

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. TEPES VODA
,STR. STEFAN MIHAILEANUSTR.TUDOR VLADIMIRESCU, B-DUL I.G. DUCA
Conform aviz de oportunitate nr.46366/30.03.2015**

1. MODUL DE DOBÂNDIRE A TERENURILOR:

Teren cu suprafata 408 mp, conform masuratorilor, situat pe strada Tepes Voda nr.21:
Contract de vânzare – cumpărare 434/10.07.2013 proprietari OTEI TURCHEAN, OTEI DOGAN,
AHMET IMREN

2. CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR:

Teren cu suprafata 408mp, identificat cu nr. Cadastral 1531 - CURȚI CONSTRUCȚII

LEGE nr. 7 din 13 martie 1996 (republicată**)(*actualizată*)**

cadastrului și a publicității imobiliare
(actualizată la data de 5 iunie 2015*)

ART. 23

Cartea funciară este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din 3 părți:

A. partea I, referitoare la descrierea imobilelor, care va cuprinde:

- a) numărul de ordine și cel cadastral al imobilului;
- b) suprafața imobilului, reieșită din măsurători cadastrale, destinația, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile.

ORDIN nr. 534 din 1 octombrie 2001(*actualizat*)

privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general
(actualizat până la data de 7 decembrie 2010*)

7. Criteriile de împărțire a terenurilor după destinații

8. Criteriile de clasificare și identificare a categoriilor de folosință a terenurilor și a construcțiilor

8.1. Prevederi generale

8.1.1. Categoria de folosință a terenului, individualizată printr-un cod, este unul dintre atributele parcelei. Evidențierea la partea tehnică a cadastrului general a categoriei de folosință alături de celelalte atribute este necesară atât pentru întocmirea cărții funciare, cât și pentru stabilirea sarcinilor fiscale care grevează imobilele. În cadastrul general nu se înregistrează subcategoriile de folosință.

8.1.2. Fiecare dintre cele 5 destinații ale terenurilor poate avea categorii de folosință predominante, care ocupa suprafața majoritară, și categorii de folosință care ocupa un procent mai mic. De exemplu, în grupa terenurilor cu destinație agricolă categoriile de folosință predominante sunt: arabilul, viile, livezile, fânețele și pășunile, dar un procent mai mic îl ocupa și construcțiile, apele etc. Tot astfel, în intravilane, în afară de categoria de folosință curți-construcții, care este predominantă în cadrul destinației, se includ și alte categorii de folosință care ocupa suprafețe mai mici, cum ar fi: arabil, livezi, ape etc.

8.2. Criteriile de identificare a categoriilor de folosință a terenurilor

8.2.10. Terenurile ocupate cu construcții și curți (CC). Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debusee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fasia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri care nu se încadrează în nici una dintre categoriile de folosință prevăzute la punctele anterioare.

3. REGLEMENTARE URBANISTICĂ APROBATĂ CONFORM PUG

(cf. plansa U0-INCADRARE IN ZONA)

Conform documentatiilor de urbanism in vigoare, respectiv PUG Mun. Constanta si **PUZ pentru teritoriul delimitat de Str. Tepes Voda, Str. Stefan Mihaileanu, Str. Tudor Vladimirescu, B-dul I.G. Duca, Mun. Constanta, jud. Constanta- aprobat prin HCLM nr.29/ 31.01.2012**, zona studiata cuprinde urmatoare subzone functionale:

ZRL2b- Subzona locuintelor individuale avand Hmax P+1 P+2 situate in interiorul perimetrelor de protectie

POT max=50%, CUT=2.00

Stotal=7020.30 mp

ZRL4- Subzona locuintelor colective medii, avand regim de inaltime P+4E+M

POT max=70%, CUT=5.5

Stotal=421.00mp

ZRCM 2- subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime mediu si inalt -P+4E si regim de construire continuu sau discontinuu

POT max= 80%, CUT=3.8

Stotal=1658.00 mp

ZRCM 1- subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime mic -P+4E si regim de construire continuu sau discontinuu

POT max= 50%, CUT=2.0

Stotal=1522.00 mp

Amplasamentul care a generat studiul se afla in intravilanul orasului Constanta, in subzona ZRL2b

ZRL2b-CONFORM PUG MUN. CONSTANTA:

UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

-functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

-autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

-se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

P.O.T. maxim Z.R.L.2b=50%

C.U.T. maxim Z.R.L.2b=2.0

R.h maxim Z.R.L2b =P+2E

CONFORM PLANSA U1-SITUATIA EXISTENTA:

BILANT TERITORIAL – SITUATIA EXISTENTA

EXISTENT		
	S (MP)	Procente
S. TOTALA	14300	100%
1.LOCUINTE INDIVIDUALE	7020,3	46%
2. LOCUINTE COLECTIVE	829,2	6%
3.FUNCTIUNI MIXTE	3202	32%
din care:		
TOTAL teren constr.6910 mp(65%)	6910	65%
TOTAL spatiu verde pe parcela-2038 mp(35%)	3722	35%
2.CIRCULATII	3208	14%
3.SPATIU VERDE-PUBLIC AMENAJAT	400	2%

COEFICIENTI URBANISTICI – SITUATIA EXISTENTA

ZRL2b POT max=50%, CUT=2.00

Stotal=7020.30 mp

ZRL4 POT max=70%, CUT=5.5

Stotal=421.00mp

ZRCM 2 POT max= 80%, CUT=3.8

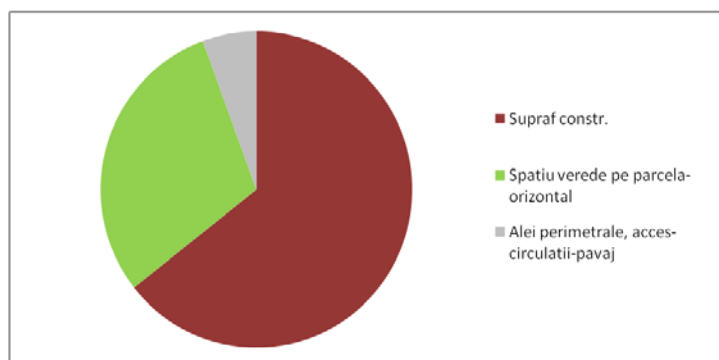
Stotal=1658.00 mp

ZRCM 1 POT max= 50%, CUT=2.0

Stotal=1522.00 mp

BILANT TERITORIAL-parcela ce a generat studiul – SITUATIA EXISTENTA

EXISTENT			
	S (MP)	Procente din parcela	Procente spatiu verde
S. TOTALA	408,20	100%	
Supraf constr.	258,00	67%	
Supraf desfasurata	794,00		
Spatiu verde pe parcela-orizontal	120,30	28%	28%
Spatiu verde complementar amenajat pe verticala jardiniere, amenajari tip gradina verticala, etc	8,16		2%
TOTAL SPATIU VERDE AMENAJAT	128,46		30%
Alei perimetrare, acces-circulatii-pavaj	22,41	5%	



CONFORM PLANSA U3-REGLEMENTARI URBANISTICE:

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:

BILANT TERITORIAL – PROPUNERE

PROPUS		
	S (MP)	Procente
S. TOTALA	14300	100%
1.LOCUINTE INDIVIDUALE	6612,1	46%
2. LOCUINTE COLECTIVE	829,2	6%
3.FUNCTIUNI MIXTE	3202	32%
din care:		
TOTAL teren constr.6910 mp(65%)	6935	66%
TOTAL spatiu verde pe parcela-2038 mp(35%)	3697	34%
2.CIRCULATII	3208	14%
3.SPATIU VERDE-PUBLIC AMENAJAT	400	2%

COEFICIENTI URBANISTICI – PROPUNERE

ZRL2b POT max=50%, CUT=2.4

Stotal=7020.30 mp

ZRL4 POT max=70%, CUT=5.5

Stotal=421.00mp

ZRCM 2 POT max= 80%, CUT=3.8

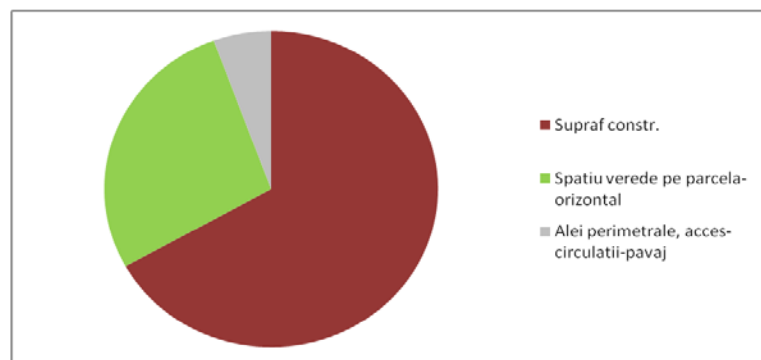
Stotal=1658.00 mp

ZRCM 1 POT max= 50%, CUT=2.0

Stotal=1522.00 mp

BILANT TERITORIAL-parcela ce a generat studiul – PROPUNERE

PROPUS			
	S (MP)	Procente din parcela	Procente spatiu verde
S. TOTALA	408,20	100%	
Supraf constr.	268,00	70%	
Supraf desfasurata	794,00		
Spatiu verde pe parcela-orizontal	110,30	25%	25%
Spatiu verde complementar amenajat pe verticala	18,16		5%
jardiniere, amenajari tip gradina verticala, etc			
TOTAL SPATIU VERDE AMENAJAT	128,46		30%
Alei perimetrare, acces-circulatii-pavaj	22,41	5%	



BILANT TERITORIAL COMPARATIV: SITUATIE EXISTENTA – PROPUNERE

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA IN ZONA STUDIATA, conform PUG si PUZ -aprobat prin HCLM nr.29 /30.01.2012	SUPRAFATA / NR. PARCELE	P.O.T.			C.U.T.			REGIM H.		
		APROBAT	Existent -mediu	PROPUS	APROBAT	Existent -mediu	PROPUS	APROBAT	Existent -mediu	PROPUS
ZRCM 1- subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime mic -P+4E si regim de construire continuu sau discontinuu	1658MP/ 8	50%	50%	50%	2	2	2	P+4E	P+4E	P+4E
ZRCM 2-subzona mixta cu cladiri avand regim de inaltime mediu si inalt -P+4E si regim de construire continuu sau discontinuu	1522MP/ 7	80%	80%	80%	3.8	3.8	3.8	P+4E	P+4E	P+4E
ZRL4- Subzona locuintelor colective medii, avand regim de inaltime P+4E+5Er,si subsol,acolo unde terenul permite acest lucru, fara ca inaltimea maxima sa depaseasca distanta dintre aliniamente-in acest caz, ultimul nivel va fi retras	421 MP/ 1	70%	70%	70%	5.5	5.5	5.5	P+4E+5Er	P+4E+5Er	P+4E+5Er
ZRL2b- Subzona locuintelor individuale avand Hmax P+1 P+2 situate in interiorul perimetrelor de protectie	6612 MP/ 25	50%	45%	50%	2	2	2.4	P+2E	P+2E	P+2E
PARCELA CE A GENERAT STUDIUL	408 MP	70%	67%	70%	2	2	3.5	Ds+P+2E	Ds+P+2E	Ds+P+4E

COEFICIENTI URBANISTICI: SITUATIE EXISTENTA – PROPUNERE

ZONA	EXISTENT					PROPUS			
	SUPRAFATA (MP)	SC (MP)	SD (MP)	POT	CUT	SC (MP)	SD (MP)	POT	CUT
ZRL4	421.00	295.00	2285.00	70%	5,5	295.00	2285.00	70%	5,5
ZRCM2	1658.00	1326.40	6300.40	80%	3,8	1326.40	6300.40	80%	3,8
ZRCM1	1522.00	761.00	3044.00	50%	2,0	761.00	3044.00	50%	2,0
ZRL2B	7020.30	3510.20	14040.60	45%	2,0	3520.20	14594.10	50%	2,4

ZONA	REGLEMENTARI	
	POT	CUT
ZRL4	70,00%	5,50
ZRCM2	80,00%	3,80
ZRCM1	50,00%	2,00
ZRL2B	50,00%	2,40

PROPUNERE:

Teren cu suprafata 408.00mp, conform masuratorilor, situat pe strada Tepes Voda nr.21, supraetajare imobil existent Ds+p+2E, regim final de inaltime Ds+P+4E:

- Utilizari admise: locuire - conform regulamentului de urbanism aferent
- Regim de inaltime Ds+P+4E, H maxim = 17.00m
- POT = 70%
- CUT = 3.5

5. SPATII VERZI

FUNCTIUNEA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE		EVOLUTIE
	SUPRAFATA/MP	%	SUPRAFATA/MP	%	
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL2b					NU SE MODIFICA
SPATII VERZI	2800.00	39,88	2800.00	39,88	
TOTAL	7020.30	100,00	7020.30	100,00	

Datorita faptului ca interventia propusa se realizeaza pe o situatie deficitara a spatiilor verzi, acestea se vor suplimenta prin amenajarea de jardiniere pe terasele cladirii si prin amenajari de tip gradina verticala.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform **HCJC 152/2013**:pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie, astfel: pentru **Blocuri de locuinte – minim 30 %**

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului.

HGR – 525/1996 6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar **nu mai puțin de 2 mp/locuitor.**

6. PARCAJE

CONFORM PLANSA U6-PLAN AMENAJARE PARCELA

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare si o buna esfasurare a circulatiei auto si pietonale, pentru supraetajarea imobilului studiat, vor fi prevazute locuri de parcare in demisol, cu acces printr-o rampa cu panta de max. 20%.

Asa cum a rezultat din analiza situatiei existente, in momentul de fata **in limita zonei studiate exista 1 loc de parcare amenajat/apartament.**

Conform **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**, necesarul de parcaje pentru zona de locuinte colective este de **minim 1 loc de parcare/apartament.**

Prin implementarea propunerilor din planul de Reglementari urbanistice, care vizeaza amenajarea a **5 noi locuri de parcare**, ponderea rezultata este de **1 loc de parcare/apartament.**

PARCAJE LA SOL EXISTENTE = 3 LOCURI (in interiorul parcelei ce a generat studiul)

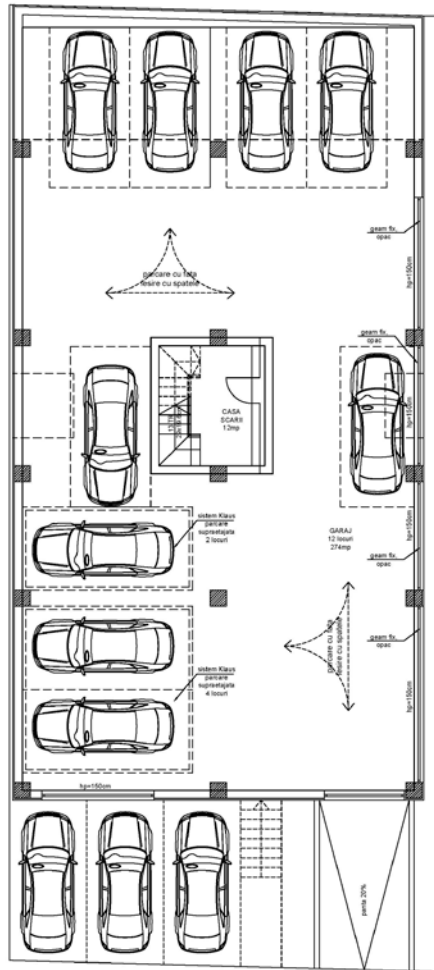
PARCAJE IN SUBTERAN EXISTENTE = 7 LOCURI (in demisolul cladirii)

PARCAJE IN SUBTERAN PROPUSE = 5 LOCURI (in demisolul cladirii)

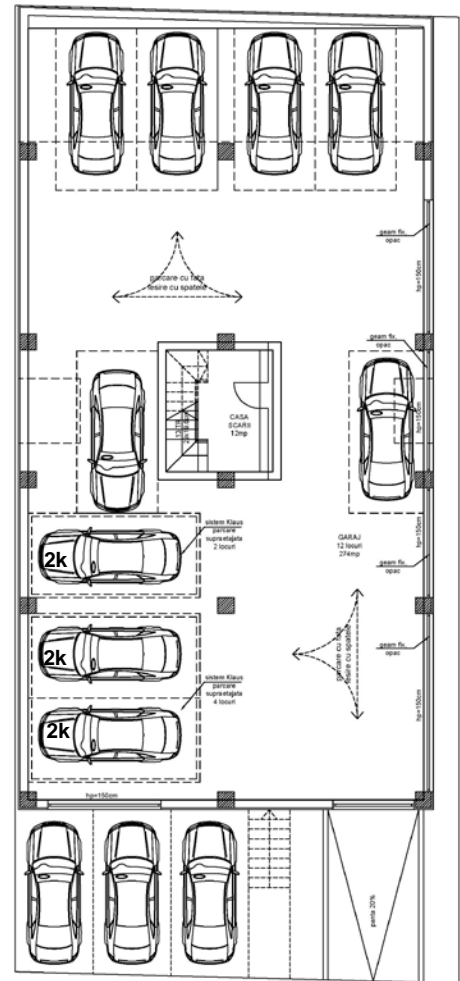
TOTAL PARCAJE (existente si propuse) = 15 LOCURI

Toate parcajele la sol propuse vor fi amenajate cu dale inierbate, exceptie fac cele care vor fi amenajate pe tronsoane de strazi existente sau pe platforme betonate existente.

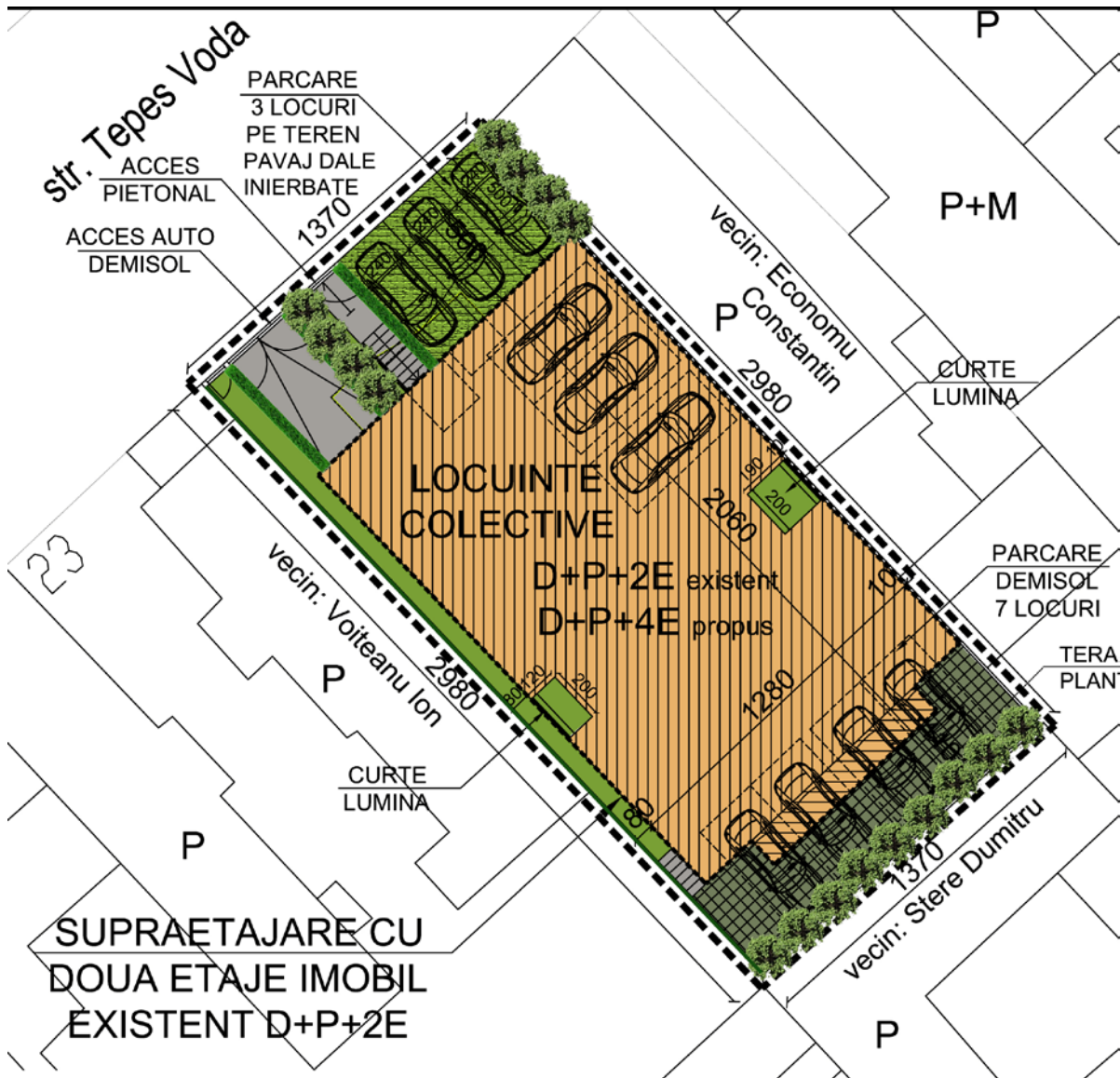
PARCAJE EXISTENT Ds+P+2E



PARCAJE PROPUSE Ds+P+4E



PROPUNERE AMENAJARE LOCURI DE PARCARE



In cazul particular, al terenului ce a generat studiul PUZ, acesta are acces auto si pietonal din strada Tepes Voda si trotuarul aferent.

In cazul amplasamentului cu suprafata de 408.20 mp conform masuratorilor, cu destinatia de locuinte colective, $R_h = D_s + P + 4E$, $POT = 70\%$, posibilitatea asigurarii locurilor de parcare in interiorul parcelei este :

-15 locuri de parcare necesare in cazul functiunii de locuire.

Locurile de parcare necesare pot fi asigurate la sol (3 locuri de parcare cu acces din strada Tepes Voda) si in demisolul imobilului (12 locuri de parcare-6 locuri simple si 3 locuri in sistem 2Klaus => 6locuri). In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare va fi detaliata la faza D.T.A.C.

7. STUDIU DE ÎNSORIRE CONFORM PLANSA CONCLUZII STUDIU DE ÎNSORIRE

Conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art.3: Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumatate la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Studiul de insorire efectuat la data de 21 decembrie (solstiul de iarna), pentru varianta de mobilare urbanistica prezentata pe plansa U07, releva urmatoarele aspecte:

Urmarind deplasarea umbrei lasate de imobilul proiectat, pe cladirile invecinate rezulta ca este indeplinita conditia de insorire minima de o ora si jumatate la solstitiu de iarna a constructiilor de locuit din imediata vecinatate.

Imobilul P – str. Tepes Voda, nr.19 – lateral stanga, este umbrit de constructia propusa pe fatada calcan si pe acoperis dupa ora 11.00, beneficiind in intervalul 7.47-11.30 de lumina naturala. – insorire aprox. 3 ore .

Imobilul P+1 – str. Tepes Voda, nr.17 – lateral stanga, este traversata de umbra lasa de constructia propusa dupa ora 12.00. In intervalul 10.00-12.00 imobilul P+1 existent beneficiaza de lumina naturala pe toata lungimea fatadei, iar dupa ora 12.00, pe masura ce se deplaseaza umbra, este luminata partea de fatada dinspre strada Tepes Voda. – insorire aprox. 2 ore.

Imobilele P – str. Tepes Voda, nr.23 – lateral dreapta, sunt umbrite de constructia propusa pana la ora 10.30, iar dupa ora 12.30 sunt umbrite de constructia vecina existenta D+P+4+M, str. Tepes Voda, nr.25. – insorire aprox. 2 ore.

Imobilul D+P+4+M – str. Tepes Voda, nr.25 – lateral dreapta, este umbrit partial pana la ora 9.00. In intervalul 7.47-9.00 beneficiaza de lumina naturala pe portiuni de fatada iar in intervalul 9.00-11.00 beneficiaza de lumina pe toata lungimea fatadei. – insorire aprox.3 ore.

Dupa ora 14.00 imobilul existent D+P+4+M incepe sa lase umbra pe constructia propusa (umbra urcand astfel: la ora 14.00 umbreste pana etaj 1, la ora 15.00 umbreste pana la etaj 2 iar la ora 16.00 umbreste pana la etaj 3), insa in intervalul 10.00-14.00 fatada constructiei propuse beneficiaza de lumina naturala.

Imobilele P de pe str. Tudor Vladimirescu nr.58, 60 si 60A sunt situate in sud-estul constructiei propuse si nu sunt umbrite de aceasta; datorita inaltimei imobilelelor P nu se pune nici problema umbririi constructiei propuse de acestea.

Imobilele P, situate vis-à-vis pe str. Tepes Voda sunt umbrite partial astfel: nr. 30 in intervalul 8.00-10.00, nr. 28 in intervalul 9.00-11.00 si nr. 26 in intervalul 10.00-12.00.

Astfel, propunerea de supraetajare nu produce efecte de umbrire negative asupra vecinatatilor.

Intocmit
Arh. Mihaela Bunu