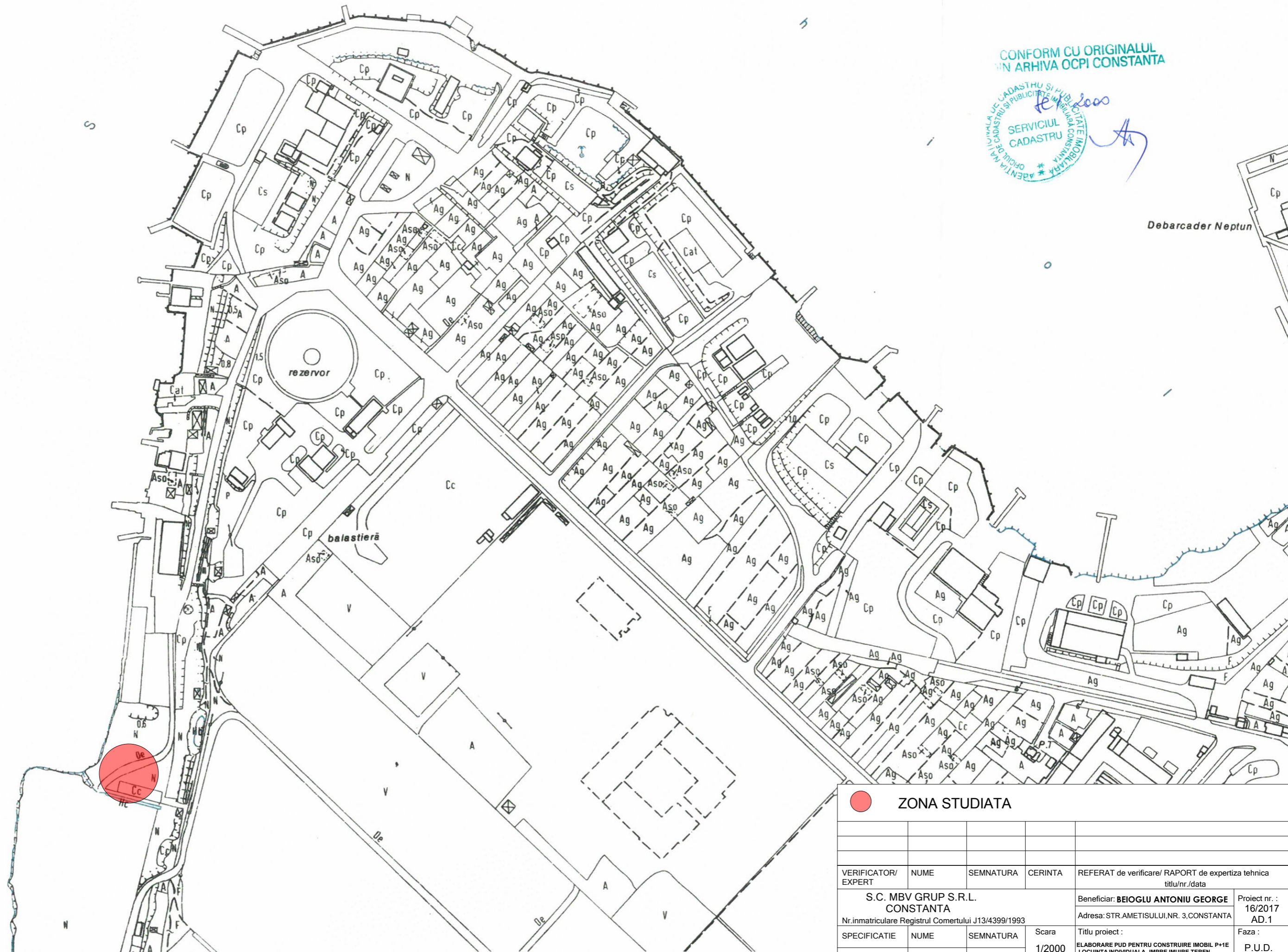


CONFORM CU ORIGINALUL  
IN ARHIVA OCPI CONSTANTA



Debarcader Neptun



<b>ZONA STUDIATA</b>				
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/nr./data
<b>S.C. MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA</b> <small>Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993</small>			Beneficiar: <b>BEIOGLU ANTONIU GEORGE</b>	Proiect nr. : <b>16/2017 AD.1</b>
			Adresa: <b>STR.AMETISULUI, NR. 3, CONSTANTA</b>	Faza : <b>P.U.D.</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara <b>1/2000</b>	Titlu proiect : <b>ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E -LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE TEREN</b>
Sef proiect	Arh.D.Calota		Data <b>2018</b>	Titlu plansa : <b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>
Proiectat	Arh.D.Calota			Plansa nr. : <b>A1</b>
Desenat	Arh.O.Mimler			



SC MBV GRUP SRL  
BD.TOMIS 238 BLOC TD 17 PARTER  
[Email-mbvgrup@gmail.com](mailto:Email-mbvgrup@gmail.com)

PROIECT NR.16/2017 AD.1  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
STR.AMETISTULUI NR.3 CONSTANTA  
BENEFICIAR-BEIOGLU ANTONIU GEROR

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

(Intocmit in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu –Reglementare Tehnica-Indicativ GM009-2000)

### **-I-INTRODUCERE**

#### **-1.-Date de recunoastere a investitiei**

- Denumirea proiectului-PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE TEREN
- Initiator (beneficiar)-BEIOGLU ANTONIU GEORGE
- Elaborator (proiectant)-SC MBV GRUP SRL,URB.CALOTA DUMITRU
- Data elaborarii-ianuarie 2018

### **-OBIECTUL LUCRARI**

Tema program propune amplasarea unei constructii principale (locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+1E) si a unui corp anexa (bucatarie de vara parter) precum si imprejmuirea proprietatii

#### **-2-INCADRAREA IN ZONA**

##### **-2.1-Concluzii din documentatii deja elaborate**

##### **-Situarea obiectivului in cadrul localitatii (cu prezentarea zonei/subzonei in care acesta este inclus)**

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord/vest a Campusului Universitar Constanta,pe malul lacului Sitghiol pe frontul de nord/vest al strazii Ametistului, intre strada si lac.

##### **-prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate anterior**

Documentatia de urbanism de rang superior care reglementeaza amplasamentul studiat este Planul Urbanistic Zonal Zona Campusului Universitar,aprobat cu HCL Constanta nr.109/27.04.2017, rectificata prin HCL Constanta nr.166/31.05.2017.

Conform zonificarii functionale din PUZ, amplasamentul studiat face parte din zona baze sportive, pentru care, conform Partii II Cap.4 (reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit), la Art.4.3 se face precizarea: **autorizarea, in zona cu valoare peisagera-malul lacului- se va realiza pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.**

Conform prevederilor de la Partea IV (prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale), sectiunea I (Utilizare functionala), Articolul 2 (Utilizari admise cu conditionari), pentru zona Baze Sportive se admit locuinte individuale sau colective, locuinte de vacanta si locuinte de serviciu, in regim de construire izolat, POT max.=15%, CUT max.=0,3, inaltimea maxima admisa P+1E (9,0m).

### **-2.2-Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD**

Ridicarea topo a amplasamentului pune in evidenta o diferenta de cota de cca.3,2m intre strada Ametistului si platforma amplasamentului. Aceasta diferenta de nivel este avuta in vedere la stabilirea acceselor.

Studiul geotehnic efectuat pe amplasament pune in evidenta structura geotehnica a terenului de fundare, evidentiindu-se doua categorii de terenuri:  
-in zona plana a amplasamentului (de la taluzul spre strada Ametistului pana la malul lacului) terenul este format din umpluturi neomogene  
-in zona de taluz se evidentiaza prezenta calcarului

Aceasta caracteristica geotehnica are implicatii asupra amplasarii cladirii pe teren, in sensul ca nu este posibila amplasarea in zona taluzului din cauza fundarii pe doua medii diferite (ceea ce, din punct de vedere structural, este inacceptabil)

### **-3-SITUATIA EXISTENTA**

#### **-3.1-Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Terenul care face obiectul prezentei documentatii are acces din doua strazi:

-din strada Ametistului, situata la est de teren

-din aleea de acces situata la nord de teren (realizata in urma dezmembrarii unui teren cu suprafata de 3066 in trei parcele -doua construibile si o alee de acces)

Se face precizarea ca vecinatatea situata la sud de amplasamentul studiat este o alee semicarosabila care face accesul la imobilul de locuit P+1E situate la sud/vest.

### **-3.2-Suprafata ocupata,limite,vecinatati**

Terenul studiat are suprafata de 1455 mp cu numarul cadastral 247559 si este liber (neconstruit)

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt:

-la nord-alee de acces si teren liber (neconstruit)

-la vest-lacul Sitghiol

-la sud-alee de acces si proprietati privat cu imobile S+P+2E si P+1E

-la est-strada Ametistului si incinta Campus Universitar

Avand in vedere ca toate vecinatatile imediate sun terenuri libere sau cai de acces,nu rezulta nici un fel de constrangeri pentru edificarea cu regim mic de inaltime.

### **-3.3-Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Terenul este liber de constructii

### **-3.4-Caracterul zonei,aspectul architectural urbanistic**

Zona in care este situat amplasamentul este in plina dezvoltare,in ultimii ani realizandu-se la sud/vest doua cladiri de locuit precum si corpurile de cladire apartinand Universitatii Maritime Constanta.La nord de amplasamentul studiat exista mai multe proprietati care urmeaza a fi dezvoltate in conditiile rezultate din reglementarile planului urbanistic de rang superior (PUZ CAMPUS)

### **-3.5-Destinatia cladirilor**

Constructiile existente in zona au functionalitati diverse:locuinte individuale, constructii pentru invatamant,baze nautice.Constructia propusa va avea functiunea de locuinta unifamiliala

### **-3.6-Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate**

Terenul care face obiectul studiului este proprietate privata si are suprafata de 1455 mp.

### **-3.7-Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Studiul geotehnic evidentiaza urmatoarea succesiune de straturi:

- umpluturi minerale neomogene cu grosimea de 1,5-1,7m
- bolovani de calcar incadrati in matrice argiloasa,in zona taluzului spre strada
- umpluturi neomogene amestecate cu pamanturi maloase,spre lac

Concluzia studiului geotehnic in legatura cu solutia de fundare recomanda retragerea cladirii fata de malul lacului si fundarea prin intermediul unei perne din piatra sparta cu grosimea de 1,0m

### **-3.8-Accidente de teren (beciuri,hrube,umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**-nu este cazul.Studiul geotehnic nu semnaleaza accidente de teren

### **-3.9-Adancimea apei subterane**

In conformitate cu specificatiile studiului geotehnic anexat panza freatica a fost interceptata la adancimea de 2.2-2,3m fata de cota terenului natural,cu tendinta de crestere/scadere,in functie de variatia nivelului apei din lacul Siutghiol.

### **-3.10-Parametrii seismici caracteristici zonei**

In conformitate cu codul de proiectare seismic,amplasamentul este situate in zona de hazard seismic definita de:

- acceleratia orizontala a terenului-0,16g
- perioada de colt a spectrului de raspuns-0,7 sec.

Conform NP 074/2014 terenul se clasifica in categoria geotehnica 2,avand risc moderat

### **-3.11-Analiza fondului construit existent (inaltime,structura,stare)**

Pe amplasament nu exista constructii.Constructiile imediat invecinate sunt constructii edificate cu mijloace si tehnici constructive modern (sunt realizate in ultimii 5 ani),respectiv:

- vecin la sud-constructie noua de locuit,cu subsol,parter si doua etaje
- vecin la sud/est-constructie noua de locuit cu parter si un etaj

### **-3.12-Echipare existenta**

Cu traseul pe strada Ametistului precum si in zona cladirilor Universitatii Maritime Constanta (situate la cca.90m sud/est) exista toate tipurile de retele edilitare:apa,canalizare,energie electrica,gaze naturale,telefonie/cablu

#### **-4-REGLEMENTARI**

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de realizare a constructiilor privind:

##### **-4.1-Obiectivele noi solicitate prin tema/program**

Tema program propune realizarea unei constructii principale cu regimul de inaltime de Parter si un etaj (cu functiunea de locuinta unifamiliala) si a unui corp de cladire cu regimul de inaltime parter (cu functiunea de bucatarie de vara si terasa)

##### **-4.2-Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor**

-Pe amplasament se vor realiza doua corpuri de cladire ;

-o cladire principala,cu functiunea de locuina unifamiliala (cu zona de zi la parter si zona de noapte le etaj)

-o cladire anexa,cu functiunea de bucatarie de vara si terasa

Corpul principal de cladire (locuinta) se va amplasa la 27,5 m fata de axul strazii Ametistului,aliniata cu cladirea S+P+2E cu care se invecineaza la sud.

Distributia functionala propusa pe nivele este urmatoarea:

-a-corp principal locuinta-

-parter-hol de acces,grup sanitar,spalatorie si bucatarie cu loc de luat masa si camera de zi.Legatura functionala intre parter si etajul 1 va fi asigurata de scara interioara si lift

-etajul 1-hol cu scara interioara si lift.gol peste locul de luat masa,doua dormitoare cu doua bai si camera gimnastica.

-b-corp secundar anexa-bucatarie,terasa acoperita,camara,grup sanitar si incapere anexa

##### **-4.3-Capacitatea,suprafata desfasurata**

-Suprafata teren-1455 mp

- Suprafata construita maxima-218,25 mp
- Suprafata construita desfasurata maxima-436,5 mp
- Suprafata alei carosabile,platforme parcare-253 mp
- Suprafata alei pietonale,trotuare-112,25 mp
- Suprafata terase-71,7 mp
- Suprafata spatii verzi amenajate-776,5 mp
- Suprafata teren propuse a fi trecuta in domeniul public 9(pentru realizarea profilului strazii Ametistului propus prin PUZ)-23,3 mp
- POT max= $SC/ST \times 100 = 218,25/1455 \times 100 = 15\%$
- CUTmax= $SD/ST = 436,5/1455 = 0,3$

**-4.4-Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructii existente,accese pietonale si auto,accese pentru utilajele de stingere a incendiilor).**

Amplasamentul studiat are o particularitate in ceea ce priveste limitele de proprietate,in sensul ca,in loc sa fie definit de limita de proprietate spre strada (aliniament),limite de proprietate laterale si limita de proprietate posterioara, terenul este inconjurat pe toate laturile de cai de comunicatie (nord si sud alei de acces,est strada Ametistului si vest lacul Siutghiol).

O a doua particularitate este aceea ca exista o diferenta de nivel de cca.3,2m intre cota strazii Ametistului si cota terenului (amplasamentul studiat fiind mai jos decat cota strazii).Mai mult decat atat,studiul geotehnic indica o structura geotehnica favorabila in zona taluzului (calcar) si una mai putin convenabila (umpluturi neomogene) in zona de platforma spre lac.Aceasta diferentiere face imposibila amplasarea cladirii principale spre strada (in zona taluzului),nefiind posibila fundarea pe doua medii diferite.

Corpul principal de cladire (locuinta P+1E) se amplaseaza aliniata cu cladirea de locuit invecinata la 20m sud (respectiv la o distanta de 27,0m fata de axul strazii Ametistului).Corpul secundar de cladire (anexa parter) se amplaseaza la minim 1,8m fata de limita de proprietate spre lac (respectiv la 20m fata de cladirea invecinata la vest) si la 1,0m fata de limita de proprietate spre sud (alee de acces) Accesul autospecialelor de stingere incendii se poate face din strada Ametistului cu latimea de  $2 \times 3,5 = 7\text{m}$  sau din aleea de acces situata la nord,cu latimea de 3,5m

#### **-4.5-Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.**

Constructiile propuse se vor armoniza pe deplin cu cladirile existente la sud/vest de amplasament,atat ca regim de inaltime cat si ca exprimare arhitecturala (in limbajul arhitecturii modere)

**-4.6-Principii de interventie asupra cladirilor existente**-nu este cazul: pe amplasament nu exista constructii.Chioscul existent (in afara amplasamentului,pe malul lacului) va fi dezafectat.

#### **-4.7-Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Planul Urbanistic Zonal propune pentru strada Ametistului o ampriza de 10m: 1,5m trotuar+7m carosabil (3,5m pe sens)+1,5m trotuar,respectiv o cale de acces auto cu de benzi de circulatie si trotuare de 1,5m latime pe ambele laturi.

-a-Accesul auto se va face pe aleea de acces cu latimea de 3,5m situata la nord de teren.Aceasta alee are regim de proprietate privata,in cota indiviza,intre cei doi proprietar de loturi provenite din dezmembrarea terenului de 3066 mp,respectiv Beioglu Antoniu si Butuca Adrian.In zona dinspre lac,aleea este prevazuta cu o supralargire care sa faca posiibil accesul pe cele doua loturi precum si (eventual) intoarcerea.

-b-Accesul pietonal se poate face atat de pe trotuarul de vest al strazii Ametistului cat si pe aleea de acces

#### **-4.8-Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Prin realizarea unor cladiri cu regim mic de inaltime (parter si un etaj,parter) in zona joasa a amplasamentului,se obtin doua efecte favorabile integrarii,respectiv -pentru vederea dispre lac,cladirile propuse (prin regimul mic de inaltime), depasesc numai cu un nivel cota strazii Ametistului,integrand perfect cladirile in peisaj



-pentru vederea dinspre strada Ametistului (si mai la est,dinspre incinta Campusului Universitar,amplasarea in zona joasa a amplasamentului este convenabila intrucat nu se obtureaza vederea spre lac  
Taluzul spre strada Ametistului si suprafata neconstruita a proprietatii vor fi plantate astfel incat sa se obtina efectul integrarii unor cladiri cu regim mic de inaltime in spatiu verde consistent.

#### **-4.9-Conditiile de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.**

Amplasamentul este situat in zona protejata conform listei monumentelor istorice aprobata cu Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2828/2005-Necropola oras antic Tomis,Cod CT-I-s-A-02555,nr.crt.15  
Situatia arheologica va fi clarificata in etapele urmatoare de proiectare,dupa ce proprietarul va elibera amplasamentul de sarcina arheologica.  
Amplasamentul NU este situat in situl Natura 2000-ROSPA 0057-Lac Siutghiol,dar se afla in imediata vecinatate a acestuia.Distanta cea mai mica dintre limita de proprietate spre lac si lac este de 8,0m.In zona malului nu exista perdele de stof.  
Conform Avizului RAJA nr.20/875 din 30.01.2018 ,conform studiului hidrogeologic privind fundamentarea si dimensionarea zonelor de protectie sanitara aferente putului P3,terenul studiat nu se afla in zona de protectie sanitara cu regim sever si nici in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie a putului P3.

**-4.10-Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**-nu este cazul.  
Prin lucrarile propuse se va reabilita un teren care in prezent este abandonat.

**-4.11-Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**-nu este cazul

#### **-4.12-solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.**

Minimul normat de spatii verzi conform prevederilor Hotararii Consilului Judeten Constanta nr.152/22.05.2013 este de 10 mp (respectiv 5 mp/pers),iar in cadrul documentatiei se propune realizarea unei zone plantate de 776,5 mp.in interiorul proprietatii

**-4.13-Profilurile caracteristice sunt indicate pe plansa de reglementari urbanistice si se refera la:**

- profilul propus prin PUZ al strazii Ametistului
- profilul aleii de acces situata la nord
- profil longitudinal prin teren

**-4.14-Lucrari necesare de sistematizare verticala.**

Pentru realizarea obiectivului nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala  
Pentru realizarea accesului este necesara aducerea profilului longitudinal al aleii de acces situata la nord la o panta de max.18% prin realizarea a doua ziduri de sprijin catre cele doua loturi si prin realizarea unei umpluturi din piatra sparta pentru a asigurarea profilul aleii de acces.

**-4.15-Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiei,procentul de ocupare a terenului).**

- Corpul principal de cladire (locuinta P+1E) se va amplasa astfel:
  - la 5m fata de limita de proprietate spre nord (alee acces)
  - la 22m fata de limita de proprietate spre est (strada Ametistului)
  - 8,7m fata de limita de proprietate spre sud (alee acces)
  - distante variabile (20,0-38,0m) fata de limita de proprietate spre vest (lacul Siutghiol)
- Corpul secundar de cladire (anexa parter) se va amplasa astfel:
  - la 14,55m fata de limita de proprietate spre nord (alee acces)
  - la 46,75m fata de limita de proprietate spre est (strada Ametistului)
  - 1,0m fata de limita de proprietate spre sud (alee acces)
  - distante variabile (minim 1,8m) fata de limita de proprietate spre vest (lacul Siutghiol)
- POTmax.=15%)

**-4.16-Coefficientul de utilizara a terenului**

- CUT max.=0,3)

#### **-4.17-Asigurarea utilitatilor (surse,retele,racorduri)**

Asigurarea cu utilitati se va face prin bransarea la retelele edilitare din zona,in conditiile ce vor fi impuse de detinatorii acestora,la fazele ulterioare de proiectare.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin pompare in conducta PEHD cu diametrul de 160mm cu traseul pe strada Ametistului

#### **-5-Concluzii**

##### **-5.1-Consecintele realizarii obiectivului**

Realizarea obiectivului propus va complete tendinta de edificare demarata in zona si va

##### **-5.2-Masuri ce decurg in continuarea PUD**

La fazele ulterioare de proiectare se vor avea in vedere reglementarile din PUD

##### **-5.3-Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

Realizarea proiectului raspunde intentiilor de dezvoltare ale investitorului si prevederilor documentatiei urbanistice de rang superior (PUZ CAMPUS)

Intocmit,

Urb.Calota Dumitru

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**Construire imobil P+1E Locuinta individuala**  
**Str. Ametistului nr.3 Constanta**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**PUD**

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PUD
- LIMITE DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- ALINIAREA IN RAPORT CU ALINIAMENTUL CONFORM PUZ
- REGIM DE ALINIARE PROPUȘ
- LIMITA ZONA PROTECTIE MAL LAC
- CONSTRUCTII EXISTENTE (LOCUINTE)
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR PROPUȘE (LOCUINTA INDIVIDUALA + CORP ANEXA)
- EDIFICABIL PROPUȘ
- CIRCULATII CAROSABILE
- TROTUARE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SECTIUNIUNE CARACTERISTICA PRIN TEREN
- SPATII VERZI AMENAJATE SITUATE PE MALUL LACULUI
- SPATII VERZI AMENAJATE SITUATE PE PROPRIETATE 776,50mp.
- SUPRAFATA TERTEN PROPUSA PENTRU TRECERA DIN DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE IN DOMENIUL PUBLIC S=23,30mp.

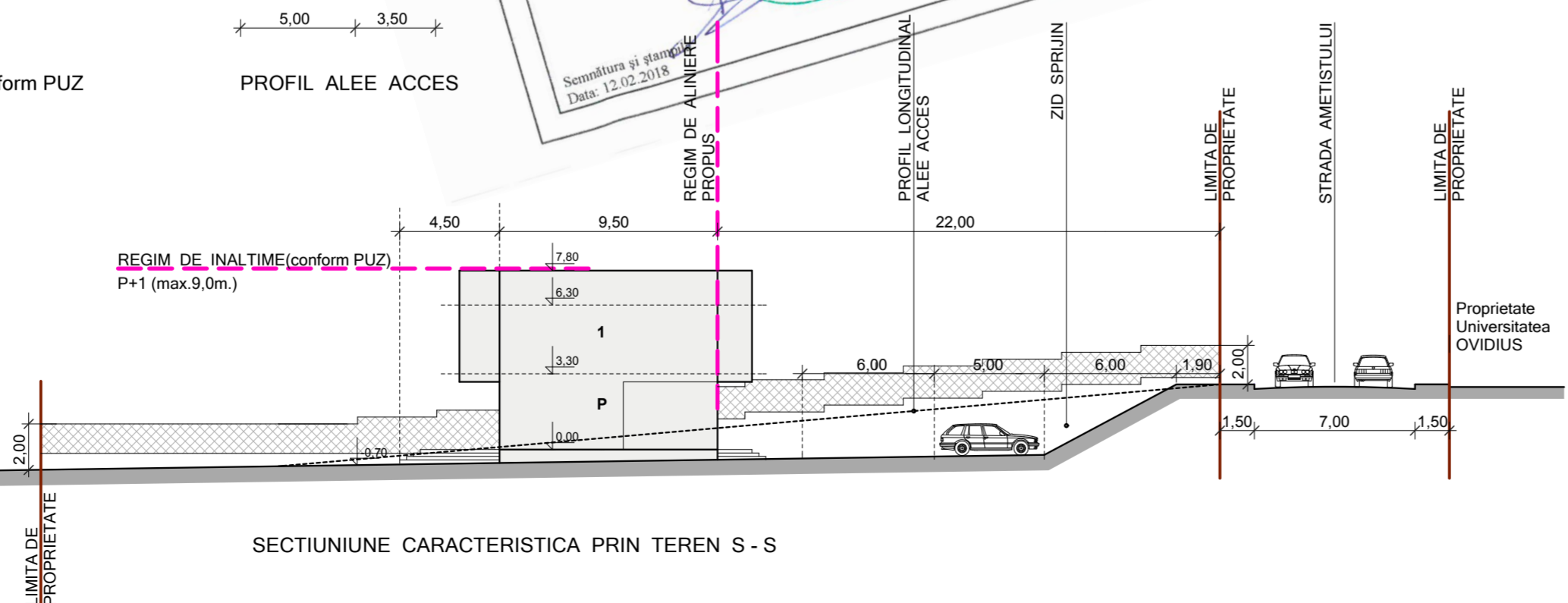
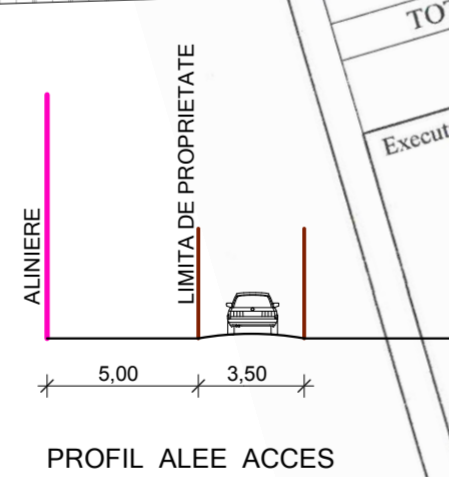
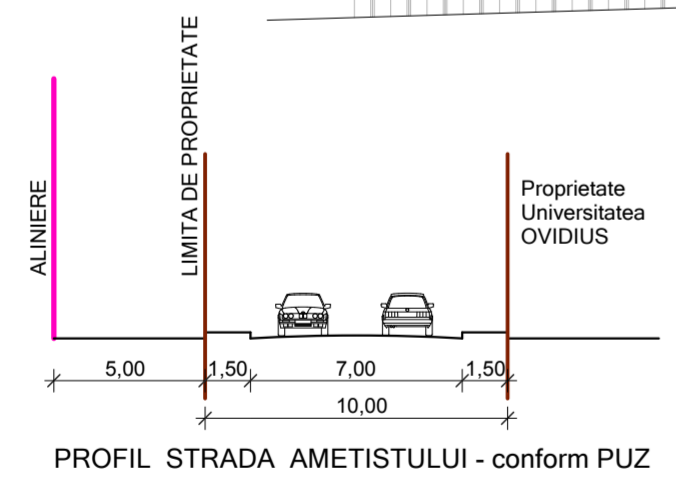
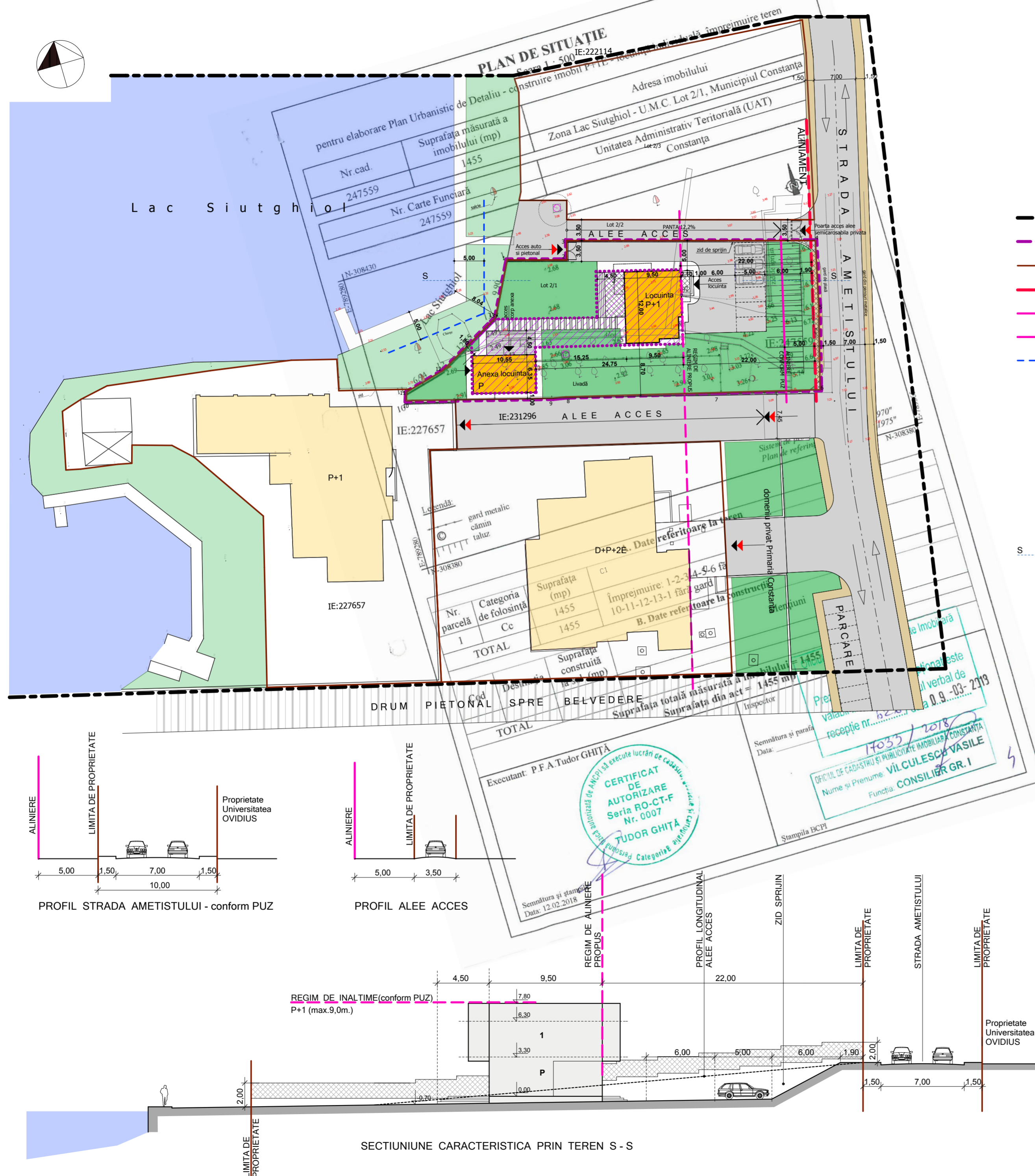
**INDICATORI URBANISTICI**

SUPRAFATA TEREN = 1455mp.  
 SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 218,25mp.  
 SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 436,50mp.  
 POT = 15%  
 CUT = 0,3

**BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP.)	PROCENT (%)
SUPRAFATA CONSTRUITA	218,25	15,00
ALEI CAROSABILE, PLATFORMA PARCARE	253,0	17,39
ALEI PIETONALE, TROTUARE	112,25	7,71
SUPRAFATA TERASE	71,70	4,93
SPATII VERZI AMENAJATE	776,50	53,37
SUPRAFATA TEREN PROPUSA PENTRU TRECERA IN DOMENIUL PUBLIC	23,30	1,60
<b>TOTAL</b>	<b>1455,0</b>	<b>100</b>

<b>S.C. MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA</b>				Titlu proiect : Elaborare PUD pentru construire imobil P+1E locuinta individuala, imprejmuire teren Str. Ametistului nr.3 Constanta		Proiect nr. : 16/2017ad.1	
Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993				Beneficiar : Beigiu Antoniu George		Faza : PUD	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1/500	Titlu plansa : REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr. 3	
Sef proiect	Arh.D.Calota						
Proiectat	Arh.D.Calota		Data: 10.01.2018				
Desenat	Arh.A.Calota						



**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria RO-CT-F Nr. 0007  
**TUDOR GHITA**  
 Executant: P.F.A. Tudor GHITA  
 Data: 12.02.2018

receptie nr. 17033/2018  
 OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
 Nume si Prenume: **VILCULESCA VASILE**  
 Functie: **CONSILIER GR. I**