centru SPA, piscine;
  - birouri avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale;
- Spatii pentru parcare autoturisme si biciclete

POTmaxim **50%**

CUTmaxim **3** (2,5 aprobat in PUG+20%)

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA **P+10**
Hmaxim **33,0m**

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE

ZONA	EXISTENT S teren (ha)	EXISTENT %	PROPUS S teren (ha)	PROPUS %
DOMENIU PUBLIC	0,1298	8,835	0,1298	8,835
ZRA3	0,4135	28,146	-	-
ZRL5	0,9258	63,018	-	-
ZRLS	-		0,4135	28,146
ZRL5M	-		0,9258	63,018
TOTAL	1,4691	100,000	1,4691	100,000

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE CONFORM REGLEMENTARI PROPUSE

S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
ZONA ZRLS				
EXISTENT ZRA3 3.353	394,00	394,00	11,751	0,1175
EXISTENT ZRL2a 782	-	-	0,000	0,0000
PROPUS ZRLS 4.135	2.067,50	14.444,24	50,00	3,49316
ZONA ZRL5M				
EXISTENT ZRL5 9258	3.511,53	14.552,11	37,93	1,57
PROPUS ZRL5M 9258	4.629,00	27.774,00	50,00	3,0000
TOTAL ZONA STUDIATA				
EXISTENT 13.393,00	3.905,53	14.946,11	29,16	1,1160
PROPUS 13.393,00	6.696,50	42.218,24	50,00	3,1523

NOTA: PENTRU BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE S-A SCAZUT DIN SUPRAFATA ZONEI STUDIATE SUPRAFATA DOMENIULUI PUBLIC: 14691mp-1298mp=13393mp

Format 0,9 A0 (1071mmx840mm)

0.00m 5.00m 10.00m 15.00m 20.00m 25.00m

ISACOV&ASOCIATII SRL birou de arhitectura J/13/1777/1996 CUI RO8595273 BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro			Initiator: DDN GLOBAL S.R.L. CU SEDIUL IN CONSTANTA, STR. MIRCEA CEL BATRIN NR. 152bis; Beneficiar: DDN GLOBAL S.R.L.	Proiect nr. 16/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. SALCAMILOR, STR. BARBU DELAVRANCEA, PROPRIETATI PRIVATE SI BD. LAPUSNEANU - CONSTANTA	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. MIHAI ISACOV				
Proiectat	arh. MIHAI ISACOV		Data: OCT '14	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA.	Plansa nr. 3.1
Desenat	arh. MIHAI ISACOV				