

S.C. ED COM '96 S.R.L.
Sediu: Agigea, Aleea Liliacului, nr. 16, jud. Constanta
Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, cladirea Proiect SA, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com



***ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA STABILIRII
RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA LA OBIECTIVUL
"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI
IMPREJMUIRE INCINTA"***

Mun. Constanta, str. Calafatului, nr 37, jud. Constanta

Investitie realizata de Marinica George si Marinica Silvia-Mihaela

OPIS

Nr. Crt.	Document
	Sectiunea 1 – Acte imobil, Certificat de urbanism si avizele aferente
1	Cerere tip
2	Foaie capat
3.	Opis
4.	Titlu imobil
5.	Buletin
6.	Cadastru
7.	Intabulare
8.	Extras de carte funciara
9.	Ortofotoplan
10.	Plan de incadrare vizat OCPI
11.	Plan de situatie vizat OCPI
12.	Certificat de urbanism nr. 2743 / 04.09.2020 + anexe
13.	Punctul de vedere al APM
14.	Aviz RAJA
15.	Aviz E- distributie Dobrogea
16.	Aviz Distrigaz
17.	Aviz TELEKOM
18.	Aviz rds-rcs
19.	Aviz Comisia de Circulatie
20.	Aviz Sanatatea populatiei
21.	Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta
	Sectiunea 2 – Studii specialitate
1.	Studiu geotehnic
2.	Studiu de insorire + Referat de verificare
3.	Simulare tridimensionala (3D)
	Sectiunea 3 – Piese scrise
1.	Memoriu justificativ

S.C. ED COM '96 S.R.L.

Sediu: Agigea, Aleea Liliacului, nr. 16, jud. Constanta

Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, cladirea Proiect SA, parter

e-mail: office.edcom@gmail.com

	Sectiunea 4 – Piese desenate PUD
2.	Plan de incadrare in zona pe suport OCPI
3.	Plan de incadrare in zona
4.	Incadrare in PUG Constanta
5.	Situatia existenta
6.	Reglementari urbanistice
7.	Reglementari edilitare
8.	Regim juridic
9.	Posibilitati de mobilare urbanistica
10.	Fotomontaj, desfasurari stradale
	Sectiunea 5 – Piese scrise si desenate_propunere de mobilare urbana
1.	Foaie de capat
2.	Borderou specialitatea arhitectura
3.	Lista de semnaturi specialitatea arhitectura
4.	Memoriu tehnic de arhitectura
5.	Plan de incadrare in zona pe suport OCPI
6.	Plan de incadrare in zona
7.	Plan de situatie propus pe suport OCPI
8.	Plan parter
9.	Plan etaj 1
10.	Plan invelitoare
11.	Sectiunea A-A
12.	Sectiunea B-B
13.	Fatada principala
14.	Fatada laterala dreapta
15.	Fatada laterala stanga
16.	Fatada posterioara
17.	Detaliu imprejmuire
18.	Perspectiva 3D

Intocmit
c. arh. R. Ungureanu

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTIV: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA STABILIRII RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA LA OBIECTIVUL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE INCINTA"**

Funcțiunea ***Locuinta individuala cu garaj la parter***
Regimul de inaltime ***P+1ETAJ***
Adresa ***Mun. Constanta, str. Calafatului, nr 37, jud. Constanta***

BENEFICIARI **MARINICA GEORGE SI MARINICA SILVIA-MIHAELA**

PROIECTANT **S.C. ED COM '96 S.R.L.**
C. ARH. RODICA UNGUREANU

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI **IANUARIE 2022**

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in partea de sud a intravilanului Municipiului Constanta, in cartierul rezidential Viile Noi, avand o deschidere la Str. Calafatului de 12.83m. Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUG Constanta aprobat prin HCL nr. 653 / 25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 429 / 31.10.2018 si detaliat prin HCL nr. 386 / 30.09.2019).

Scop:

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea de „*Locuinta individuala cu garaj la parter*” (functiune complementara) si regimul de inaltime „*P+1E*” si imprejmuirea terenului.

Obiective:

Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-un complex rezidential avand ca profil functiunea de locuire si alte functiuni complementare locuirii.

1.3. PREZENTARE GENERALA

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU studiaza o zona amplasata in partea de sud a intravilanului Municipiului Constanta, in cartierul rezidential Viile Noi, intre str. Democratiei si b-dul Aurel Vlaicu.

Situl studiat face parte dintr-o zona rezidentiala cu locuinte individuale, reglementate prin planul urbanistic general al municipiului Constanta.

CAP. 2 **INCADRARE IN ZONA**

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 1 si plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 919mp (din acte si din masuratori) si este amplasat in partea de sud a intravilanului Municipiului Constanta, avand acces din Str. Calafatului.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – str. Calafatului;
- la Sud – vecin: proprietate privata Filip Nicolae;
- la Est – vecin: proprietate privata Popescu Maria si Nicolae;
- la Vest – vecin: proprietate privata Popa Adrian.

Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanta - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G, aprobat prin HCLMC nr. 653 din 25.11.2009 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 429 / 31.10.2018 si detaliat prin HCL nr. 386 / 30.09.2019, terenul este incadrat in zona **ZRL1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1.**

- POT max aprobat = 35% (locuire);
- POT max aprobat = 45% (locuire + functiune complementara);
- CUT max aprobat = 0.7 (locuire cu RH = P+1E);
- CUT max aprobat = 0.9 (locuire cu RH = P+1E + functiune complementara);
- RH max = P+1E (Hmax comisa=7m).

Pentru imobilul de la numărul 37 de pe strada Calafatului, Primaria Mun. Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 2743 din 04.09.2020**, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi creat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesului si al retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

2.1.2. STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic General al municipiului Constanta
- Planul topografic scara 1/2000 si 1/ 500, din arhiva OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 2743/04.09.2020

2.1.3. PERCEPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUG-ul Mun. Constanta au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 653 / 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 429 / 31.10.2018 si detaliat prin HCL nr. 386 / 30.09.2019). Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate private.

- POT max aprobat = 35% (locuire);
- POT max aprobat = 45% (locuire + functiune complementara);
- CUT max aprobat = 0.7 (locuire cu RH = P+1E);
- CUT max aprobat = 0.9 (locuire cu RH = P+1E + functiune complementara);
- RH max = P+1E (Hmax cornisa=7m).

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea ateriului aprobate: ZRL1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1;

- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument

- **Caracteristici ale parcelelor:** se constituie construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

1. Pentru constructii insiruite – suprafata minima de 150mp, front la strada de minim 8m; pentru constructii cuplate – suprafata minima de 250mp, front la strada de minim 12m; pentru constructii izolate – suprafata minima de de 300mp, front la strada de min, 14m;
2. Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12m;

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile noi se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4m, cu exceptia zonelor unde pe aliniament este o tipologie predominanta, iar adancimea parcelelor este sub 25.0m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:** cladirile vor fi dispuse de preferinta izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0m; raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.33 si 3.0; dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine, sau reface in aceeasi dispunere, sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim 25m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0m; dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa

daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conform regulament; amplasarea unei cladiri pe limita posterioara a parcelei este permisa in cazul parcelelor cu adancimea sub 25.0m si in cazul in care exista deja calcanul unei constructii existente in stare buna pe limita parcelei vecine (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:** pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasiti: orice corp de cladire cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor trebuie sa aiba o arie construita AC minima = 50mp; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0m.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform Contractului de vanzare nr. 1434 / 27.05.2019 suprafata amplasamentului studiat este de 919mp.

Conform ridicarii topografice utilizate ca suport PUD suprafata masurata a amplasamentului studiat este de 919mp. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata masurata si din acte a amplasamentului.

CAP.3_SITUATIA EXISTENTA

3.1. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI - VEZI PLANSA NR. 4

3.1.1. FUNCTIUNI

In zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala sau colectiva mica.
Se remarca o tendinta de crestere a fondului construit in zona studiata.

Functiunea solicitata de beneficiar – aceea de „*locuinta individuala cu garaj la parter*” (functiune complementara) este **compatibila** cu functiunile aprobate in zona.

3.1.2. STAREA FONDULUI CONSTRUIT

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit **in stare medie si buna**, o parte a constructiilor reprezentand imobile noi si o parte reprezentand imobile vechi intretinute corespunzator.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 919 mp (din acte si din masuratori) exista edificate doua constructii Parter: o locuinta si o anexa. In vederea construirii, beneficiarul are in vedere eliberarea terenului de constructii. Dupa demolarea efectiva se propune realizarea unui imobil cu functiunea de „*locuinta individuala cu garaj la parter*”, avand regimul de inaltime „*P+1E*” si imprejmuirea terenului. Garajul de la parter reprezinta functiunea complementara.

3.1.3. CIRCULATII / ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Str. Calafatului – este o artera de circulatie existenta care are un prospect de cca. 9.75 metri – carosabil de cca. 6.0 metri, si trotuare de cca. 1.50 metri latime.

3.1.4. REGIM DE INALTIME SI RELATII SPATIAL-CONFIGURATIVE

Regimul de inaltime al constructiilor existente in zona parcelarului este in majoritatea sa **P+1E**.

Prezentul PUD propune crearea unui regim de inaltime P+1E (H la streasina = 5.95m si H max la coama = 7.85m – de la CTA) pentru obiectivul ce a generat PUD, incadrandu-se in regimul de inaltime al zonei (aprobat anterior prin PUG).

3.1.5. REGIM JURIDIC - VEZI PLANSA NR. 7:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 919 mp (din acte si din masuratori) si este **proprietatea privata a beneficiarilor: sotii Marinica George si Marinica Silvia-Mihaela** – conform **Contractului de Vanzare** nr. 1434 din 27.05.2019.

3.1.6. DISFUNCTIONALITATI / POTENTIAL

In ansamblu, **disfunctionalitatea** majora sesizata in zona studiata este reprezentata de parcelarul neregulat, terenurile avand deschideri mici la strada si adancimi mari care nu permit construirea corespunzatoare in raport cu retragerile fata de proprietatile vecine reglementate prin RLU.

Zona prezinta, prin apropierea de centre comerciale de cartier si de artere majore de circulatie la nivelul orasului, un **potential** crescut de dezvoltare a functiunilor specifice zonei.

CAP. 4 REGLEMENTARI

4.1. PROPUNERI – REGLEMENTARI - VEZI PLANSA NR. 5:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune Consiliului local al Municipiului Constanta, aprobarea unei constructii cu caracter definitiv si functiunea de „*locuinta individuala cu garaj la parter*” si regimul de inaltime „*P+1E*”. Garajul de la parter reprezinta functiunea complementara.

Reglementarile au fost realizate cu respectarea Regulamentului Local de Urbansim aferent PUG Municipiului Constanta si sunt cuprinse in plansa nr. 5.

4.2. FUNCTIUNI PROPUSE

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile PUG Municipiului Constanta aprobat prin HCLMC nr. 653 din 25.11.2009 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLMC 429 / 31.10.2018 si detaliat prin HCL nr. 386 / 30.09.2019), unde terenul este incadrat in zona:

ZRL1a - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1, unde:

- POT max aprobat = 35% (locuire)
- POT max aprobat = 45% (locuire + functiune complementara)
- CUT max aprobat = 0.7 (locuire cu RH = P+1E)
- CUT max aprobat = 0.9 (locuire cu RH = P+1E + functiune complementara)
- RH max = P+1E (Hmax comisa=7m).

Conform dorintei beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unui imobil cu regimul de inaltime „**Parter si 1 Etaj**” si cu functiunea „**locuinta individuala cu garaj la parter (functiune complementara)**”.

4.3. RETRAGERI SI ALINIERI

S.C. ED COM '96 S.R.L.
Sediul: Agigea, Aleea Liliacului, nr. 16, jud. Constanta
Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, cladirea Proiect SA, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, totodata constructiile invecinare amplasamentului respecta retragerile Codului Civil. Pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG Municipiului Constanta pentru zona ZRL1a.

Astfel ca, analizand solutia de mobilare urbana pe parcela data, LIMITELE EDIFICABILUI propunem a fi urmatoarele:

_aliniamentul terenului fata de strazile adiacente - se mentine cf. PUG Mun. Constanta;
_aliniera constructiilor propuse fata de noul aliniament – minim 7.25m de la limita proprietatii;

_retragerea fata de limita laterala dreapta - minim 2.98m;
_retragerea fata de limita laterala stanga - minim 1.00m;
_retragerea fata de limita posterioara – minim. 34.73m.

Suprafata maxima edificabila rezultata va avea forma rectangulara si dimensiunile sunt:

- Lungimea = 29.30ml;
- Latimea = 8.92ml.

Suprafata maxima edificabila poate fi depasita de sarpante cu conditia respectarii art. 611 din Codul Civil privind „picatura stresinii” (Proprietarul este obligat sa isi faca streasina casei sale astfel incat apele provenite de la ploaie sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin).

4.4. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

BILANT TERITORIAL PROPOS

Locuinta individuala P+1E cu garaj la parter (functiune complementara)		
SC Parter	159.58mp	21.71%
S podeste acces	4.72mp	
S terasa acoperita	35.26mp	
Parcaj amenajat la cota amenajata a terenului	12.50mp	1.36%
Spatii verzi	579.65mp	63.07%
Alei, trotuare, platforme	127.29mp	13.86%
TOTAL / SUPRAFATA DE TEREN	919.00mp	100.0%

4.5. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Locuinta individuala cu garaj la parter

R.H. propus = P+1E

S.C. = 159.58 mp

S. podeste acces = 4.72 mp

S. terasa acoperita = 35.26mp

S.C. totala parter = 199.56mp

S.C. etaj 1 = 97.91mp

SD = 257.49mp

SD totala = 297.47mp

4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE, DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

4.6.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

In vecinatatea cladirii propuse se afla urmatoarele imobile:

_In directia Nord-Est, vis-a-vis de str. Calafatului, este construit un imobil cu functiunea de „*locuinta individuala*”, avand regimul de inaltime „*parter*”. Distaanta dintre obiectivul studiat si aceasta constructie este de aproximativ 37.90m;

_In directia Sud, cea mai apropiata constructie este la aproximativ 37.35m, are functiunea de „*locuinta individuala*” si regimul de inaltime „*parter*”;

_In directia Nord-Vest, cea mai apropiata constructie are regimul de inaltime „*Parter*” si functiunea de „*Anexa*” este construita la aproximativ 3.10m fata de imobilul propus.

_In directia - Sud-Est, este edificat un imobil cu functiunea de „*locuinta*”, avand regimul de inaltime „*Parter*”. Distaanta dintre obiectivul studiat si aceasta constructie este de min. 1.60m;

4.6.2. ACEESE AUTO SI PIETONALE

Reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale:

- Acesele pietonal si auto vor fi asigurate dintr-o circulatie publica, in mod direct, respectiv din str. Calafatului astfel:
 - o Un acces auto cu dimensiunea de 3.50m;
 - o Un acces pietonal cu dimensiunea de 1.35m.
- Se vor asigura locuri de parcare, in conformitate cu prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 (modificata si corectata).

Calcul locuri de parcare necesare cf. HCL nr. 113/27.04.2017 (modificata si corectata) - **aplicat solutiei de mobilitate urbana:**

Suprafata utila totala a locuintei propuse = S utila parter + S utila etaj 1 = 123.03mp+70.23mp = **193.26mp**

In acceptiunea art. 13 din HCL nr. 113/27.04.2017, suprafata utila reprezinta suprafata locuibila definita astfel: suprafata utila cu exceptia spatiilor tehnice, spatiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor si a garajelor.

=> S exclusa = 4.28mp

Suprafata utila cf HCL 113/2017 = 188.98mp

=>**Nr. necesar de locuri de parcare = 2 locuri**

Astfel ca se vor asigura 2 locuri de parcare cu acces din str. Calafatului astfel:

- un loc de parcare - in garaj.
- un loc de parcare - la cota amenajata a terenului.

In total, pe terenul ce a generat PUD se pot asigura 2 locuri de parcare –1 loc de parcare pe teren si un loc de parcare in garaj, ambele avand acces unic din str. Calafatului cu latimea maxima de 3.5m.

4.7. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

4.8. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Constructiile existente de pe amplasament vor fi supuse desfiintarii, in vederea eliberarii terenului de constructii pentru realizarea noului obiectiv descris. Nu sunt necesare interventii la constructiile existente.

4.9. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIILOR CAROSABILE SI PIETONALE

Principala artera de circulație din zona este b-dul Aurel Vlaicu aflata in partea de Nord-Est a amplasamentului studiat prin PUD. In partea de Sud-Est a amplasamentului se afla str. Democratiei care asigura legatura zonei cu Sos. Mangaliei.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locuitorilor din cartier, se realiza si prin intermediul sistemului de strazi auto existent, care se tese din b-dul Aurel Vlaicu, din Str. Democratiei sau din str. Varful cu Dor si care sunt cele mai apropiate de amplasamentul studiat.

Circulația pietonala, se realizează pe trotuarele aferente strazilor.

Cartierul este prevăzut cu sistem de transport în comun. Deplasările generate sunt preluate cu diversele mijloace de transport existente in zona inclusiv prin mijloace propii.

4.10. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 48.01m la strada Calafatului si 49.12m la limita posterioara a proprietatii. Terenul are o cadere de cca un metru dinspre spate spre strada. Construirea noului obiectiv se va face in zona dinspre strada, pe o portiune relativ plana a terenului. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului cu regim de inaltime „P+1E” se va amenaja un loc de parcare la CTA si o alee acces, restul terenului ramanand liber pentru amenajarea spatiului verde, in suprafata de 579.65mp, reprezentand 63.07% din suprafata terenului.

4.11. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA

Zona studiata nu se incadreaza in perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Zona studiata este dominanta de functiunea de locuire. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Alinierea constructiei pe amplasamentul studiat (in ipoteza solutiei de mobilare urbana) :

- fata de aliniamentul terenului la strada – **minim 7.25m** de la limita proprietatii;
- fata de limita laterala dreapta – **minim 2.98m** de la limita proprietatii;
- fata de limita laterala stanga – **minim 1.00m** de la limita proprietatii;
- fata de limita posterioara – **minim 34.73m** de la limita proprietatii.

4.14. REGIM DE INALTIME

Inaltimea maxima admisibila la cornisa nu va depasi **7.0m (P+1E)**, inaltime aprobata prin PUG Mun. Constanta. Media de inaltime a zonei nu depaseste **P+1E**.

In cazul terenului ce a generat PUD se propune o constructie cu regimul de inaltime „P+1Etaj” (H streasina = 5.95m si H max la coama = 7.85m _ de la CTA = -0.45m).

Se admite realizarea de subsoluri.

4.15. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT max aprobat = 35% (locuire)
- POT max aprobat = 45% (locuire + functiune complementara)
- CUT max aprobat = 0.7 (locuire cu RH = P+1E)
- CUT max aprobat = 0.9 (locuire cu RH = P+1E + functiune complementara)
- RH max = P+1E (Hmax comisa=7m).

- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 35 % (locuire)**

- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 45 % (locuire + functiune complementara)**

- procentul de ocupare a terenului **POT - imobil propus = 21.20 % (garajul reprezinta functiune complementara)**

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT = maxim 0.7 (locuire cu RH = P+1E)**

- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT = maxim 0.9 (locuire cu RH = P+1E + functiune complementara)**

- coeficientul de utilizare a terenului **CUT - imobil propus = 0.318 (locuinta cu garaj – functiune complementara)**

4.17. ASIGURAREA UTILITATILOR

Toate cladirile din zona vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Utilitatile se vor rezolva prin racodarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

4.18. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADRILOR

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de „locuinta individuala cu garaj la parter(functiune complementara)”, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Se va amenaja toata incinta fiind create spatii verzi cu rol decorativ si circulatii pietonale ce vor deservi imobilul.

4.19. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Terenul ramas liber in urma constructiilor si a pietonalelor se va acoperi cu gazon si vegetatie de tip ornamental, astfel ca **suprafata spatiilor verzi** asigurate va fi de 579.65mp reprezentand **63.07%** din suprafata terenului, fiind respectate prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta (**minim 10% spatii verzi si plantate** din total teren).

4.20. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL PROPOS

Locuinta individuala P+1E cu garaj la parter (functiune complementara)		
SC Parter	159.58mp	21.71%
S podeste acces	4.72mp	
S terasa acoperita	35.26mp	
Parcaj amenajat la cota amenajata a terenului	12.50mp	1.36%
Spatii verzi	579.65mp	63.07%
Alei, trotuare, platforme	127.29mp	13.86%
TOTAL / SUPRAFATA DE TEREN	919.00mp	100.0%

4.21. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

Indici de utilizare a terenului reglementati:

- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 45 % (locuire + functiune complementara)**

- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT = maxim 0.9 (locuire cu RH = P+1E + functiune complementara)**

- regimul de inaltime al constructiei propuse **RH max = P+1E (H streasina = 5.95m si H max la coama = 7.85m _ de la CTA = -0.45m).**

Indici de utilizare a terenului calculati pe solutia de mobilare urbana:

SUPRAFATA TEREN = 919 MP (din acte si din masuratori)

SC existenta = SD existenta = 0.00 mp

1. Locuinta individuala cu garaj la parter

R.H. propus = P+1E

S.C. = 159.58 mp

S. podeste acces = 4.72 mp

S. terasa acoperita = 35.26mp

S.C. totala parter = 199.56mp

S.C. etaj 1 = 97.91mp

SD = 257.49mp

SD totala = 297.47mp

SC aferenta POT = SC parter propus + S terasa acoperita = 194.84mp

SD aferenta CUT = SD locuinta + S terasa acoperita = 292.75mp

2. Calcul functiune complementara

- garajul de la parter reprezinta functiune complementara

S.C. garaj = 36.70mp < 30% din ACD constructie propusa, unde

30% din ACD = SD*30% = 77.24mp

S.C. ED COM '96 S.R.L.
Sediul: Agigea, Aleea Liliacului, nr. 16, jud. Constanta
Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, cladirea Proiect SA, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com

3. Indicatori tehnici

P.O.T. existent = 0.00%

P.O.T. propus = 21.20% < P.O.T. max. aprobat =45.00% pentru functiune complementara

C.U.T. existent = 0.00

C.U.T. propus = 0.318 < C.U.T. max. aprobat = 0.90 pentru functiune complementara

S spatii verzi = 579.65mp

Se asigura 2 locuri de parcare: unul la cota amenajata a terenului si unul in garajul de la parter.

CAP. 5 CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Locuinta propusa va avea o Sc parter = 159.58mp, Sc etaj 1 = 97.91mp si Sd = 257.49mp si se va organiza functional astfel:

- parter – podest acces, vestibul, garaj/depozitare, sp. tehnic, hol&scara, dormitor, baie, camera, living, bucatarie cu acces pe terasa exterioara acoperita;
- etaj 1 – hol, 2 dormitoare, 2 bai.

Circulatia verticala se va asigura prin intermediul unei scari din beton armat.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE INCINTA"**

Prin prezentul PUD se reglementeaza limitele edificabilui apicate pe solutia de mobilare urbana pentru care beneficiarii doresc obtinerea ulterioara a Autorizatiei de Construire.

Analizand solutia de mobilare urbana pe parcela data, LIMITELE EDIFICABILUI propunem a fi urmatoarele:

- _aliniamentul terenului fata de strazile adiacente - se mentine cf. PUG Mun. Constanta;**
- _aliniera constructiilor propuse fata de noul aliniament – *minim 7.25m de la limita proprietatii;***

_retragerea fata de limita laterala dreapta - *minim 2.98m;*

_retragerea fata de limita laterala stanga - *minim 1.00m;*

_retragerea fata de limita posterioara – *minim. 34.73m.*

Suprafata maxima edificabila rezultata va avea forma rectangulara si dimensiunile sunt:

- Lungimea = 29.30ml;
- Latimea = 8.92ml.

Suprafata maxima edificabila poate fi depasita de sarpante cu conditia respectarii art. 611 din Codul Civil privind „picatura stresinii” (Proprietarul este obligat sa isi faca streasina casei sale astfel incat apele provenite de la ploaie sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin).

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUG-ul Mun. Constanta care au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 653 / 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 429 / 31.10.2018 si detaliat prin HCL nr. 386 / 30.09.2019)

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

S.C. ED COM '96 S.R.L.

Sediu: Agigea, Aleea Liliacului, nr. 16, jud. Constanta

Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, cladirea Proiect SA, parter

e-mail: office.edcom@gmail.com

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea urbana și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei populata preponderent de constructii cu destinatia de locuire

Intocmit,
c. Arh. Rodica Ungureanu

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU -
IN VEDEREA STABILIRII RETRAGERILOR FATADE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA LA OBIECTIVUL
"CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE INCINTA"
STR. CALAFATULUI, NR. 37, MUN. CONSTANTA
BENEFICIAR: MARINICA GEORGE SI MARINICA SILVIA-MIHAELA**



LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- TEREN AFERENT INVESTITIEI PROPUSE
- PROPRIETATE MARINICA GEORGE SI MARINICA SILVIA-MIHAELA Supraf. teren = 919MP (din acte si din masuratori) (cf. Contract de vanzare nr. 1434/27.05.2019)
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- PROPRIETATI INVECINATE
- TEREN STUDIAT
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA/ PIETONALA
- REGLEMENTARI**
- SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABILA - LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E CU GARAJ LA PARTER
- ACCES AUTO / PIETONAL

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de coordonate Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	300788.645 788976.619	33.161
2	300815.532 788996.028	18.276
3	300830.338 789006.742	20.151
4	300846.457 789018.835	12.828
5	300838.633 789029.001	13.010
6	300828.093 789021.374	41.232
7	300794.957 788996.836	17.026
8	300781.230 788986.764	12.566
S(1)=918.59mp P=168.250m		

FUNCTIUNI EXISTENTE / REGLEMENTATE - LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

AMPLASARE CONSTRUCTII	LIMITA
min. 7.25m	limita la strada
min. 2.98m	limita laterala dreapta
min. 1.00m	limita laterala stanga
min. 34.73m	limita posterioara

SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABILA - CU FORMA RECTANGULARA AVAND:
- LUNGIMEA = 29.30ML
- LATIMEA = 8.92ML

SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABILA POATE FI DEPASITA DE SARPANTELE CONSTRUCTIILOR - CU RESPECTAREA ART. 611 DIN CODUL CIVIL PRIVIND "PICATURA STRESINII".

BILANT TERITORIAL PROPUSE

Locuinta individuala P+1E cu garaj la parter (functiune complementara)		
SC Parter	159.58mp	
S podeste acces	4.72mp	21.71%
S terasa acoperita	35.20mp	
Parcaj amenajat la cota amenajata a terenului	12.50mp	1.36%
Spatii verzi	579.65mp	63.07%
Alei, trotuare, platforme	127.29mp	13.86%
TOTAL / SUPRAFATA DE TEREN	919.00mp	100.0%

Locuinta individuala - 4membri, suprafata minima spatii verzi 5mp/locuitor cf. HCJ Nr. 152/2013

Se vor asigura 2 locuri de parcare - unul in garaj si unul la cota amenajata a terenului in interiorul limitei de proprietate

INDICATORI URBANISTICI

	Existent	Aprobat	Propus
POT	0.00%	45.00% (gt. functiune complementara)	21.20%
CUT	0.00	0.90 (gt. functiune complementara)	0.318
RH	---	P+1E	P+1E
Funcțiuni	---	locuire si functiuni complementare	locuire si functiuni complementare

CALCUL LOCURI PARCARE

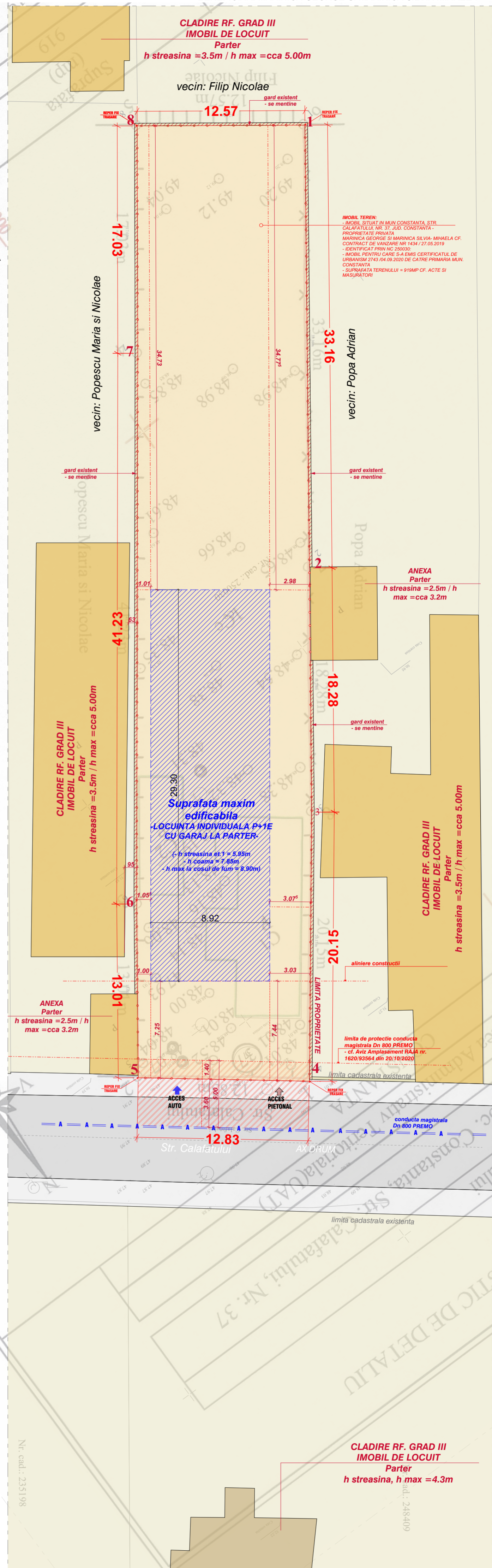
Se vor asigura locuri de parcare, in conformitate cu prevederile Normativului P132-93, HG nr. 525/27.06.1996 (actualizata), si HCL nr. 113/27.04.2017 (modificata si corectata)

Suprafata utila totala a locuintei propuse = S utila parter + S utila etaj 1 = 123.03mp+70.23mp = 193.26mp

In acceptiunea art. 13 din HCL nr. 113/27.04.2017, suprafata utila reprezinta suprafata locuibila defnita astfel: suprafata utila cu exceptia spatiilor tehnice, spatiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor si a garajelor.
=> S exclusa = 4.28mp

Suprafata utila cf HCL 113/2017 = 188.98mp
=>Nr. necesar de locuri de parcare = 2 locuri

- Se vor asigura 2 locuri de parcare cu acces din str. Calafatului astfel:
- un loc de parcare - in garaj.
- un loc de parcare - la cota amenajata a terenului.



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 / 13/1522/1998	Beneficiar: MARINICA GEORGE SI MARINICA SILVIA-MIHAELA	Pr. Nr.
	SEDIU: AGIGEA, Aleea LILIACULUI, nr.16, Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr. 143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278;0740.356.368			Adresa: Mun. Constanta, str. Calafatului, nr. 37, jud. Constanta	01/2022
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA SCARA Coordonator Urbanist C. ARH. R. UNGUREANU 1:200				Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA STABILIRII RETRAGERILOR FATADE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA LA OBIECTIVUL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE INCINTA"	Faza P.U.D.
PROIECTAT DESENAT C. ARH. R. UNGUREANU C. ARH. R. UNGUREANU		Data 01/2022		Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE	Pl. nr. U.05

CATEGORIA DE IMPORTANTA: D (Importanta redusa);
CONSTRUCTIE GRADUL III DE REZISTENTA LA FOC / RISC MIC DE INCENDIU;