

PLAN URBANISTIC ZONAL

**IN VEDEREA ANALIZEI SI DEMONSTRARII
POSIBILITATII INTERVENTIEI URBANISTICE**

**PENTRU OBIECTIVUL:
« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER.
EXTINDERE CU Sp+P+1 »**

**MUNICIPIUL CALAFAT, STRADA A.I.CUZA, NR. 31
JUDETUL DOLJ**

**BENEFICIAR: LOGOVICEANU EMILIAN MARIAN
LOGOVICEANU VIORICA**

OBIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL:« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER.EXTINDERE CU Sp+P+1
» - MUNICIPIUL CALAFAT, STRADA A.I.CUZA, NR. 31, JUDETUL DOLJ

BENEFICIAR: LOGOVICEANU EMILIAN MARIAN SI LOGOVICEANU VIORICA

FAZA: PUZ

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM
PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE
- 1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.
- 1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.
- 1.3.3. METODOLOGIA UTILIZATA
- 1.3.4. BAZA DOCUMENTARA
- 1.3.5. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC
DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI
2. **STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI**
- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI
CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI CARACAL
POTENTIAL DE DEZVOLTARE
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII
RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL
EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.3.1. RELIEFUL
- 2.3.2. CLIMA
- 2.3.3. RETEAUA HIDROGRAFICA
- 2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA
- 2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI
- 2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT
- 2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT
- 2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE
- 2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI
- 2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA
- 2.8. OPTIUNI ALE INITIATORILOR

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PROPUNERI ALE P.U.G.E
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 3.4.2. ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN
- 3.4.3. ORGANIZAREA PARCAJELOR
- 3.4.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- 3.5.1. ORGANIZAREA RETELEI STRADALE
- 3.5.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- 3.5.3. ORGANIZAREA URBANISTIC- ARHITECTURALA
- 3.5.4. INDICATORI URBANISTICI
- 3.5.5. DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII
- 3.5.6. STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- 3.5.7. DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL- URBANISTIC SI ARHEOLOGIC DE PATRIMONIU
- 3.5.8. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI
- 3.5.9. MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA
- 3.5.10. REGLEMENTARI
- 3.5.11. BILANT TERITORIAL AL ZONEI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO- EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
ANEXA I – DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI DE INTERVENTIE
ANEXA II – BILANT TERITORIAL

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 17/14.03.2016
PLAN INCADRARE IN PUG MUNICIPIUL CALAFAT - ANEXA LA C.U. NR. 17/14.03.2016
PLAN DE SITUATIE – ANEXA LA C.U. NR. 17/14.03.2016
AVIZ DE OPORTUNITATE NR.
ACT DE PROPRIETATE – CONTRACT VANZARE-CUMPARARE NR. 1052/ 14.05.2012
EXTRAS CARTE FUNCIARA DE INFORMARE
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
FISA BUNULUI IMOBIL
CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA

B. PIESE DESENATE

A01 - PLAN INCADRARE IN PUG MUNICIPIUL CALAFAT	
A02 – SITUATIA EXISTENTA	scara 1: 500
A03 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1: 500
A04– REGLEMENTARI . ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	scara 1: 500
A05- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	scara 1: 500
A06- ILUSTRATII URBANISTICE- PLAN DE SITUATIE	scara 1: 500

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**PENTRU OBIECTIVUL:« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER.EXTINDERE CU Sp+P+1 »
MUNICIPIUL CALAFAT, STRADA A.I.CUZA, NR. 31, JUDETUL DOLJ**

**UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA : U.T.R. ZM
U.T.R. Z IS**

*intocmit,
Arh. Polizu Bogdana*

S.C. D.U.A. PROIECT S.R.L. - CRAIOVA, PARC CAMPUL LIBERTATII 1848 , NR. 18, VILA D 23
PROIECT NR. 210.01./2017

OBIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL:« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER.EXTINDERE CU Sp+P+1 » - MUNICIPIUL CALAFAT, STRADA A.I.CUZA, NR. 31, JUDETUL DOLJ

BENEFICIAR: LOGOVICÉANU EMILIAN MARIAN SI LOGOVICÉANU VIORICA

FAZA: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL:**

« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 »

MUNICIPIUL CALAFAT, STRADA A.I.CUZA, NR. 31, JUD. DOLJ

BENEFICIAR: **LOGOVICÉANU EMILIAN MARIAN, LOGOVICÉANU VIORICA**

PROIECTANT GENERAL: S.C. D.U.A. PROIECT S.R.L. - CRAIOVA,

DATA ELABORARII : **2017**

1.2.OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL: « EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 » - MUNICIPIUL CALAFAT, STRADA A.I.CUZA, NR. 31, JUD. DOLJ

se întocmeste la solicitarea beneficiarului, în baza AVIZULUI DE INITIERE emis de Primăria municipiului Calafat

Obiectivul PUZ este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, în contextul apariției noilor investiții în zona, opțiunii investitorilor – în contextul corelării cu documentațiile de urbanism aprobate în zona și al dezvoltării ulterioare a zonei.

Pentru obiectivul: **« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 » -**

MUNICIPIUL CALAFAT, STRADA A.I.CUZA, NR. 31, JUD. DOLJ , -se solicita:

1. **SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI**

COMPLEMENTARE , în “ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL ”

2. **RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor**

Funcțiunea solicitată de investitor este :

« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 »

Certificatul de urbanism nr. 17/14.03.2016 este eliberat în scopul obținerii Autorizației de construire pentru obiectivul solicitat, în condițiile emiterii Avizului prealabil de oportunitate, elaborării PUZ , obținerii avizelor de interes și îndeplinirii procedurilor legale privind informarea și consultarea publică, a transparenței decizionale.

Avizul de oportunitate nr. 1/14.09.2017 este emis de primăria municipiului Calafat, în scopul elaborării PUZ pentru obiectivul de investiții: **« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 » - CALAFAT, STR.A.I.CUZA, NR.31, JUDETUL DOLJ.**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii 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; - P.O.T., C.U.T.
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

PREVEDERILE PUG APROBAT PENTRU TERITORIUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Conform P.U.G. Municipiul Calafat, aprobat cu HCL nr. 11/26.02.2004 si prelungit valabilitate cu HCL nr. 5/30.01.2015, amplasamentul este situat in teritoriul intravilan al municipiului Calafat.

Conform PUG municipiul Calafat, amplasamentul este situat in U.T.R.2 - zona de locuinte individuale P- P+1 (2E; colective P+2-4) si functiuni complementare : comert, servicii

Zona studiata se situeaza in vecinatatea est, respectiv sud, a zonei centrale a municipiului Calafat.

Zona studiata cuprinde teritoriul delimitat astfel:

N – aliniament la strada A.I.CUZA

S – limita proprietati private, respectiv, alee acces carosabil.

E – aliniament la strada Constantin Stere

V –aliniament la starada 1 Decembrie 1918

Teritoriul cuprins in zona studiata, ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ este constituit din:

- zona aferenta circulatiilor carosabile si pietonale : strada A.I. Cuza – nord, strada Constantin Stere – est, strada 1 Decembrie 1918 – vest – strazi de categoria a III-a, reglementate prin PUG.
- imobil proprietate privata, ce constituie amplasamentul considerat, strada A.I.Cuza, nr. 31, identificata cu nr. Cad. 761
- imobil proprietate privata, str. 1 Decembrie 1918, nr. 29, identificat cu nr. Cad. 30383
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 39, identificat cu nr. Cad. 411
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 37
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 35
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 614
- alee acces carosabil, din strada A.I.Cuza
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 32719
- imobil proprietate privata, str. C. Stere, nr. 24, identificat cu nr. Cad. 1948

In vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferite sub aspect functional:

- zona centrala a municipiului Calafat
 - zone de locuinte individuale si functiuni complementare - P – P+1/ 2 etaje
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General - Municipiul Calafat
- Plan cadastral – parcela str. A.I.Cuza, nr.31;
- Ridicare topografica vizata OCPI – zona studiată – cuprinsa intre strada A.I.Cuza, strada 1 Decembrie 1918 si strada C.Stere

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General - Municipiul Calafat

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu se cunosc studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.

1.3.3. METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

1.4. CADRUL LEGAL

[Legea nr.190/2013](#) privind amenajarea teritoriului si urbanismului

Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

Codul civil

Legea nr.10/1995 - privind calitatea in constructii

Legea nr. 18/1991, republicata - a fondului funciar

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);

Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)**:

Secțiunea I- Căi de comunicație: **Legea nr. 71/ 1996** modificată și completată cu [Legea nr.363/2006](#).

Secțiunea II- Apa: **Legea nr.171/ 1997** actualizată cu **Legea 20/2006**.

Secțiunea III- Zone protejate: **Legea nr.5/ 2000**.

Secțiunea IV- Rețeaua de localități: **Legea nr. 351/ 2001** modificată și completată cu **Legea nr. 100/2007**.

Secțiunea V- Zone de risc natural: **Legea nr. 575/ 2001**.

Secțiunea a VIII - zone cu resurse turistice: **Lege nr. 190 din 26/05/2009 pentru aprobarea OUG 142 /2008**

- [H.G.R. nr.525/1996](#) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (**HGR nr. 855/2001** - MO nr. 856/2002, Partea I).
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic zonal"
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- **Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014** pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- **Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999** al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- **HG 445/2009** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- **OUG 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate

1.3.4. BAZA DOCUMENTARA

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat sc. 1: 500
- * Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant in teren
- * Documentatie fotografica

1.3.5. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privata, avand ca obiective – constructii de institutii si servicii publice, locuinte si functiuni complementare.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI / EVOLUTIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Evolutia municipiului Calafat prezinta perioade caracteristice distincte ale dezvoltarii urbane, cu relationari spatio- functionale specifice:

"Municipiul Calafat dăinuie ca așezare umană din timpuri străvechi, descoperirile arheologice, cunoscute drept "cultura Basarabi", atestând acest lucru (sec. IX – VI î.C.)...Între sec. VI – X s-a stabilizat pe actualul loc al Calafatului o așezare determinată de legăturile comerciale dar și de tranzitul fluvial, dezvoltată ca urmare a negustorilor bizantini și mai apoi genovezi în sec. XI – XIII. ...Prima atestare documentară a "vămii Calafat" este datată 5 august 1424, când așezarea devine un punct important de tranzit comercial între Țara Românească și Peninsula Balcanică...În virtutea hrisovului domnesc al lui Barbu Știrbei de la 1855, Calafatul este ridicat la rangul de oraș, dezvoltându-i-se atribute urbane.

Planul general al orașului Calafat, la a cărui definitivare au lucrat inginerii Petrache Poenaru și Ioan Simon a stat la baza documentelor necesare întocmirii hrisovului de emancipare a orașului Calafat. Orașul s-a bucurat de preocuparea unor personalități în domeniul organizării teritoriale care cu competență au trasat cele două axe majore (bulevardele T. Vladimirescu direcția N-S și Horia, Cloșca și Crișan direcția E-V) generatoare ca direcție pentru restul străzilor... Până la sfârșitul sec. XIX, locuitorii au ocupat sistematic cele 18 străzi și bulevarde ce compuneau trama stradală, perfect rectangulară, a localității.

Dupa 1989, se prefigurează o tendință către construirea de locuințe individuale, iar în perspectiva construirii podului Calafat-Vidin o polarizare a interesului către activitățile economice legate de tranzitul internațional."

*** extras din PUG mun. Calafat Pr. nr.249/2001**

• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI

Zona cuprinde imobile P, P+1 – de tip locuinte individuale, in care functioneaza, la parter, spatii comerciale.

Imobilul cu nr. 33, identificat cu nr. Cad. 614, este aferent Bancii „Albina”.

Imobilele se caracterizeaza prin regim de construire individual pe parcele individuale, in general de tip insiruit, cu constructii situate la aliniamentul strazilor A.I. Cuza , Constantin Stere , 1 Decembrie 1918 .

Zona se defineste cu puternic caracter comercial, cu spatii comerciale ce functioneaza in cladiri de locuinte individuale, prin schimbarea destinatiei constructiilor – cu functionare improprie .

Circulatia carosabila se desfasoara pe strada A.I. Cuza – nord, strada Constantin Stere – est, strada 1

Decembrie 1918 – vest – strazi de categoria a III-a, reglementate prin PUG.

Accesele pietonale se desfasoara pe trotuarele adiacente circulatiilor carosabile.

Relatia cu cadrul construit existent, integrarea spatiala a viitoarelor constructii - definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE ale zonei, conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

- **POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

-caracterul comercial al zonei

-inlocuirea fondului construit existent, degradat, cu constructii noi, durabile;

-aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;

-cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivel municipal;

- **2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE**

- **POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Conform P.U.G. Municipiul Calafat, aprobat cu HCL nr. 11/26.02.2004 si prelungit valabilitate cu HCL nr. 5/30.01.2015, amplasamentul este situat in teritoriul intravilan al municipiului Calafat.

Conform PUG municipiul Calafat, amplasamentul este situat in U.T.R.2 - zona de locuinte individuale P- P+1 (2E; colective P+2-4) si functiuni complementare : comert, servicii

POT = 40% ; CUT= 1,0 (pentru locuinte P+1-2)

Zona studiata se situeaza in vecinatatea est, respectiv sud, a zonei centrale a municipiului Calafat.

Zona studiata cuprinde teritoriul delimitat astfel:

N – aliniament la strada A.I.CUZA

S – limita proprietati private, respectiv, alee acces carosabil.

E – aliniament la strada Constantin Stere

V –aliniament la starada 1 Decembrie 1918

Teritoriul cuprins in zona studiata, ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ este constituit din:

- zona aferenta circulatiilor carosabile si pietonale : strada A.I. Cuza – nord, strada Constantin Stere – est, strada 1 Decembrie 1918 – vest – strazi de categoria a III-a, reglementate prin PUG.
- imobil proprietate privata, ce constituie amplasamentul considerat, strada A.I.Cuza, nr. 31, identificata cu nr. Cad. 761
- imobil proprietate privata, str. 1 Decembrie 1918, nr. 29,identificat cu nr. Cad. 30383
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 39,identificat cu nr. Cad. 411
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 37
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 35
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 614
- alee acces carosabil, din strada A.I.Cuza
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 32719
- imobil proprietate privata, str. C. Stere, nr. 24, identificat cu nr. Cad. 1948

In vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferite sub aspect functional:

- zona centrala a municipiului Calafat
- zone de locuinte individuale si functiuni complementare - P – P+1/ 2 etaje
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alee pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale

Amplasamentul care a generat PUZ privind analiza posibilitatii interventiei urbanistice este imobilul proprietate privata identificata : strada A.I.Cuza, nr. 31, nr. Cad. 761

Terenul, in suprafata de 344,43 mp, este delimitat astfel:

N – 13,10m – aliniament strada A.I. CUZA

E – 26,30 m – limita de proprietate privata Arnautu Ion

S – 13,00 m – limita de proprietate privata Antonescu Sorin

V – 26,61 m – limita de proprietate privata

Terenul este in prezent aedificat, cuprinzand : o cladire parter, cu functiunea de locuinta si functiunea actuala de spatiu comercial, cu suprafata construita S= 96,23; o constructie-anexa, parter in suprafata de 39,29 mp, pentru care s-a solicitat desfiintarea .

Constructiile se afla in stare mediocra, fiind aedificate in anul 1917, conform informatiilor din contractul de vanzare-cumparare. Spatiul comercial functioneaza in conditii improprii, prin adaptarea incaperilor aferente cladirii de locuinta pentru functiunea actuala.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

Zona studiata se situeaza in vecinatatea est, respectiv sud, a zonei centrale a municipiului Calafat.

Zona dispune de echipare tehnico-edilitara – amplasamentele studiate beneficiind de racorduri si bransamente la sistemul edilitar orasenesc.

Zona este caracterizata prin existenta serviciilor de interes general – in domeniul financiar-bancar, al dotarilor comerciale .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL * * extras din PUG mun. Calafat Pr. nr.249/2001

2.3.1. RELIEFUL

Relieful predominant al municipiului este caracteristic zonei de luncă și câmpie piemontană din

vestul Câmpiei Desnățuiului (subunitate a Câmpiei Române) unde altitudinile nu depășesc 30 – 50 m , suprafețele cu aspect piemontan alternând cu cele terasate și cu pante mici. Zona de luncă a teritoriului, fiind ultima treaptă de relief, se prezintă ca o întindere aluvială, unde apar sporadic forme denivelate cumulative, reprezentate de dune și ostroave. Determinările de ordin geografic au favorizat apariția așezării la început ca punct comercial, vamal și strategic din punct de vedere militar , creându – se apoi premisele dezvoltării spre centru urban. Sistematizat la 1855, municipiul dispune în principal de o tramă stradală rectangulară, ordonată, o zonă centrală deschisă către Dunăre și o zonă rezidențială dezvoltată în jurul zonei centrale pe cele trei direcții S, E, V față de aceasta.

Formele de relief oferă în general condiții pentru dezvoltarea zonelor destinate locuirii, în special cu construcții individuale și în regim P – P+1÷2. Totodată așezarea geografică permite stabilirea relațiilor spațiale și funcționale între zonele funcționale ale localității precum și integrarea în sistemul național și internațional european al căilor de transport și comunicație.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICA

Hidrologia Calafatului este marcată de fluviul Dunărea, ce bordează latura nordică a teritoriului și care reprezintă colectorul principal în cadrul bazinului hidrografic. Importantă arteră de circulație fluvială și transport, Dunărea constituie totodată și o sursă vitală pentru captarea apei în sistemul național de alimentare cu apă. Tot aici au loc deversările apelor uzate orașenești și industriale, supuse în prealabil proceselor mecanice și chimico-biologice de pre- și epurare.

Debitele medii multianuale (pe o perioadă de 42 ani) ale fluviului Dunărea variază între 5460-5580 mc/s. Debitele medii anuale în anii ploioși (1941) și în anii secetoși (1921) reprezintă cca. 1,50, respectiv 0,70 din debitul mediu multianual. Pe anotimpuri, volumul maxim se înregistrează primăvara (martie- mai), iar cel minim la sfârșitul verii și începutul toamnei (august-octombrie) când se scurg în medie cca. 34%, respectiv 18% din volumul anual. Lunar, volumul maxim se scurge obișnuit în aprilie (cca. 12% din vol. anual), iar cel minim în septembrie și în octombrie (cca. 5,6% din volumul anual). Debitul mediu multianual de aluviuni în suspensie variază între 1110 –1350 kg /s. Formațiunile de gheață frecvente (sloiuri, pod de gheață) apar în cca. 70% din ierni și au o durată medie de 30 – 35 zile. Podul de gheață apare mai rar (cca. 20% din ierni) și durează 20 – 30 zile. O caracteristică a înghețului în zonă este posibilitatea apariției fenomenului de zăpor.

Apele subterane depind de structura și stratografia zonei. Astfel, în zona de câmpie se distinge un complex litologic format din alternanța nisipului cu pietrișul. Orizonturile de pietrișuri și nisipuri favorizează infiltrarea

apelor pluviale constituind straturi acvifere întinse.

Apa freatică de adâncime reprezintă o sursă de bază pentru apa potabilă și este cantonată în stratul acvifer din pietriș mărunț format la adâncime între 5-10 m și 25-35 m. Nivelul apei este ascensional, majoritatea puțurilor de captare fiind înnisipate.

În zona de luncă stratul acvifer începe de la suprafață prin nisipuri și pietrișuri cu grosimi de 10-15 m spre stratul de bază (patul impermeabil) constituit la rândul său din argile și marne compacte cu grosimi de peste 50 m. În aceste zone nivelul apei freactice este la 2-3 m. În zonele mlăștinoase, acolo unde apa nu stagnează la suprafață, nivelul freatic variază între 0,5-1,0 m.

2.3.3. CLIMA

Teritoriul municipiului Calafat ca de altfel întreg județul Dolj aparține sectorului cu climă continentală (94-95% cu climă de câmpie și 5-6% cu climă de deal).

Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate sub formă de averse și prin ierni moderate, cu viscole rare și frecvente intervale de încălzire datorate advecțiilor calde dinspre Marea Mediterană. Radiația solară globală atinge valori până la cca. 126,00 kcal/cm²an. Circulația generală a atmosferei are ca elemente caracteristice advecțiile frecvente de aer temperat-oceanic din V, temperat-continental din E, tropical din S și SV, și mai rar, arctic din N.

- Media anuală privind temperatura aerului atinge la Calafat 11,5⁰C, media lunii celei mai calde – iulie fiind de 23,4⁰C, iar media lunii celei mai reci – ianuarie, de -1,5⁰C. Maxima absolută înregistrată în Calafat a fost 41,3⁰C (28 august 1945), iar minima absolută de -29,2⁰C (8 ianuarie 1952). Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 83,5.
- Precipitațiile atmosferice au determinat cantitatea medie anuală de 570,0 mm, valoare crescută datorită apropierii de zona muntoasă de la V și S de Dunăre. Cantitatea medie lunară cea mai mare – iunie este de 66,3 mm. Cantitatea maximă căzută în 24 ore s-a înregistrat în 4 iunie 1940 – 194,0 mm. Stratul de zăpadă prezintă discontinuități în timp și spațiu, durata medie anuală fiind de cca. 40 zile cu grosimi medii variind între 6-11 cm. în lunile ianuarie și februarie.
- Vânturile sunt influențate în mare măsură de relief atât în ceea ce privește frecvența, cât și viteza. Astfel în ceea ce privește frecvența medie anuală, predominante sunt vânturile din SE (20,1%) urmate de cele din V (14,1%), din NV (12,5%) și din SV (12,3%). Frecvența medie anuală a calmului este de 15,7%, iar viteza medie anuală oscilează între 1,2 □ 4,0 m/s.

2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geotehnic terenul din raza municipiului Calafat se caracterizează prin prezența formațiunilor loessoide, macroporice, cuaternare, ce stau pe depozite macrogranulare reprezentate de nisipuri și pietrișuri apreciindu-se ca fiind corespunzător, semnalându-se fenomene de alunecare la malul Dunării în zona de nord precum și inundabilitate în zona de est, către Ostrovu Mare. În zona mai sus amintită, supusă riscului de inundabilitate trebuie acordată atenție realizării fundațiilor, nerecomandându-se subsoluri, autorizarea construirii făcând necesară elaborarea studiului geotehnic.

NOTĂ: La proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor se va ține seama de prevederile normativelor P7/2000 și C29/1985 (Normativ pentru îmbunătățirea terenurilor sensibile la umezire) precum și de STAS 3300/12/1985 (calculul terenului de fundare).

• Condiții de fundare

Capacitatea portantă a terenului de fundare pentru construcții industriale are valoarea presiunii convenționale de calcul = 150 – 180 kPa pentru terenuri constituite din nisipuri prăfoase sensibile la umezire, cu o densitate în stare uscată este de 13,5 – 15,5 kn /mc. Pentru aceste terenuri adâncimea minimă de fundare este de 1,0 m de la cota terenului. Construcțiile de locuințe, social – culturale etc., fără structură pe cadre și cu înălțimi până la P+2 cu fundații continue și cu încărcări până la 10,0 tf/m² se pot funda direct fără îmbunătățirea terenului de fundare. În zona de luncă se poate construi fără măsuri speciale, terenul de fundare fiind bun, cu recomandare de evitare a subsolului datorită nivelului hidrostatic.

2.4. CIRCULATIA

Circulația carosabilă se desfasoară pe strada A.I. Cuza – nord, strada Constantin Stere – est, strada 1 Decembrie 1918 – vest – strazi de categoria a III-a, reglementate prin PUG.

Accesele pietonale se desfasoară pe trotuarele adiacente circulațiilor carosabile.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.4. 2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

N – aliniament la strada A.I.CUZA

S – limita proprietati private, respectiv, alee acces carosabil.

E – aliniament la strada Constantin Stere

V – aliniament la strada 1 Decembrie 1918

Teritoriul studiat este constituit din:

- zona aferenta circulatiilor carosabile si pietonale : strada A.I. Cuza – nord, strada Constantin Stere – est, strada 1 Decembrie 1918 – vest – strazi de categoria a III-a, reglementate prin PUG.
- imobil proprietate privata, ce constituie amplasamentul considerat, strada A.I.Cuza, nr. 31, identificata cu nr. Cad. 761
- imobil proprietate privata, str. 1 Decembrie 1918, nr. 29, identificat cu nr. Cad. 30383
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 39, identificat cu nr. Cad. 411
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 37
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 35
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 614
- alee acces carosabil, din strada A.I.Cuza
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 32719
- imobil proprietate privata, str. C. Stere, nr. 24, identificat cu nr. Cad. 1948

Zona cuprinde imobile P, P+1 – de tip locuinte individuale, in care functioneaza, la parter, spatii comerciale. Imobilul cu nr. 33, identificat cu nr. Cad. 614, este aferent Bancii „Albina”.

Imobilele se caracterizeaza prin regim de construire individual pe parcele individuale, in general de tip insiruit, cu constructii situate la aliniamentul strazilor A.I. Cuza , Constantin Stere , 1 Decembrie 1918 .

Zona se defineste cu puternic caracter comercial, cu spatii comerciale ce functioneaza in cladiri de locuinte individuale, prin schimbarea destinatiei constructiilor – cu functionare improprie .

** Zona de locuinte si functiuni complementare :*

- regim de inaltime: - cladiri de locuinte P - P+1
- tipul de locuire: - locuinte individuale, pe parcele individuale, in regim , de regula, insiruit
- functiuni complementare - spatii comerciale ce functioneaza in cladiri de locuinte individuale, prin schimbarea destinatiei constructiilor – cu functionare improprie

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Se identifica relationari intre functiunile din zona: locuinte si functiuni complementare, activitati comerciale/ financiar-bancare, circulatia carosabila organizata, accese pietonale .

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiata prezinta parcele ocupate cu constructii, strazi, alee de acces pietonal

Cadrul construit al zonei se caracterizeaza printr-o ocupare intensiva a parcelelor; se identifica ocupare pana la 100% a parcelei (imobil proprietate privata, str. 1 Decembrie 1918, nr. 29, identificat cu nr. Cad. 30383)

Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare a amplasamentului studiat:

P.O.T. EXISTENT = 39,35 %

C.U.T. EXISTENT = 0,3935

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

STRUCTURA CLADIRILOR

- CLADIRI DE LOCUIT- structuri din zidarie portanta si acoperisuri in sarpanta lemn
- constructii-anexe – structuri materiale nedurabile

STAREA CONSTRUCTIILOR

- in stare buna, mediocra, rea

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: - asigurarea cu dotari de invatament pimar si gimnazial.

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara se mentioneaza corelarea cu serviciile publice din aceasta categorie, existenta pe raza de servicii a municipiului.

Situarea in vecinatatea zonei centrale, asigura serviciile de folosinta zilnica /periodica/ rara; totodata, situarea amplasamentului in vecinatatea zonei centrale releva statutul de "zona comerciala"

In privinta accesibilitatii in zona, accesul carosabil se desfasoara pe traseul strazii A.I.Cuza - strada modernizata, si cu elemente geometrice corespunzatoare.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

*Spatii verzi amenajate: - aferente plantatiilor de aliniament ale circulatiei carosabile

EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE- nu este cazul.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI (conform Anexa I)

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI DE INTERVENTIE
CADRUL NATURAL	-conditii de fundare	studiu geotehnic efectuat pe parcela
CADRUL CONSTRUIT	-densitate mare pe parcele -starea constructiilor-buna, mediocra	- lucrari de renovare, reabilitare, inlocuire - refunctionalizare -remodelare urbanistica - integrare -reglementarea modului de construire
ZONIFICARE FUNCTIONALA	- constructii de locuinte in care functioneaza spatii comerciale, in conditii improprii	-schimbare de destinatie din zona locuinte in zona mixta/comerciala - refunctionalizare - remodelare urbanistica
ORGANIZARE SPATIALA	-regim de construire tip insiruit pozitionare pe aliniament - parcele mici, densitate mare a constructiilor	- pastrarea caracterului zonei - integrare in cadrul construit - regim de inaltime P+2 – P+4 - remodelare urbanistica
ACCESIBILITATE IN ZONA	- str. A.I.Cuza, alei carosabile	- organizare parcare auto - reglementare aprovizionare
ACCES PIETONAL	- str. A.I.Cuza	- proiecte de investitii pe parcela
ECHIPARE EDILITARA	retele orasenesti existente	- bransamente si racorduri la retelele orasenesti existente

2.6. ECHIPARE EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA

ALIMENTARE CU APA - CANALIZARE

Zona studiata dispune de bransamente si racorduri la retelele tehnico-edilitare existente: alimentare apa si canalizare – pozate pe strada A.I.Cuza.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Zona studiata dispune de bransamente si racorduri la retelele tehnico-edilitare existente: alimentare energie electrica de joasa tensiune – pozate pe strada A.I.Cuza; iluminat stradal - strada A.I.Cuza

TELECOMUNICATII - Zona studiata dispune de bransamente si racorduri la retelele tehnico-edilitare existente: telecomunicatii– pozate pe strada A.I.Cuza

RETELE GAZE NATURALE – nu exista retele gaze naturale

Incalzire – in sistem local, cu centrale termice cu combustibil conventional.

Pe strada A.I.Cuza sunt pozate retele termoficare apa fierbinte.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- **Conform Anexa nr.I a prezentei documentatii**
- Disfunctionalitati in domeniul echiparii tehnico-edilitare – nu se identifica disfunctionalitati in domeniu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona construita, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

2.7.2. EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu se evidentiaza riscuri antropice, activitatile existente neconstituind disfunctionalitati majore pentru zona .

MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA – nu este cazul.

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii – cu riscuri pentru zona. Circulatia carosabila se efecteaza pe str. A.I.Cuza, str. 1 Decembrie 1918, str. C. Stere - strazi modernizata, cu profiluri transversale prezentate in plansele anexate prezentei documentatii.

2.7.3. EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE – nu este cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PUZ

Funciunea solicitata de investitor este : « EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 » - Calafat, str. A.I.Cuza, nr. 31, judetul Dolj

Certificatul de urbanism nr. 17/14.03.2016 este eliberat in scopul obtinerii Autorizatiei de construire pentru obiectivul solicitat, in conditiile elaborarii PUZ , obtinerii avizelor de interes si indeplinirii procedurilor legale privind informarea si consultarea publica, a transparentei decizionale.

Avizul prealabil de oportunitate nr. 1/14.09.2017 este emis de primaria mun. Calafat pentru elaborare PUZ « EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 » - Calafat, str. A.I.Cuza, nr. 31, judetul Dolj

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii destinatiei terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Pentru obiectivul: « EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 » - Calafat, str. A.I.Cuza, nr. 31, -se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI DIN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2, in “ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”

- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

Pentru zona studiata se prevede schimbarea destinatiei terenurilor si reconsiderarea indicatorilor urbanistici.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI PENTRU ZONA STUDIATA

Conform P.U.G. Municipiul Calafat, aprobat cu HCL nr. 11/26.02.2004 si prelungit valabilitate cu HCL nr. 5/30.01.2015, amplasamentul este situat in teritoriul intravilan al municipiului Calafat.

Conform PUG municipiul Calafat, amplasamentul este situat in U.T.R.2 - zona de locuinte individuale P- P+1 (2E; colective P+2-4) si functiuni complementare : comert, servicii

Zona studiata se situeaza in vecinatatea est, respectiv sud, a zonei centrale a municipiului Calafat.

PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

- **UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII**

A se vedea si Anexa nr.1 - 1.3 din R.G.U.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	S.min./loc. POT max.(%)
Complex comercial (comert alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație; normă: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	zonă 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp POT=75-80%
Magazin universal (comerț alimentar și nealimentar de folosință rară, alimentație publică)	total populație; normă: 300 mpAdc/ 1.000 locuitori	localitate cu min. 30.000 locuitori; teritoriu	nenormabil	0,35 mp POT=75%

- **CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI**

A se vedea Anexa nr.1 - 1.1 și 1.2 din R.G.U.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	S.min./loc. POT max.(%)
Sedii, birouri, firme	total populație	Conform interesului public	nenormabil	0,05 mp POT=85%
Clădiri ale administrației locale	total populație; normă: 3-4 angajați/1.000 locuitori	Localitate	nenormabil	0,1 mp POT=75-80%

Extrasdin Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat, pentru UTR 2

INDICI URBANISTICI MAXIM ADMISIBILI:

POT = 40% ; CUT= 1,0 (pentru locuințe P+1-2)

POT = 25% ; CUT = 0,8 (pentru locuințe P +2-4)

Pentru dotări – POT = 25% sau conf. HGR 525/1996

Zona studiata cuprinde teritoriul delimitat astfel:

N – aliniament la strada A.I.CUZA

S – limita proprietati private, respectiv, alee acces carosabil.

E – aliniament la strada Constantin Stere

V –aliniament la starada 1 Decembrie 1918

Teritoriul cuprins in zona studiata, ce urmeaza a fi reglementat prin PUZ este constituit din:

- zona aferenta circulatiilor carosabile si pietonale : strada A.I. Cuza – nord, strada Constantin Stere – est, strada 1 Decembrie 1918 – vest – strazi de categoria a III-a, reglementate prin PUG.
- imobil proprietate privata, ce constituie amplasamentul considerat, strada A.I.Cuza, nr. 31, identificata cu nr. Cad. 761
- imobil proprietate privata, str. 1 Decembrie 1918, nr. 29,identificat cu nr. Cad. 30383
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 39,identificat cu nr. Cad. 411
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 37
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 35
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 614
- alee acces carosabil, din strada A.I.Cuza
- imobil proprietate privata, str. A.I.Cuza, nr. 33, identificat cu nr. Cad. 32719
- imobil proprietate privata, str. C. Stere, nr. 24, identificat cu nr. Cad. 1948

In vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferite sub aspect functional:

- zona centrala a municipiului Calafat
 - zone de locuinte individuale si functiuni complementare - P – P+1/ 2 etaje
- zona circulatii carosabile/ parcaje / alei pietonale
- spatii verzi aferente zonelor functionale

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL- nu este cazul

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

CIRCULATIA CAROSABILA

Circulatia carosabila se va desfasura pe strazile adiacente :

- strada A.I. Cuza , strada Constantin Stere , strada 1 Decembrie 1918 – strazi de categoria a III-a

SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

Propunerile de amenajare a incintei si sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare. adiacent aleii carosabile.

ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN – nu este cazul.

3.4.2. ORGANIZAREA PARCAJELOR

PARCAJE - stationarea si parcare auto pentru aprovizionare si publicul vizitator se vor realiza la trotuar, pe domeniul public al circulatiei carosabile, avand in vedere acostamentul circulatiei publice existente Conform RGU, pentru 200 mp ADC spatii comerciale– 1 loc parcare/ public; 1 loc stationare pentru aprovizionare; stationarea pentru aprovizionare se va realiza in afara orelor de program de functionare;

- se va urmari posibilitatea asigurarii aprovizionarii pe parcela;
- se recomanda realizarea parcarii in cadrul parcarilor publice existente, cu acordul Consiliului Local.

3.4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE- acces pietonale - din trotuarele existente .

Pentru institutii publice se vor asigura acces corespunzatoare persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

Accesele pietonale vor fi separate : pentru public, locuitori, acces personal, aprovizionare

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

3.5.1. ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

Reteaua stradala - avand la baza infrastructura existenta, se organizeaza pe strada A.I.Cuza, artera de categoria a III a colectoare, cu profil transversal caracteristic corespunzator, cu doua benzi de circulatie si acostamente , respectiv: 2 x 3,50 m=7,00 m carosabil si 2 x 1,50 m acostament.

Trotuarele prezinta latime de 2,00 m si sunt prevazute cu plantatii de aliniament de cate 1,50m de o parte si alta a carosabilului. Ampriza este de 17,00 m; constructiile sunt pozitionate pe aliniamentul strazii.

Strazile 1 Decembrie 1918 si C. Stere, prezinta acelasi tip de profil transversal – strazi de categoria a III a.

Criteriile ce au stat la baza organizarii retelei stradale au fost urmatoarele:

- infrastructura existenta;
- asigurarea legaturilor inter si intrazonale;
- asigurarea caracteristicilor geometrice corespunzatoare strazilor in mediul urban;
- asigurarea accesului carosabil la toate parcelele;
- crearea locurilor de parcare – parcuri publice/ parcuri private, pe parcele.

3.5.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUG are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG

Destinatia terenurilor

Din analiza critica a situatiei existente, se contureaza doua zone functionale:

ISco- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL – ZONA COMERCIALA – pentru amplasamentul studiat

Funciunea solicitata de beneficiar implica schimbarea de destinatie a terenului din zona de locuinte si functiuni complementare, in zona unitati comerciale, servicii de interes general, alimentatie publica

ZM - ZONA MIXTA - INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Zona se defineste cu puternic caracter comercial, cu spatii comerciale ce functioneaza in cladiri de locuinte individuale, prin schimbarea destinatiei constructiilor (partial – spatii comerciale ce functioneaza in incaperile cu deschidere la strada; total – prin schimbarea de destinatie a imobilelor, pentru functiuni comerciale/ servicii) .

REGLEMENTARI

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind

mediul de viata al populatiei;

- respectarea RGU privind realizarea indicatorilor privind modul de ocupare/utilizare a terenurilor, a numarului de locuri de parcare, a accesurilor, a necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

3.5.3. Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ privind analiza posibilitatii interventiei urbanistice este imobilul proprietate privata identificata : strada A.I.Cuza, nr. 31, nr. Cad. 761

Terenul, in suprafata de 344,43 mp, este delimitat astfel:

N – 13,10m – aliniament strada A.I. CUZA

E – 26,30 m – limita de proprietate privata Arnautu Ion

S – 13,00 m – limita de proprietate privata Antonescu Sorin

V – 26,61 m – limita de proprietate privata

Terenul este in prezent aedificat, cuprinzand : o cladire parter, cu functiunea de locuinta si functiunea actuala de spatiu comercial, cu suprafata construita S= 96,23; o constructie-anexa, parter in suprafata de 39,29 mp, pentru care s-a solicitat desfiintarea .

Constructiile se afla in stare mediocra, fiind aedificate in anul 1917, conform informatiilor din contractul de vanzare-cumparare. Spatiul comercial functioneaza in conditii improprii, prin adaptarea incaperilor aferente cladirii de locuinta pentru functiunea actuala.

Pentru obiectivul: « EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 » - Calafat, str. A.I.Cuza, nr. 31, -se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI DIN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+2, in “ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL ”
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor

3.5.4. Indici si indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

- **ZISco**- la aliniamentul parcelei la str. A.I.Cuza
- **ZM** - regim de aliniere existent – la aliniamentul parcelelor la str. A.I.Cuza

Propunerile pentru stabilirea distantelor zonei aedificabile fata de limitele laterale si posterioare ale amplasamentului au avut in vedere respectarea Codului civil si a normelor OMS nr. 119/2014

REGIM DE INALTIME – regim maxim de inaltime propus – pe subzonele functionale propuse:

REGIM DE INALTIME PROPUS - S+P+2

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

UTR – ISco – propusa pentru reglementare conform PUZ

P.O.T.propus = procent ocupare teren = 80%

C.U.T.propus = coeficient utilizare teren = 2,4

regim de aliniere propus prin PUZ - aliniament la strada A.I.Cuza

UTR – ZM – propusa pentru reglementare conform PUZ

P.O.T.propus = procent ocupare teren = 70%

C.U.T.propus = coeficient utilizare teren = 1,2

regim de aliniere propus prin PUZ - aliniament la strazile existente

3.5.5. Dezvoltarea infrastructurii – modernizarea acceselor carosabile , lucrari de echipare tehnico-edilitara -prin proiecte investitionale ale primariei, realizarea lucrarilor de sistematizare verticala a parcelelor.

SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

Propunerile de amenajare a incintei si sectiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

3.5.6. Statutul juridic si circulatia terenurilor

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor
- terenuri proprietate privata

Circulatia terenurilor – in zona studiate

Circulatia terenurilor se poate realiza prin schimburi intre proprietari. Nu se propun treceri in domeniul public.

3.5.7. Delimitarea si protejarea fondului arhitectural – urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu – nu este cazul

3.5.8. Masuri de identificare /delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile – conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiate

3.5.9. Masuri de protectie a mediului-

Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit. Destinatia terenurilor – prevazuta prin PUZ – este in complementaritate cu zona centrala a municipiului si cu zona de locuinte din vecinatate; activitatile nu creeaza incomoditati sau disfunctionalitati in zona.

3.5.10. Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- amenajare/ intretinere spatii verzi aferente domeniului public

3.5.11. Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

- Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.

3.5.12. Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentului proiect

TERITORIUL CE URMEAZA A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

a. TERITORIUL CE URMEAZA A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Zona studiate are o suprafata de 4.730,00 mp , din care:

- zona institutii publice S = 146,00mp
- zona locuinte si functiuni complementare S = 2420,30 mp
- zona circulatii carosabile/pietonale S = 2051,70mp
- zona spatii verzi aferente circulatiilor carosabile S = 112,00mp

Amplasamentul studiat, ce se propune a fi reglementat prin PUZ este in suprafata de 344,43 mp

BILANT TERITORIAL

DESTINATIA ZONEI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	4.730,00	100,00	4730,00	100,00

din care:

-ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	146,00	3,10	344,43	7,28
-LOCUINTE /FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2420,30	51,20	-	-
-ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		-	2221,87	47,02
ZONA CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	2051,70	43,40	2051,70	43,40
SPATII VERZI AMENAJATE	112,00	2,30	112,00	2,30
TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT	344,43	100,00	344,43	100,00

din care:

CONSTRUCTII	135,52	39,35	275,00	80,00
CIRCULATII PIETONALE	208,91	60,65	52,43	15,00
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	17,00	5,00
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		39,35		80%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		0,3935		2,4

IS CO – ZONA COMERCIALA - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL – S+P+2

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		39,35		80%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		0,3935		2,4

ZM - ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL-

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – P+2

P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		-		70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		-		1,2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiata dispune de bransamente la retelele tehnico-edilitare: alimentare energie electrica si telecomunicatii, alimentare apa si canalizare .

Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele detinatorilor, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

- **ALIMENTARE CU APA-** bransamente la retelele orasenesti de distributie existente
- **CANALIZARE-** racorduri la retelele orasenesti de colectare existente
- **EVACUARE APE PLUVIALE** - Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
- **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA-** bransamente la retelele orasenesti de joasa tensiune existente
- **TELECOMUNICATII** - bransamente la retelele orasenesti de joasa tensiune existente
- **ALIMENTARE CU CALDURA** prin surse proprii cu alimentare combustibil conventional
- **GOSPODARIE COMUNALA** - EVACUARE DESEURI MENAJERE

Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate.

Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE – nu este cazul – dezvoltarea urbanistica propusa este compatibila zonei centrale, zonei de locuinte si functiuni complementare existente
- PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE – nu este cazul
- DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR – conform sistemului integrat de management al deseurilor

Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate.

Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .

- ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI – PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii . Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative.

Se vor mentine, amenaja si intretine plantatiile de aliniament aferente circulatiilor publice.

- REFACERE PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Dezvoltarea urbanistica propusa pe amplasamentul considerat –utilizeaza conditiile de amplasament: - situare in teritoriu; conditii naturale favorabile , cadrul construit existent, contribuind la reabilitarea urbana, in masura in care aceasta se integreaza in cadrul construit existent si realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonei – ca zona cu puternic impact comercial.

ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE – nu este cazul

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

– realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele

IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

- terenuri proprietate publica (de interes local)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

Parcelele de teren - se afla in proprietate privata apartinand beneficiarilor. Nu sunt propuse schimburi de tipuri de proprietate asupra terenurilor.

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII

OBIECTIVELOR PROPUSE - Terenuri construibile, aflate in domeniul privat, si reglementate prin PUZ, pot face obiectul schimburilor intre proprietari.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- **INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate

in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

Zonificarea functionala a terenurilor

Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane

Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim

Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare

Statutul juridic si circulatia terenurilor

Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile

Masuri de protectie a mediului

Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ privind analiza posibilitatii interventiei urbanistice este imobilul proprietate privata identificata : strada A.I.Cuza, nr. 31, nr. Cad. 761, pentru obiectivul de investitii:

« EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 »

Aceasta presupune :

Schimbarea destinatiei terenului, din zona de locuinte si functiuni complementare in zona comerciala

Modificarea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de ocupare a terenului

PRIORITATI DE INTERVENTIE - Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE

RESTRICTII - Oportunitatea investitiilor solicitate se justifica prin:

- conditiile de amplasament: - situare in teritoriu:

Zona, in ansamblul ei, s-a dezvoltat cu puternic caracter comercial, la strada A.I.Cuza

Se impune crearea unui front construit la strada A.I.Cuza, in masura in care :

* acesta se integreaza in cadrul construit existent ,

* realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonelor reziduale

- crearea dotarilor de interes public necesare la nivel de municipiu
- crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca
- crearea unor posibile spatii de cazare

Pentru obiectivul: « EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER. EXTINDERE CU Sp+P+1 »-se solicita:

Schimbarea destinatiei terenului, din zona de locuinte si functiuni complementare in zona comerciala

Modificarea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de ocupare a terenului

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

Intocmit,

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI (Anexa I)

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI DE INTERVENTIE
CADRUL NATURAL	-conditii de fundare	studiu geotehnic efectuat pe parcela
CADRUL CONSTRUIT	-densitate mare pe parcele -starea constructiilor-buna, mediocra	- lucrari de renovare, reabilitare, inlocuire - refunctionalizare -remodelare urbanistica - integrare -reglementarea modului de construire
ZONIFICARE FUNCTIONALA	- constructii de locuinte in care functioneaza spatii comerciale, in conditii improprii	-schimbare de destinatie din zona locuinte in zona mixta/comerciala - refunctionalizare - remodelare urbanistica
ORGANIZARE SPATIALA	-regim de construire tip insiruit pozitionare pe aliniament - parcele mici, densitate mare a constructiilor	- pastrarea caracterului zonei - integrare in cadrul construit - regim de inaltime P+2 – P+4 - remodelare urbanistica
ACCESIBILITATE IN ZONA	- str. A.I.Cuza, alei carosabile	- organizare parcare auto - reglementare aprovizionare
ACCES PIETONAL	- str. A.I.Cuza	- proiecte de investitii pe parcela
ECHIPARE EDILITARA	retele orasenesti existente	- bransamente si racorduri la retelele orasenesti existente

ANEXA II

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL				
DESTINATIA ZONEI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ	4.730,00	100,00	4730,00	100,00
din care:				
-ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	146,00	3,10	344,43	7,28
-LOCUINTE /FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2420,30	51,20	-	-
-ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL-				
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		-	2221,87	47,02
ZONA CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	2051,70	43,40	2051,70	43,40
SPATII VERZI AMENAJATE	112,00	2,30	112,00	2,30
TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT	344,43	100,00	344,43	100,00
din care:				
CONSTRUCTII	135,52	39,35	275,00	80,00
CIRCULATII PIETONALE	208,91	60,65	52,43	15,00
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	17,00	5,00
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		39,35		80%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		0,3935		2,4
IS CO – ZONA COMERCIALA - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL – S+P+2				
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		39,35		80%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		0,3935		2,4
ZM - ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL-				
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – P+2				
P.O.T. PROCENT OCUPARE TEREN		-		70%
C.U.T. COEFICIENT UTILIZARE TEREN		-		1,2

