

Amplasament studiat

SC "ARHICON-DEV" SRL Birou de arhitectura Str Zburatorului nr. 4 Constanta tel:0723/009059 - 0723/446269 J13 / 2866-16.XI.2-1995 CUI RO 784758 e-mail dev8055@yahoo.com				Beneficiar	Pr. nr.
				DOBRE MONICA SI SORIN-STAN	3/2016
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNTURA	SCARA	Titlul proiectului	Faza:
SEF PROIECT	Arh ELENA DOMOLESU		1:2000	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE Str. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU DIN VII (NV) SI STRADA CALAFATULUI (SV) - PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E - LOCUINTE COLECTIVE, Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun. C-TA	PUZ
PROIECTANT	Arh ELENA DOMOLESU		DATA	Titlul plansei	Pl. nr.:
DESENAT	Arh ELENA DOMOLESU		2017	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A1



Zonificare functionala
Din analiza situatiei existente s-a prefigurat impartirea zonei studiate in 3 subzone, in functie de valorile existente ale Procentului de Ocupare a Terenului P.O.T.

Astfel se propune impartirea zonei studiate in 3 subzone :
- o subzona aflata la intersectia Strazii Calafatului cu Soseaua din VII, alcatuita dintr-un numar de 6 proprietati (Soseaua din VII, numerele 73...77A si Strada Calafatului numerele 42 si 44); subzona va face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL1a;
- o subzona aflata la intersectia Strazii Mitropolit Veniamin Costache cu Soseaua din VII, alcatuita dintr-un numar de 12 proprietati (Soseaua din VII, numerele 53...65); subzona va face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL1a;
- o subzona, alcatuita din restul de proprietati cuprinse in zona studiata, pentru care se propune modificarea reglementarilor urbanistice prin incadrarea in Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL2a - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in afara zonelor de protectie.

Amplasare si conformare in incinta care a generat PUZ-ul:
Pe teren se propune realizarea unui imobil cu regimul de inaltime S+P+1E si functiunea de locuinte colective. In total se propun 8 unitati locative.

Parterul si etajul va cuprinde cate 4 apartamente cu 2 camere, hol si casa scarii. Fiecare apartament va fi alcatuit din camera de zi, dormitor, bucatarie, baie, hol si terasa. Suprafata utila a fiecarui apartament va fi de aproximativ 50mp. Subsolvul va avea functiune tehnica, fiind destinat boxelor de depozitare pentru locatari.

Retragerea minima fata de aliniament (alinierea stradala) : 4.00m.
Alinierea constructiei propuse fata de Strada CALAFATULUI va fi de 6.50m.
Retragerea constructiei propuse fata de proprietatea din Sud Est (BUZOIANU EUGENIA) va fi de 2.00m.
Retragerea fata de proprietatea din Nord Vest (MANEA VICTORIA) va fi de minim 4.39m.
Regimul de inaltime pentru imobilul locuinte colective : S+P+1E.

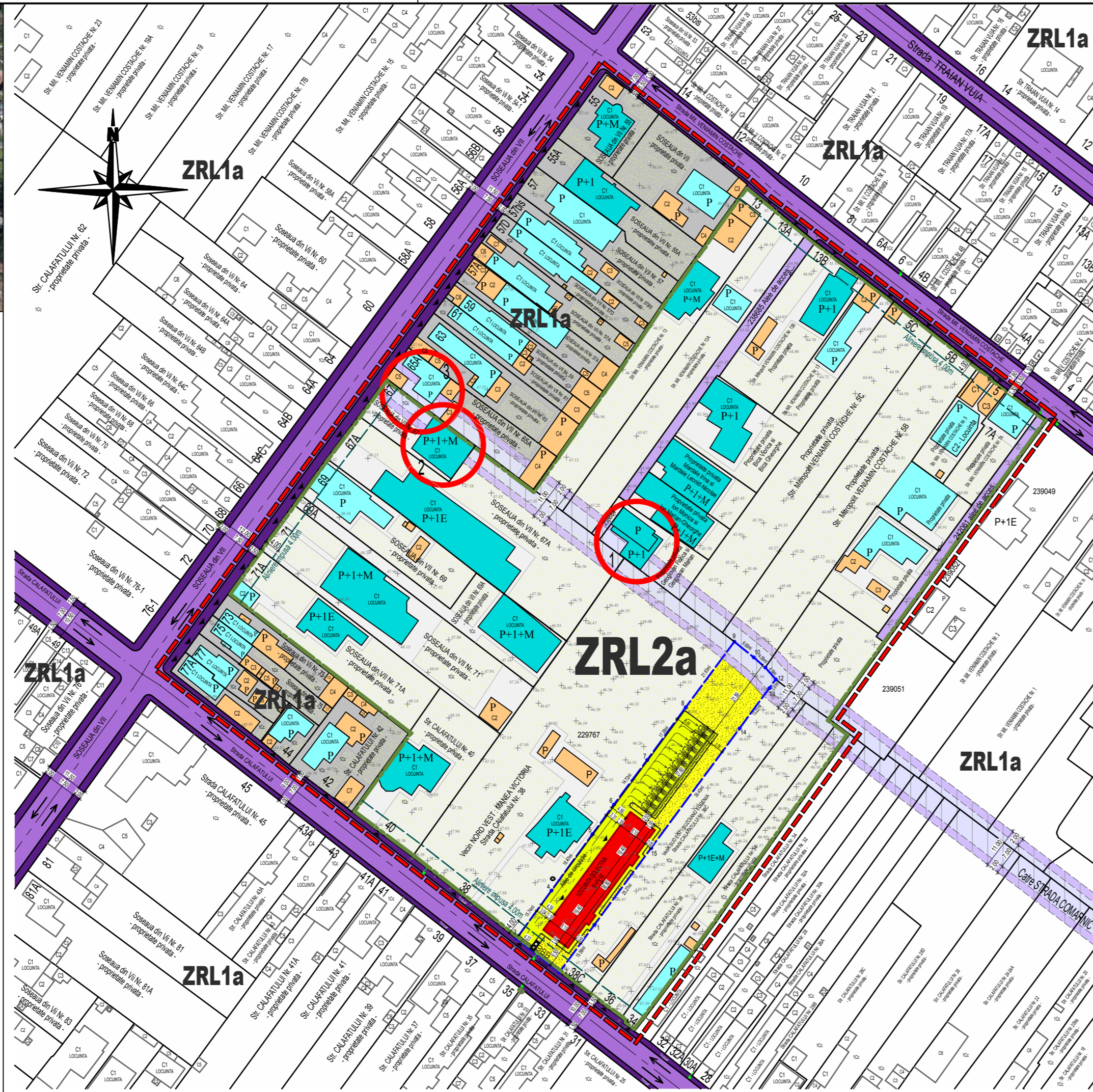
Inaltimea maxima la cornisa va fi de 7.00m.
Constructia propusa va fi realizata cu structura din beton si inchideri si compartimentari din caramida sau BCA, proiectate si detaliate conform normativelor aflate in vigoare. Constructia se va executa cu materiale durabile, finisaje de buna calitate, in culori pastel.

Aleea carosabila se vor realiza betonat iar cea pietonala se va realiza dalat, cu un aspect placut. Imprejmuirea la strada va avea 1.80m iar imprejmuirile intre proprietati vor avea 2.20m, se vor realiza din material opac sau gard viu.

Spatii verzi:
In incinta, in functie de posibilitati, se vor amenaja spatii plantate, terenul liber se va inierba (gazon) si se vor planta arbusi. Se vor asigura spatii verzi minim 10mp/fiecare locatar.

Suprafata minima de spatiu verde din incinta beneficiarului se aprecieaza a fi 547.00mp (38.33% din Steren).
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

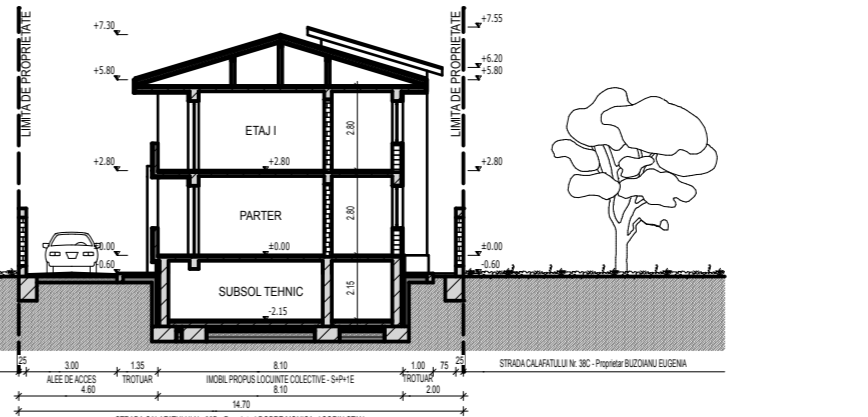
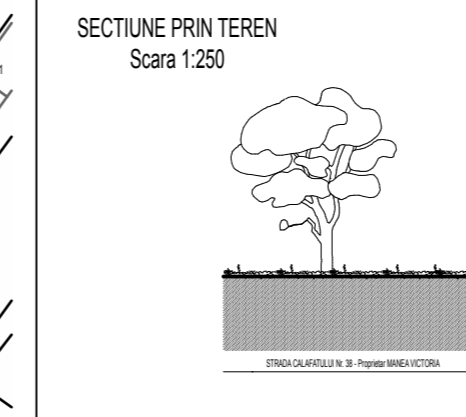
Gospodaria comunală:
Imobilul locuinte colective nu este obiectiv care sa produca cantitati mari de deseuri. Se vor rezerva locuri pentru 2 pubele inchise, care va fi golita de serviciul de salubritate al municipiului.



COMPUS DIN :	SUPRAFATA TERENULUI SUPUS STUDIULUI PUZ (ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ) : S = 29650.00MP
	SUPRAFATA INCINTA CARE A GENERAT PUZ: S = 1427.00MP
	SUPRAFATA TERENULUI IN AFARA INCINTEI CARE A GENERAT PUZ: S = 28223.00MP

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA:
Terenul face parte din UTR 18 - zona situata in partea de SUD a municipiului, care cuprinde zone cu activitati de locuire (individuala si colectiva), dotari complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta sociala), culte si cultura, servicii publice, terenuri destinate gospodariei culturale, sport, culturi agricole

SUBZONE DE REGLEMENTARE:
ZRL1a - Subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de inaltime cuplat sau izolat, avand inaltime maxima P+1E
ZRL2a - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2niveluri



INDICATORI URBANISTICI

Subzona ZRL1a:	Subzona ZRL2a:
Regim de inaltime propus: - P+1E; - Hmax la cornisa 7.00m;	Regim de inaltime propus: - P+2E; - Hmax la cornisa 10.00m;
Aliniere stradala: 4.00m	Aliniere stradala: 4.00m
POT maxim 35.00% CUT maxim 0.70	POT maxim 35.00% CUT maxim 0.84

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTEI CARE A GENERAT PUZ:

Suprafata teren din acte	1350.00mp;
Suprafata teren din masuratori	1427.00mp;
Suprafata construita existenta	0.00mp;
Suprafata desfasurata existenta	0.00mp;
P.O.T. existent	0.00%
C.U.T. existent	0.00
Suprafata construita propusa Sp+P+1E	320.00mp;
Suprafata desfasurata propusa Sp+P+1E	960.00mp;
P.O.T. propus	22.45%
P.O.T. max. propus	35.00%
C.U.T. propus	0.67
C.U.T. max. propus	0.84

BILANT TERITORIAL PROBUS

Nr. crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
		(mp)	%	(mp)	%
1	Teren curti constructii	1427,00 mp	4,81%	1427,00 mp	4,81%
	a Cladiri	0,00 mp	0,00%	320,00 mp	1,08%
	b Accese, trotuare, platforme, paraje	0,00 mp	0,00%	560,00 mp	1,89%
	c Spatii verzi/zone de protectie	0,00 mp	0,00%	547,00 mp	1,84%
TOTAL INCINTA CARE A GENERAT PUZ		1427,00mp	4,81%	1427,00mp	4,81%
2	Teren curti constructii	27756,77 mp	93,62%	27756,77 mp	93,62%
	a Cladiri	6608,14 mp	22,29%	6608,14 mp	22,29%
	b Accese, trotuare, platforme, paraje	9516,88 mp	32,10%	9516,88 mp	32,10%
	c Spatii verzi/zone de protectie	11631,75mp	39,23%	11631,75mp	39,23%
TOTAL TEREN IN AFARA INCINTEI CARE A GENERAT PUZ		28223,00 mp	95,19%	28233,00 mp	95,19%
TOTAL ZONA REGLEMENTATA IN PUZ		29650,00 mp	100,00%	29650,00 mp	100,00%

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTIV: P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE(NE), Soseaua din VII(NV) si Str. CALAFATULUI(SV) - PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTE COLECTIVE
AMPLASAMENT: Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun. CONSTANTA, jud. CONSTANTA

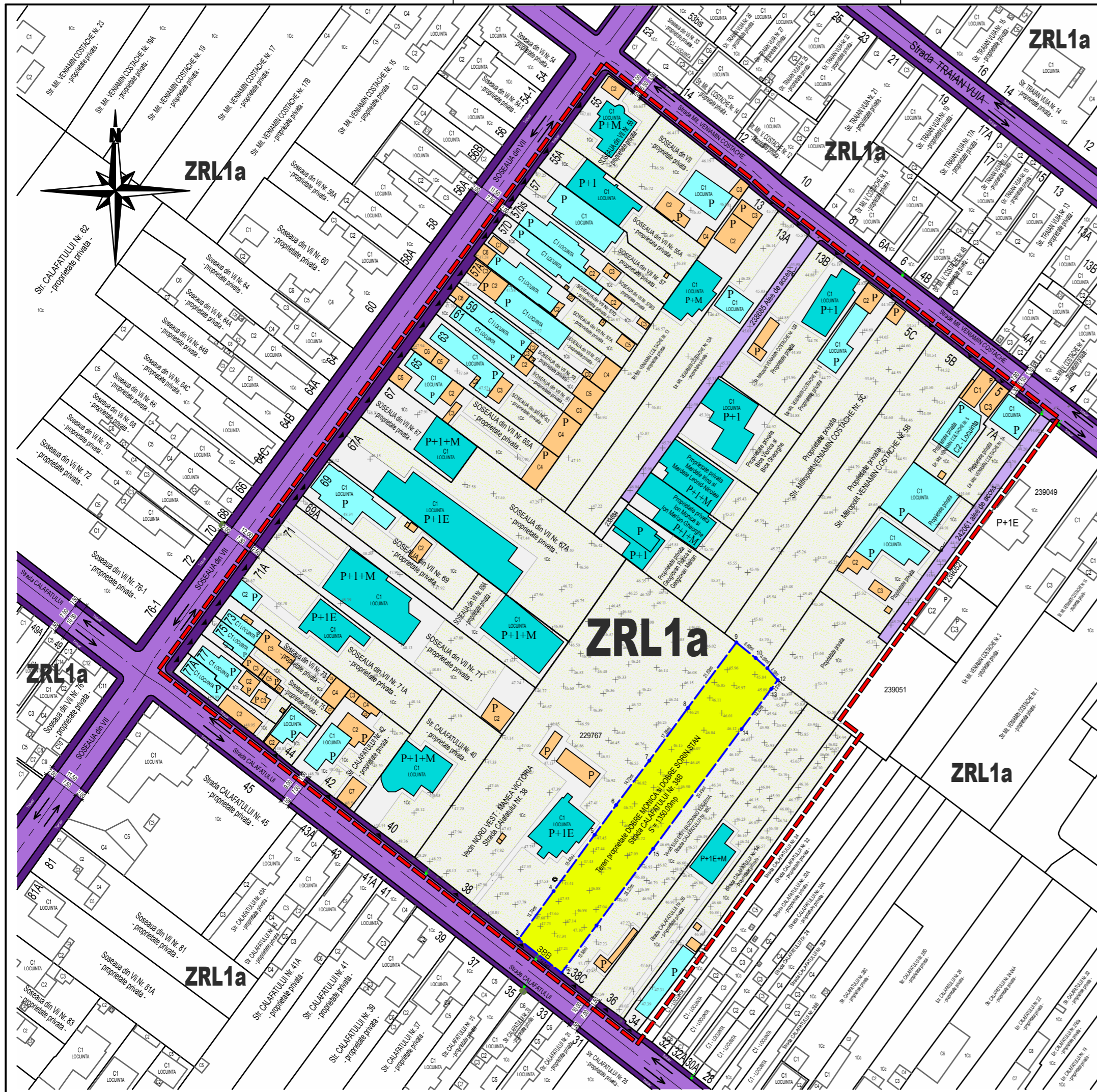
P2 PLAN DE SITUATIE
PROPUNERI URBANISTICE, REGLEMENTARI, FUNCTIUNI

- LIMITE :**
- LIMITA ZONA STUDIATA (ZONA REGLEMENTATA)
 - LIMITA TERENULUI STUDIAT - CE A GENERAT PUZ-ul
 - LIMITA PROPRIETATILOR
 - LIMITA SUBZONELOR DE REGLEMENTARE PROPUSE
 - ALINIAREA STRADALA

- FUNCTIUNI :**
- TEREN CURTI CONSTRUCTII - PLATFORME / SPATII VERZI (SUBZONA **ZRL1a** MENTINUTA)
 - TEREN CURTI CONSTRUCTII - PLATFORME / SPATII VERZI (SUBZONA **ZRL2a** PROPUSA)
 - TEREN CURTI CONSTRUCTII - PLATFORME / SPATII VERZI (SUBZONA **ZRL2a** PROPUSA) (INCINTA CARE A GENERAT PUZ -ul)
 - CONSTRUCTIE PROPUSA Sp+P+1E
 - CONSTRUCTII EXISTENTE (P+M, P+1, P+1E+M)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE (PARTER)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE (ANEXE GOSPODARESTI, GARAJE - PARTER)
 - ACESE

- CIRCULATII:**
- CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE (STRAZI PRINCIPALE EXISTENTE)
 - ALEI CIRCULABILE EXISTENTE
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL (ACCES STUDIAE cf. RECOMANDARILOR DIN AVIZULUI DE INITIERE)
 - PROPRIETATI 1, 2 SI 3 CARE OBTUREAZA TRASEUL ACCESELOR CAROSABIL, RESPECTIV PIETONAL (STUDIAE CF. AVIZULUI DE INITIERE)

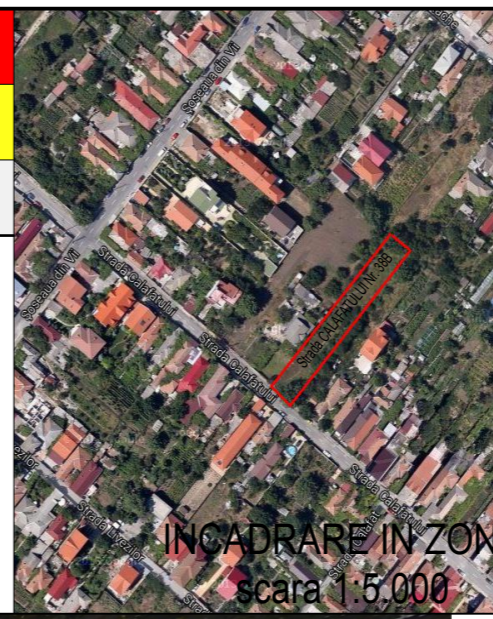
SC "ARHICON-DEV" SRL Biru de arhitectura Str Zburatorului nr. 4 Constanta J13 / 2866-16.XI.2-1995			Beneficiar DOBRE MONICA SI SORIN-STAN	Pr. nr. /2016
SCARA 1:1000	TITLUL PROIECTULUI PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. MIT. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STRADA CALAFATULUI (SV) - PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E - LOCUINTE COLECTIVE, STR. CALAFATULUI NR. 38B, MUN. C-TA	Faza: P.U.Z.		
SEMINTURA Arh ELENA DOMOLESCU	DATA 2017	TITLUL PLANSEI PLAN DE SITUATIE.		
PROIECTANT Arh ELENA DOMOLESCU	DESENAT Arh ELENA DOMOLESCU	PROPUNERI URBANISTICE. REGLEMENTARI.FUNCTIUNI		
			PI. nr. P2	



SUPRAFATA TERENULUI SUPUS STUDIULUI PUZ (ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ) : S = 29650.00MP

SUPRAFATA INCINTA CARE A GENERAT PUZ: S = 1427.00MP

SUPRAFATA TERENULUI IN AFARA INCINTEI CARE A GENERAT PUZ: S = 28223.00MP



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:
Terenul face parte din UTR 18 - zona situata in partea de SUD a municipiului, care cuprinde zone cu activitati de locuire (individuala si colectiva), dotari complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta sociala), culte si cultura, servicii publice, terenuri destinate gospodariei culturale, sport, culturi agricole

SUBZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE
Zona studiata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL este situata in:
ZRL1a - Subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de inaltime cuplat sau izolat, avand inaltime maxima P+1E



Incadrarea in localitate:
Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal - **PUZ**, in suprafata de 1350.0 mp din acte (1427.00mp din masuratori), se afla amplasat in Mun. CONSTANTA, zona de Sud a municipiului, Strada CALAFATULUI, nr. 38B. Terenul are urmatoarele vecinatati:
- Nord Est: Propr. TANASE ELENA (deschidere 10.69ml);
Propr. Most. GHIMPEREA (deschidere 4.19ml);
- Sud Est: Propr. BUZOIANU EUGENIA (deschidere 96.41ml);
- Sud Vest: Strada CALAFATULUI (deschidere 14.44ml);
- Nord Vest: Propr. MANEA VICTORIA (deschidere 97.52ml);
Terenul supus studiului este in momentul de fata liber de orice sarcina si este proprietatea beneficiarilor DOBRE MONICA si DOBRE SORIN - STAN. Terenul analizat are o deschidere catre Strada CALAFATULUI de 14.44ml.

Ocuparea terenului:
In prezent pe terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal - **PUZ** nu sunt edificate constructii. Sunt amplasate in zona constructii cu destinatia de locuinte, anexe gospodaresti, spatii prestari servicii, spatii comerciale, spatii cu destinatie sociala etc. Constructiile existente in zona studiata, care face parte din Subzona ZRL1a, sunt constructii in stare buna si mediocra, avand in general structura durabila (cladiri din caramida cu plansee de beton, cladiri din beton armat) si semidurabila (cladiri din caramida fara plansee de beton, cladiri din lemn). Regimul de inaltime in zona este predominant P, P+M, P+1E cu cateva imobile cu regim de inaltime mai mare (pana la P+1E+M).

Din punct de vedere al gradului de ocupare a terenului cu constructii (indicatorul urbanistic P.O.T.) zona studiata se distinge prin 2 subzone cu valori mari ale Procentului de Ocupare a Terenului P.O.T. :
- o subzona aflata la intersectia Strazii Calafatului cu Soseaua din VII, alcatuita dintr-un numar de 6 proprietati (Soseaua din VII, numerele 73...77A si Strada Calafatului numerele 42 si 44); subzona se caracterizeaza prin P.O.T-uri cuprinse intre 35.96% si 61.84%, cu o valoare medie a P.O.T.-lui de 43.30%; regimul de construire predominant este cel cuplat ;
- o subzona aflata la intersectia Strazii Mitropolit Veniamin Costache cu Soseaua din VII, alcatuita dintr-un numar de 12 proprietati (Soseaua din VII, numerele 53...65); subzona se caracterizeaza prin P.O.T-uri cuprinse intre 31.35% si 60.39%, cu o valoare medie a P.O.T.-lui de 40.69%; regimul de construire predominant este cel cuplat;

Regimul juridic al terenului: terenul care a generat studiul P.U.Z, in suprafata de 1350.00 mp din acte (1427.00mp din masuratori), se afla in proprietatea privata a beneficiarilor DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN, dobandit prin Contract de Cumparare nr. 1523/08.06.2015. **Regimul economic al terenului:** zona studiata este conform evidentelor cadastrale (Proces Verbal de Receptie Nr. 1476/2017) teren intravilan Mun. CONSTANTA, cu categoria de folosinta - curti constructii.
Regimul tehnic al terenului: functiuni admise prin PUG: locuinte individuale si anexe necesare locuirii (garaje, parcuri, ateliere), spatii prestari servicii, comert etc. Terenul nu face parte din zone de rezervatie naturala, monumente ale naturii, monumente istorice sau zone cu interdictie temporara sau permanenta de construire.

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTIV: P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE(NE), Soseaua din VII(NV) si Str. CALAFATULUI(SV) - PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun. CONSTANTA, jud. CONSTANTA

P1 PLAN DE SITUATIE
SITUATIA EXISTENTA

- LIMITE :**
- LIMITA ZONA STUDIATA (ZONA REGLEMENTATA)
 - LIMITA TERENULUI STUDIAT - CE A GENERAT PUZ-ul
 - LIMITA PROPRIETATILOR
- FUNCTIUNI :**
- TEREN CURTI CONSTRUCTII - PLATFORME BETONATE/DALATE SI SPATII VERZI (SUBZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTA ZRL1a)
 - TEREN CURTI CONSTRUCTII - INCINTA CARE A GENERAT PUZ -ul (SUBZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTA ZRL1a)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE (P+M, P+1, P+1E+M)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE (PARTER)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE (ANEXE GOSPODARESTI, GARAJE - PARTER)
 - ACCESE
 - CIRCULATII: CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE (STRAZI PRINCIPALE EXISTENTE)
 - ALEI CIRCULABILE EXISTENTE

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTEI CARE A GENERAT PUZ:

Suprafata teren din acte	1350.00mp;
Suprafata teren din masuratori	1427.00mp;
Suprafata construita existenta	0.00mp;
Suprafata desfasurata exisenta	0.00mp;
P.O.T. existent	0.00%
C.U.T. existent	0.00

Nr. crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT	
		(mp)	%
1	Teren curti constructii	1427,00 mp	4.81%
TOTAL INCINTA CARE A GENERAT PUZ		1427,00mp	4.81%
2	Teren curti constructii	27756,77 mp	93.62%
	a Cladiri	6608,14 mp	22.29%
	b Accese, trotuare, platforme, paraj	9516,88 mp	32.10%
3	c Spatii verzi/zone de protejtie	11631,75mp	39.23%
	Circulatii (pietonale/carosabile)	466,23 mp	1.57%
TOTAL TEREN IN AFARA INCINTEI CARE A GENERAT PUZ		28223,00 mp	95.19%
TOTAL ZONA REGLEMENTATA IN PUZ		29650,00 mp	100.00%

SC "ARHICON-DEV" SRL Biru de arhitectura Str Zburatorului nr. 4 Constanta tel:0723/009059 - 0723/446269 J13 / 2866-16.XI.2-1995 CUI RO 784758 e-mail dev8055@yahoo.com				Beneficiar DOBRE MONICA SI SORIN-STAN	Pr. nr. /2016
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	SCARA	Titlul proiectului	Faza:
SEF PROIECT	Arh ELENA DOMOLESCU		1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE Str. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STRADA CALAFATULUI (SV) - PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E - LOCUINTE COLECTIVE, Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun. C-TA	P.U.Z.
PROIECTANT	Arh ELENA DOMOLESCU		DATA	Titlul plansei	Pl. nr.
DESENAT	Arh ELENA DOMOLESCU		2017	PLAN DE SITUATIE SITUATIA EXISTENTA	P1