

MEMORIU DE PREZENTARE, aferent PUZ

**“ ZONA DELIMITATA DE ALEEA HORTENSIEI - BLOC C4 (N),
ALEEA DALIEI (S), STR. CPT. DOBRILA EUGENIU (E) SI ALEEA HORTENSIEI (V),
conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR.109028/11.07.2014”**

Capitolul 1 – Introducere
Capitolul 2 – Stadiul actual al dezvoltarii
Capitolul 3 – Propuneri de dezvoltare urbanistica
Capitolul 4 – Concluzii
Anexa 1 - Studiu de insorire (parte scrisa)

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI :

**PLAN URBANISTIC ZONAL – DELIMITAT DE: ALEEA HORTENSIEI-BLOC C4 (N),
ALEEA DALIEI (S), STR. CPT. DOBRILA EUGENIU (E) SI ALEEA HORTENSIEI (V),
CF AVIZ DE OPORTUNITATE NR.109028/11.07.2014**

INITIATOR: COJOCARU DIANA

PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.

DATA ELABORARII: IUNIE 2015

1.2 OBIECTIVUL PUZ

Obiectivul Planului urbanistic zonal consta in stabilirea reglementarilor urbanistice cu privire functiuni, regimul de construire, regimul de inaltime coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distante fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor pentru amplasamentul care a generat PUZ, teren liber de constructii, precum si:

- Asigurarea compatibilitatii functiunilor in zona studiata si vecinatati
- Asigurarea insoririi cladirilor propuse si a celor invecinate
- Studiarea situatiei existente a organizarii locurilor de parcare si calculul actualizat al locurilor de parcare necesare noilor constructii

Limita zonei studiate propuse are o suprafata de **4,55ha** si include limitele a doua subzone de reglementare ZRL4 si ZRL5 , stabilite prin Planul Urbanistic General al Mun. Constanta.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va analiza situatia existenta din punct de vedere urbanistic a zonei cu suprafata de 4,55ha si se va reglementa din punct de vedere urbanistic numai amplasamentul care a generat PUZ, aflat in proprietatea privata a initiatorului.

Proiectul are la baza **Certificatul de Urbanism nr.1712/28.05.2015** si **Avizul de oportunitate anexa la C.U. nr. 109028/11.07.2015**, eliberate de Primaria Municipiului Constanta.

Documentatia se elaboreaza cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Prezentul PUZ si regulament local de urbanism aferent **nu are drept scop intrarea in legalitate** a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Initiatorul PUZ: Cojocar Diana, **nu solicita intrarea in legalitate** pentru amplasamentul care a generat PUZ: situat pe str. Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2, cu suprafata de 400mp- **teren liber neconstruit**.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al mun. Constanta, aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta nr.653/25.11.1999.
 - Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
 - Raport privind starea mediului Constanta 2013
 - Studiu de fundamentare – Actualizare suport topografic - Planul topografic al zonei, intocmit de S.C. GEOCAD S.R.L. si Regimul juridic al imobilelor cf. Plan PMC-Serviciul Cadastru vizat cu nr.20/178581/12.01.2016
 - Studiu de fundamentare – Analiza situatiei existente: Zonificare functionala, Circulatii, Echipare edilitara
 - Observatii efectuate in teren

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA ZONEI IN LOCALITATE

Zona studiata prin PUZ, este amplasata in zona de nord a Mun. Constanta – cartier Tomis Nord. Aceasta este delimitata astfel:

- La nord – bloc C4 situat pe Aleea Hortensiei
- La sud – Aleea Daliei
- La est – strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- La vest – Aleea Hortensiei

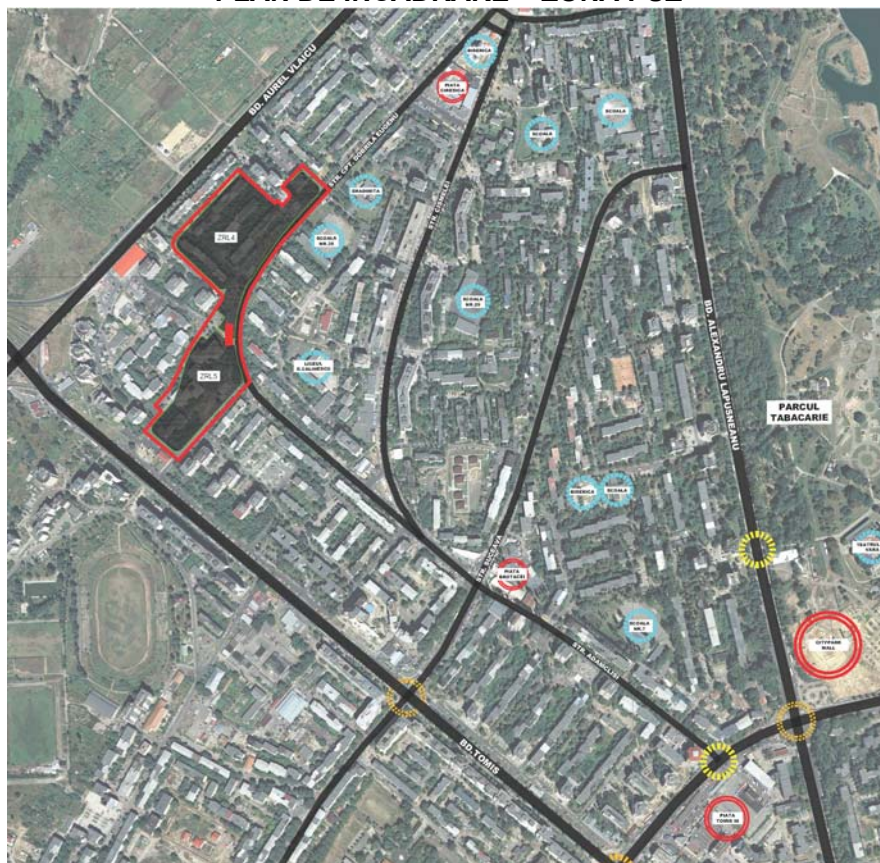
Planul urbanistic zonal este initiat de o persoana fizica, proprietara a parcelei (amplasamentului) cu suprafata de 400mp, situat pe str. Cpt. Dobrila Eugeniu langa blocul E2.

Terenul, cu numar cadastral 240308, este proprietatea privata a Dianeii Cojocar, conform Hotarare judecatoreasca nr.1536, din 04.12.2008, emis de Tribunalul Constanta, act administrativ nr.35611/06.03.2009 emis de Primaria Mun. Constanta si are urmatorii vecini:

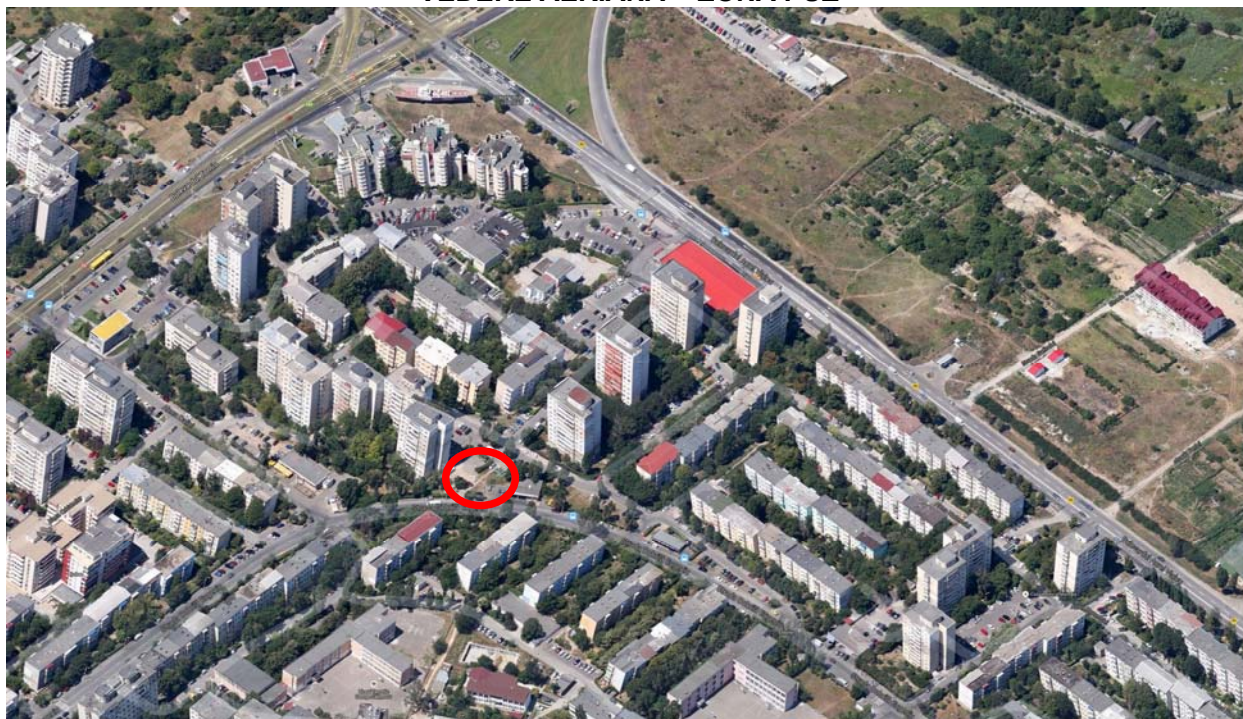
- La nord: proprietate particulara
- La sud: teren Consiliul Local
- La est: strada Cpt. Dobrila Eugeniu
- La vest: teren Consiliul Local

Amplasamentul este teren liber de constructii si categoria de folosinta: Cc – curti/constructii.

PLAN DE INCADRARE - ZONA PUZ



VEDERE AERIANA - ZONA PUZ



planara buiding works

str. siretului 17 bis Constanta 900546 Romania
email: office@planara.ro / telefon: 0374030910

2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiată se află în cartierul Tomis Nord, între **Lacul Siutghiol** ("Ghiolul Mare" în folclorul local, sau "lacul Mamaia" în limbaj turistic) și **Lacul Tabacariei**. Ambele lacuri conțin apă dulce, care deversează în mare în vecinătatea institutului de cercetări oceanografice.

Lacul Siutghiol este SIT NATURA 2000: Cod:ROSPA0057, Tip:SPA.

În limita zonei studiate nu există zone naturale sau construite protejate, dar zona studiată face parte dintr-un cadru ambiental cu valoare peisagistică deosebită.

RELIEF

Cea mai mare parte a vetrei urbane a Mun. Constanța este situată pe un relief tipic de câmpie joasă (25-50 m).

În zona studiată terenul prezintă o pantă descendentă de la vest la est, și o pantă descendentă de la sud la nord. Diferența de nivel de la strada Suceava spre est, spre Aleea Heracleea este de aproximativ 3-4m (pe o lungime de aproximativ 200m), iar diferența de nivel de la strada Adamclisi spre nord, până la intersecția străzii Suceava cu b-dul Alexandru Lapusneanu este de aproximativ 6m (pe o lungime de aproximativ 700m).

CLIMA

Rezultat al interferenței dintre climatul maritim și cel de stepă, clima din zona însumează un ansamblu de facilități suport major pentru o climă relativ blândă.

Clima orașului Constanța și implicit a Stațiunii Mamaia evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența Mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe țară.

Regimul climatic se caracterizează prin veri mai puțin fierbinți, datorită brizelor marine și ierni mai blânde, datorită acțiunii moderatoare a Mării Negre.

TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezintă o stabilitate termică a atmosferei. Temperatura medie în lunile iunie-august depășește 25° C. Anotimpul cald înregistrează 100-120 zile cu temperatură de 20-25 ° C și 20-30 zile tropicale cu temperatură minimă absolută înregistrată 25°C.

Temperaturile medii multianuale înregistrează cele mai mari valori din întreaga țară, situându-se la 11,2°C. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30°C sunt atinse în iulie, august și septembrie; în aceste luni valorile minimelor lunare și anuale atingând 12 -13°C. Primăvara, datorită prezenței mării, temperaturile sunt mai coborâte cu 1 – 3°C decât în interiorul Dobrogei, iar toamna, din aceleași motive, sunt mai ridicate cu câteva grade.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca 4.000 calorii/cm²/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

PRESIUNEA ATMOSFERICĂ

Presiunea atmosferică este relativ ridicată oscilând între 758-764mm.col.Hg.

PRECIPITAȚIILE ATMOSFERICE

Precipitațiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanța aflându-se în arealul cu probabilitatea cea mai redusă a precipitațiilor din toată Dobrogea. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depășind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si producere de apa calda etc.

VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Vegetatia din spatii verzi existente se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fascia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebada de vara), *Ardea cinerea* (starc cenuziu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo* (cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.3 CIRCULATIA

Circulatia auto in zona adiacenta se desfasoara pe Bulevardul Tomis, Bulevardul Aurel Vlaicu si strada Cpt. Dobrila Eugeniu. Zona studiata relationeaza cu circulatiile majore, astfel:

- Relatia cu bulevardul Tomis – prin strada Cap. Dobrila Eugeniu - Aleea Daliei care delimiteaza zona studiata in partea de sud
- Relatia cu b-dul Aurel Vlaicu – prin strada Aleea Hortensiei, delimiteaza zona studiata in partea de nord

In interiorul zonei studiate circulatia auto se realizeaza pe:

- alei – strazi de categoria III – Aleea Daliei si strada Capitan Dobrila Eugeniu cu dimensiuni de 7m si trotuare aferente

- alei – circulatii de categoria IV(Aleea Aleea Hortensiei) caracterizata prin dimensiuni de 3-5m, cu sau fara trotuare aferente.

Din punct de vedere al transportului in comun zona este deservita de transportul public in comun, pe strada Capitan Dobrila Eugeniu circuland autobuzele nr.42 si 43, precum si microbuzele in regim Maxi-Taxi.

In interiorul zonei studiate exista parcaje la sol amenajate, aproximativ 130 locuri si un numar de 664 apartamente (calculate la un numar de 4 apartamente pe etaj). O parte din blocurile de locuinte colective existente in limita zonei studiate utilizeaza parcarile amenajate in afara zonei studiate, care nu sunt insa incluse in limitele celor doua subzone de reglementare stabilite prin PUG si studiate prin prezentul PUZ, dar la nivel de cartier parcarea autoturismelor nu tine cont de aceste limite conventionale.

In aceste conditii, la un calcul al locurilor de parcare existente strict in zona studiata raportat la numarul de apartamente existente, rezulta ca in prezent exista 1 loc de parcare amenajat/5 apartamente existente.

In concluzie, se aprecieaza ca principalele disfunctionalitati ale circulatiilor la nivelul zonei sunt:

- Subdimensionarea aleilor auto existente avand in vedere traficul auto din zona
- Numarul insuficient al locurilor de parcare special amenajate

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Atat zona studiata cat si vecinatatile sale se caracterizeaza printr-un caracter rezidential, reprezentat prin locuire colectiva in ansambluri rezidentiale construite inainte de anii 1989.

In limita zonei studiate ocuparea terenurilor este reprezentata de:

- Blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 (20 blocuri) si P+10 (6 blocuri)
- Spatiu comercial de proximitate de mici dimensiuni
- Restaurant – terasa alimentatie publica si Fast Food
- Spalatorie auto
- Spatii verzi amenajate si neamenajate / gradini aferente blocurilor de locuinte existente
- Circulatii si parcaje la sol
- Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare – platforme pentru colectarea deseurilor menajere

Din punct de vedere al accesului la servicii de proximitate aferente zonelor de locuit, chiar daca in limitele zonei studiate acestea nu sunt reprezentate, in vecinatatea zonei se afla pietele agro-alimentare Brotacei, Ciresica, Peny Market, precum si galerii comerciale si alte spatii destinate serviciilor.

De asemenea, zona beneficiaza de proximitatea echipamentelor publice: Liceul Geoge Calinescu, Scoala Generala nr.38, Gradinita Amicii, precum si de proximitatea zonei destinate cultelor.

Amplasamentul studiat este teren liber neconstruit. (POT=0,00%, CUT=0)

COEFICIENTI URBANISTICI – SITUATIA EXISTENTA

ZONA	SITUATIA EXISTENTA					CF. PUG	
	SUPRAFATA (MP)	SC (MP)	SD (MP)	POT	CUT	POT	CUT
ZRL4	23538,50	5059,05	24534,65	22,00%	1,05	30,00%	1,50
ZRL5	13490,58	2664,55	21214,05	20,00%	1,58	25,00%	2,50

BILANT TERITORIAL – SITUATIA EXISTENTA

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA/MP	%
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL4 si ZRL5		
LOCUIRE P+4	4884,95	10,80
LOCUIRE P+10	1878,50	4,20
COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA	714,00	1,60
SERVICII – SERVICE AUTO	190,00	0,50
TERENURI LIBERE	1259,55	2,80
ECHIPARE EDILITARA	44,00	0,10
SPATII VERZI	18094,95	39,90
CIRCULATII	18366,35	40,50
	PARCAJE	1510,00
	AUTO	120305,85
	PIETONALE	4550,50
TOTAL	45432,30	100,00

FOTO SITUATIA EXISTENTA - AMPLASAMENT STUDIAT



FOTO SITUATIA EXISTENTA - AMPLASAMENT STUDIAT



2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona exista retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, termica, retele de gaze naturale si telecomunicatii.

2.6.1 Alimentarea cu apa si canalizarea, conform Aviz RAJA nr./6758 din 01.07.2015

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista colectorul menajer Dn 800mm B (H=2,10m), colectorul menajer Dn 250mm (H=2,40m), colectorul pluvial Dn 400mm (H=2,20m). Colectoarele menajere si pluviale existente pe amplasament pot fi deviate in domeniul public.

In limita zonei studiate exista conducte de distributie apa, colectoare menajere, colectoare pluviale, bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente imobilelor existente in zona.

Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e" si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A. Constanta, culoarele de teren de m de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, bransamentelor de apa, ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, recum si ciuloarele de tern de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale, ce reprezinta zonele de protectie si de siguranta nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

2.6.2 Alimentarea cu energie electrica, conform Aviz ENEL nr.145864324/18.06.2015

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4kv si LES 10kv.

In conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, se va pastra fata de LES existente o distanta de minim 0,6m la paralelism si 0,25m la intersectii.

2.6.3 Alimentarea cu energie termica, conform Aviz RADET nr.B9998/24.06.2015

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de alimentare cu energie termica.

In limita zonei studiate exista retele de alimentare cu energie termica subterane, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

2.6.4 Alimentarea cu energie termica, conform Aviz RADET ELCEN nr.6253/19.06.2015

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista instalatie de termoficare.

In limita zonei studiate nu exista instalatie de termoficare.

2.6.5 Alimentarea cu gaze naturale, conform Aviz CONGAZ nr.396 B/15.06.2015

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

In limita zonei studiate exista retele de alimentare cu gaze naturalede presiune redusa, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, distantele minime de siguranta fata de conductelor de gaze naturale de presiune redusa sunt:

- 1,0m, in proiectie orizontala fata de cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite
- 0,5m, in proiectie orizontala fata de cladiri fara subsoluri, copaci, stalpi, fata de limita exterioara a gardului

Adancimea de montare a conductelor de gaze naturale, conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2009, este de minim 0,9m de la generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, iar la capatul bransamentelor este de 0,5m.

Distantele se masoara in priectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiilor sau instalatiilor subterane.

2.6.6 Telecomunicatii, conform Aviz Telekom nr.851/18.06.2015

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de telecomunicatii TELEKOM.

In limita zonei studiate exista retele telecomunicatii TELEKOM, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

2.6.7 Telecomunicatii, conform Aviz Rcs Rds nr.5054/26.06.2015

Pe amplasamentul care a generat PUZ nu exista retele de telecomunicatii RCS RDS.

In limita zonei studiate exista retele telecomunicatii RCS RDS, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de reseaua RCD RDS care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 1,10m la 0,30m avand latime de 0,60m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta de 0,20m deasupra monotubului.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Conform certificatului de urbanism nr.1712/28.05.2015 a fost obtinut actul APM Constanta nr. 9430 RP/06.10.2015.

Relatia cadru natural - cadru construit

Zona studiate beneficiaza de proximitatea Parcului Tabacarie, a statiunii Mamaia si a Lacului Siutghiol. De asemenea beneficiaza de localizarea intr-un cartie rezidential de locuinte colective cu spatii generoase verzi si planate situate intre cladirile de locuinte colective existente.

Zona construita este construita in proportie de aproximativ 20%, iar spatiile verzi reprezinta aproape 40% din suprafata acesteia.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in voigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Informatii detaliate privind consistenta si structura solului, nivelul panzei de apa freatica si recomandari privind proiectul tehnic pentru amplasament se vor obtine prin realizarea unui Studiu Geotehnic.

In acesta etapa a proiectului, anterior obtinerii tuturor avizelor si acordurilor , nu exista informatii specifice referitoare la riscuri naturale si antropice in zona studiate.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4kv si LES 10kv. Avand in vedere pozitionarea acestora in zona mediana a amplasamentului nu se poate realiza o reamplasarea a obiectivului propus pentru respectarea distantelor minime fata de instalatiile electrice.

In acesta situatie beneficiarul va solicita ENEL, reglementarea instalatiilor electrice apartinand acestuia, cu suportarea integrala a cheltuielilor de catre beneficiar pentru executarea lucrarilor de deviere, mutare sau reglementarea instalatiilor.

Pe amplasamentul care a generat PUZ exista colectorul menajer Dn 800mm B (H=2,10m), colectorul menajer Dn 250mm (H=2,40m), colectorul pluvial Dn 400mm (H=2,20m). Colectoarele menajere si pluviale existente pe amplasament pot fi deviate in domeniul public.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Conform Certificatului De Urbanism nr.1712/28.05.2015 zona studiata nu este zona protejata. In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Initiatorul PUZ doreste studierea posibilitatilor de amplasare a unei constructii cu destinatie de bloc apartamente cu spatii comerciale la parter, pe amplasamentul proprietate privata.

In avizul de oportunitate nr. 109028/11.07.2014, emis de Primaria Mun. Constanta, Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Mun. Constanta, a impus urmatoarea conditie: pastrarea solutiei prezentate in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Municipiului Constanta.

Solutia prezentata in CTATU a prezentat amplasarea unei cladiri cu regim de inaltime P+7,cu POT=70%, CUT=6, Functiune: locuire si comert/servicii la parter, parcaje asigurate in limita proprietatii private (la sol, la parter si la subsol).

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, s-a desfasurat procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ, care s-a incheiat cu Raportul privind informarea si consultarea populatiei nr.102811/20.07.2015. Pe parcursul derularii procesului de informare si consultare publica nu s-au depus solicitari de la persoane interesate care vizeaza reglementarile propuse.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG MUN. CONSTANTA si Regulamentului aferent, aprobat prin HCLM nr.653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2011 si OUG nr.85/12.12.2012 , zona propusa pentru studiu, se suprapune cu zona de reglementare:

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Utilizari admise: locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

Utilizari admise cu conditionari:

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100 mp.**;
 - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0 metri**;

- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
 - utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
 - se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.
- Regim de inaltime:** Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
POT =30%
CUT =1,5

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Utilizari admise: locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiri.

Utilizari admise cu conditionari

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

Utilizari interzise

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Regim de inaltime: Hmaxim admisibil este P+10, respectiv 33.0 metri

POT =25%

CUT =2,5

Amplasamentul care genereaza studiul PUZ, este situat in ambele zone de reglementare.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru amplasamentul reglementat – proprietate privata, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

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 **Construcții de locuinte colective – minim 30% din suprafata terenului**

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.

Conform PUG, pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii verzi la sol care sa reprezinte minim 10% din suprafata amplasamentului.

In cazul particular, al amplasamentului reglementat prin PUZ, cu destinatia locuire si servicii/spatii comerciale la parter, Rh=S+P+7, necesarului de spatii verzi pentru destinatia principala – locuire colectiva este de 30% din suprafata terenului, respectiv 120mp. Necesarul de spatii verzi poate fi repartizat pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului.

In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, suprafata si amplasarea exacta a spatiilor verzi vor fi detaliate la faza D.T.A.C.

La nivelul zonei studiate suprafata de spatii verzi existenta se mentine. Nu sunt prevazute lucrari care sa diminueze suprafetele existente.

FUNCTIUNEA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE		EVOLUTIE
	SUPRAFATA MP	%	SUPRAFATA MP	%	
TOTAL SPATII VERZI ZONA STUDIATA (ZRL4 SI ZRL5)	18094,95mp	40,50%	18094,95mp	40,50%	SE MENTINE

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru ameliorarea conditiilor in care se desfasoara circulatia sunt necesare lucrari de largire a aleilor auto existente si lucrari de amenajare de parcaje publice la sol. Ambele tipuri de lucrari presupun interventii in zona spatiilor verzi – gardinilor existente, ceea ce ar duce la diminuarea suprafetei acestora, in masura in care atat administratia locala in calitate de proprietar al terenurilor cat si asociatiile de locatari din zona, sunt de acord cu aceste operatiuni.

Intrucat prin Avizul de oportunitate nr.109028/11.07.2014 este prevazuta studierea situatiei existente a organizarii locurilor de parcare pe tronsoanele invecinate si oportunitatea amenajarii de parcare, accese si plantatii pe trotuar **fara afectarea circulatiei publice carosabile, pietonale si a spatiului plantat existent**, atat pe planul U02-Situatia existenta cat si pe planul U03-Reglementari urbanistice au fost prezentate circulatiile auto, pietonale si parcajele existente in limita zonei studiate, fara prezentarea de propuneri care ar duce la diminuarea spatiilor verzi existente. In ceea ce priveste amplasarea de noi parcaje la sol, facem precizarea ca toate localitiile disponibile (adiacent aleilor auto, platforme betonate existente) sunt deja utilizate in acest scop.

In functie de solutia tehnica si destinatia finala a cladirii, numarul si amplasarea exacta a locurilor de parcare vor fi detaliate la faza D.T.A.C.

Reglementari obligatorii, indiferent de solutia de mobilare a amplasamentului:

1. Calculul numarului de locuri de parcare necesare se va realiza 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: minim 1 loc de parcare/apartament cu suprafata <100mp, minim 2 loc de parcare/apartament cu suprafata <100-150mp, minim 3 loc de parcare/apartament cu suprafata <150-200mp, 1 loc de parcare/35mp suprafata utila comerciala si 1 loc de parcare/30mp suprafata utila destinata serviciilor.**
2. Accesul auto la amplasament se va realiza din strada Capitan Dobrila Eugeniu si/sau aleea auto de acces existente la sud de amplasament, in functie de solutia tehnica
3. Accesul pietonal se va realiza din trotuarul aferent strazii Cpt. Dobrila Eugeniu.
4. Accesul pietonal va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si a celor folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In cadrul prezentului plan urbanistic zonal si regulament local de urbanism aferent sunt mentinute subzonele de reglementare existente conform PUG. Modificarile si detaliierile aduse se refera la:

- Reglementarea urbanistica a conditiilor de construire pentru amplasamentul liber de constructii situat pe strada Cap. Dobrila Eugeniu, cu suprafata de 400mp.
- Reconfigurarea limitelor celor doua zone de reglementare existent in limita zonei studiate, intrucat amplasamentul studiat se suprapune pe ambele zone de reglementare. Prin reconfigurarea limitelor, amplasamentul studiat este introdus in totalitate in zona de reglementare ZRL4, ca accent de inaltime.

Din punct de vedere functional, in cadrul zonei studiate, se remarca si se mentin:

- amplasamentele destinate locuirii detaliate in functie de regimul de inaltime, existente mentinute
- amplasamentul nou reglementat destinat locuirii si functiunilor compatibile cu locuirea amplasate la parter
- amplasamentele destinate comertului, serviciilor si alimentatie publice existente mentinute
- amplasamentele destinate echiparii tehnico-edilitare existente/mentiune
- amplasamentele destinate parcajelor la sol existente mentinute
- traseele circulatiilor auto si pietonale existente mentinute
- parcele libere de constructii ale caror limite cadastrale apar pe suportul topografic actualizat care nu sunt reglementate prin prezentul PUZ. Aceste parcele isi mentin reglementarile aprobate prin PUG si vor putea fi reglementate/detaliate prin alte proiecte de urbanism.

Pentru amplasamentul care a generat PUZ, reglementarile specifice sunt:

Teren cu suprafata 400mp, conform masuratorilor, situat pe strada Cap. Dobrila Eugeniu, langa bloc E2.

- Utilizari admise: locuire si servicii/comert/parcare la parter
- Regim de inaltime P+7, H maxim = 28,5m, numarul subsolurilor nu este normat
- POT = 70%
- CUT = 6
- Amplasarea pe aliniamentul strazii Capitan Dobrila Eugeniu sau retras in functie de conditionari tehnice legate de retelele edilitare
- Retragere fata de limitele laterale de proprietate conform Cod Civil, fara crearea de calcane
- Amplasare pe limita posterioara de proprietate – vecin: domeniu public

Pe planul de reglementari urbanistice a fost marcata zona maxim edificabila, in interiorului careia poate fi amplasata noua constructie, cu respectarea tuturor prevederilor din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic zonal.

COEFICIENTI URBANISTICI/ZONE DE REGLEMENTARE PROPUNERE

ZONA	PROPUNERE					CF. PUG	
	SUPRAFATA (MP)	SC (MP)	SD (MP)	POT	CUT	POT	CUT
ZRL4	24608,50	5339,05	26934,65	22,00%	1,10	30,00%	1,50
ZRL5	13185,00	2664,55	21214,05	21,00%	1,61	25,00%	2,50

CUT PROPUȘ PENTRU ZONELE DE REGLEMENTARE = SE MENTINE CUT APROBAT CONFORM PUG
CUT PROPUȘ PENTRU ZONELE DE REGLEMENTARE NU ESTE PROPUȘ PENTRU MARIRE CU 20%

BILANT TERITORIAL COMPARATIV: SITUATIA EXISTENTA - PROPUNERE

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA/MP %		SUPRAFATA/MP %	
	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
LOCUIRE P+4	4884,95	10,80	4884,95	10,80
LOCUIRE P+7	0,00	0,00	400,00	0,90
LOCUIRE P+10	1878,50	4,20	1878,50	4,20
COMERT SI ALIMENTATIE PUBLICA	714,00	1,60	714,00	1,60
SERVICII – SERVICE AUTO	190,00	0,50	190,00	0,50
TERENURI LIBERE	1259,55	2,80	8595,55	1,90
ECHIPARE EDILITARA	44,00	0,10	44,00	0,10
SPATII VERZI	18094,95	39,90	18094,95	39,90
CIRCULATII	18366,35	40,50	18366,35	40,50
PARCAJE	1510,00		1510,00	
AUTO	120305,85		120305,85	
PIETONALE	4550,50		4550,50	
TOTAL ZRL4 si ZRL5	45432,30	100,00	45432,30	100,00

OBSERVATII:

1. Prin reconfigurarea limitelor zonelor de reglementare existente, suprafata acestora se modifica de la situatia existenta la propunere.
2. Amplasamentul care genereaza studiul PUZ, va fi incadrat in totalitate in zona ZRL4, ca accent de inaltime alaturi de blocul de locuinte colective-G5, existent, cu regim de inaltime P+10.
3. Prin insertia unei cladiri noi pe amplasamentul care genereaza PUZ, coeficientii urbanistici existenti si propusi pe zonele de reglementare, se mentin in limitele aprobate conform PUG, nefiind egalate valorile maxime admise si nefiind necesara cresterea CUT aprobat cu 20%.

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echiparea edilitara a amplasamentelor care nu sunt bransate la retele edilitare existente se va realiza prin racordarea la acestea, cu avizul fiecarui detinator de retele.

Pentru realizarea noii cladiri este necesara devierea in domeniul public a reteleor edilitare existente pe amplasament:

- colectorul menajer Dn 800mm B (H=2,10m), colectorul menajer Dn 250mm (H=2,40m), colectorul pluvial Dn 400mm (H=2,20m).

- retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4kv si LES 10kv.

Noua cladire se va racorda la retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale existente cu avizul fiecarui detinator de retele.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul reglementat prin PUZ face parte dintr-un cartier rezidential iar pentru acesta sunt este prevazuta construirea unui imobil de locuinte (apartamente) cu spatii/servicii la parter. In acest context nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura pe amplasament sa apara surse de poluare a mediului.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Pe amplasament, la faza DTAC, se vor executa sondaje pentru stabilirea exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu apa si canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de construire va fi emisa dupa obtinerea avizului operatorului.

- Protectia Aerului

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens.

Pe amplasament, incalzirea cladirilor se va realiza cu centrale proprii pe gaz de ultima generatie, astfel emisiile de noxe se vor incadra in limitele prevazute de lege.

- Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

- Protectia Impotriva Radiatiilor

Nu exista surse de radiatie.

- Protectia Solului Si Subsolului

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnice in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

- Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

In ceea ce priveste impactul asupra biodiversitatii, acesta va fi minim, datorita functiunii dominate existente si propuse, si anume locuire.

Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate în rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica de la Ovidiu, dupa o prealabila trecere pe la statia de reciclare din zona b-dului Aurel Vlaicu, unde din deseuri sunt extrase materialele reciclabile.

In vecinatatea amplasamentului studiat, in partea de vest exista o platforma de colectare a deseurilor, care deserveste locuintele colective existente.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

Nu este cazul.

Organizarea sistemului de spatii verzi

Pe amplasamentul reglementat prin vor fi amenajate spatii verzi la sol cu o suprafata de minim 10% din suprafata parcelei, iar suprafata totala de spatii verzi (la sol, pe fatade, pe suprafata teraselor) va respecta suprafata minima, in functie de destinatie, conform HCJC 152/2013.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita zonei studiate nu exista obiective de utilitate publica.

In limita zonei studiate nu se propun obiective de utilitate publica.

Planșa U05 – Obiective de utilitate publica este intocmita pe suport topografic actualizat - intocmit de S.C. GEOCAD S.R.L. si respecta Regimul juridic al imobilelor cf. Plan PMC-Serviciul Cadastru vizat cu nr.20/178581/12.01.2016

In concordanta cu cadrul metodologic pentru determinarea conditiilor de dezvoltare, noua documentatie a realizat propuneri si prevederi la nivelul zonei studiate conform avizului de oportunitate aflat la baza.

Zonificarea functionala propusa este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei, in conditiile in care, gestionarea spatiala a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru utilizarea eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si asigurarea coeziunii teritoriale.

Intocmit,
Urb. Simona Socarici

Verificat,
Arh. Felix Arsene

SC PLANARA BUILDING WORKS SRL

Anexa 1 - STUDIU DE INSORIRE

Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1712/28.05.2015 aflat la baza prezentului proiect, a fost intocmit un studiu de insorire pentru amplasamentul care au generat studiul PUZ.

Avand in vedere faptul ca prin Planul urbanistic zonal nu se propun amprente de constructii care vor fi autorizate ulterior ca atare, ci suprafete maxim edificabile cu functiuni, retrageri si coeficienti conform regulamentului de urbanism aferent, volumetria propusa in studiul de insorire are caracter orientativ, reprezentand doar o varianta posibila de mobilare a amplasamentului.

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

1. **Imobilul S+P+7** propus cu functiuni : locuire/servicii/comert beneficiaza de insorire minim 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna, pe fatadele SUD, EST si minim 1 ora pe fatada VEST.

In concluzie, se recomanda ca ferestrele camerelor de locuit pentru functiunea de bloc locuinte, sa fie amplasate pe fatadele sud, est si partial pe cea de vest.

2. **Vecinii imobilului S+P+7 propus:**

- La sud: bloc apartamente E2, cu regim de inaltime P+10.
 - Nu prezinta ferestre de la camerele de locuit spre amplasamentul propus pentru construire.
 - Nu este afectat de umbra proiectata de imobilul propus
- La nord: spalatorie auto parter.
 - Nu face obiectul OMS nr.119/2014
- La est: blocuri de locuinte, cu regim de inaltime P+4, situate vis-à-vis de strada Cpt. Dobrila Eugeniu, la distante de cel putin 27m fata de imobilul propus.
 - Imobilul propus nu afecteaza durata minima de de insorire de 1 ora si jumatate a fatadelor orientate spre acesta
- La vest: bloc de locuinte, cu regim de inaltime P+10, situat la o distanta de ~38m de imobilul propus.
 - Imobilul propus nu afecteaza durata minima de de insorire de 1 ora si jumatate a fatadei orientate spre acesta

CONCLUZII:

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.

Astfel:

- Propunerea de mobilare a amplasamentului studiat nu afecteaza durata minima de insorire a cladirilor de locuit existente.
- Pentru imobilul propus se recomanda ca ferestrele camerelor de locuit pentru functiunea de bloc locuinte, sa fie amplasate pe fatadele sud, est si partial pe cea de vest.

Partea desenata a studiului de insorire, se regaseste pe planurile: U07 - Studiu de insorire.

Intocmit,
Urb. Simona Socarici

Verificat,
Arh. Felix Arsene

SC PLANARA BUILDING WORKS SRL