



INCADRARE IN ZONA



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER
STR. LILIIACULUI NR 12A, CONSTANTA**
SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LOCUINTE INDIVIDUALE P+1 - P+1+M
- CONSTRUCTII ANEXE PARTER
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE/TROTUARE
- TEREN LIBER
- SPATII PLANTATE EXISTENTE
- ACCES PIETONAL/ACCES AUTO
- ACCES SPATII SERVICII AFLATE LA PARTERUL CLADIRILOR
- REGIM DE ALINIERE EXISTENT
- REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR

STRUCTURA CLADIRILOR

- STRUCTURA DURABILA
- STRUCTURA SEMIDURABILA
- CONSTRUCTII PROVIZORII

STAREA CLADIRILOR

- CONSTRUCTII IN STARE BUNA
- CONSTRUCTII IN STARE MEDIE
- CONSTRUCTII IN STARE REA

ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA

POT max. = 35
CUT max. = 0,7
R h max. = P+1E
Se admite o crestere cu 10 % a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a 2 parcele dintre care cte putin una nu era construita inaintea comasarii, sau daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functie complementara admisa.

- Utilizari admise:**
- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire izolat sau cu plat;
 - constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau anexe
- Utilizari admise cu conditionari:**
- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule si masini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC;
 - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
 - se admite mansardarea cadrelor parter existente, daca AU are maxim 60% din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;
 - se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei;
- Utilizari interzise:**
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu) prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea animalelor (peste 4 UMV); depozitare cu ridicata, depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, etc



Executant: Ing. Elena BACIU
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si atribuirea numarului cadastral.

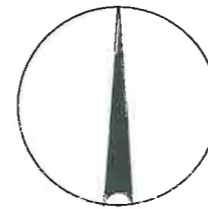
Prezentul document este valabil si de folosire VERDADERE de la data 2.4. SEP. 2019

NUME SI PRENUME: OCHIANĂ GABRIELA
FUNCTIA: CONSILIER GR. IA

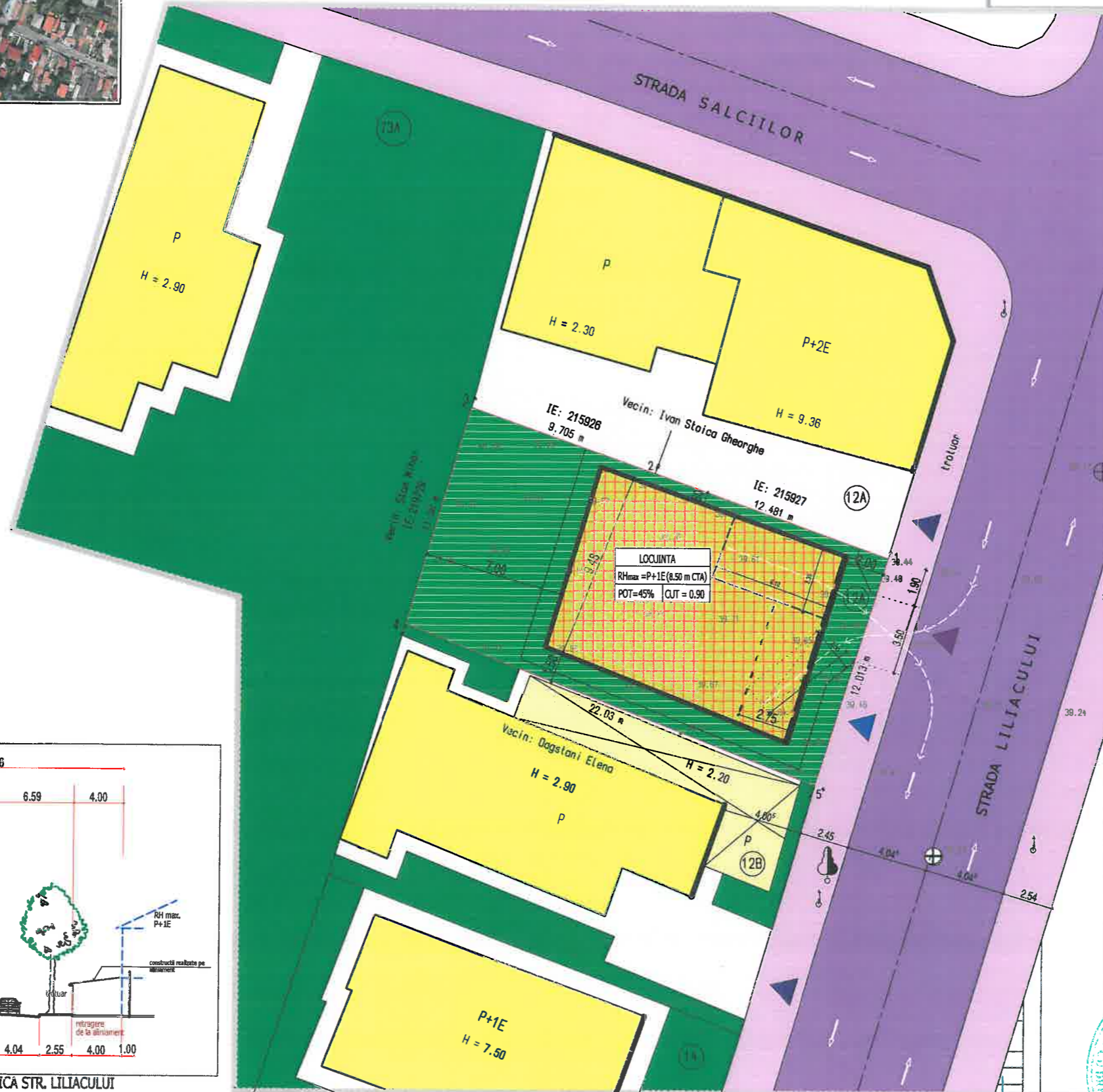
Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER - STR. LILIIACULUI NR 12A C O N S T A N T A		Proiect nr: 16/2019	
Localitatea: C O N S T A N T A		Beneficiar: MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA	
PROIECTAT: arh. Camelia Rusu	Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Scara: 1/200	Data: 12.2019
DESEINAT: arh. Camelia Rusu	Plansa: P 02		
SEF PROIECT: arh. Camelia Rusu	SITUATIA EXISTENTA		



INCADRARE IN ZONA



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER
STR. LILIACULUI NR 12A, CONSTANTA
REGLEMENTARI URBANISTICE**



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LOCUINTE INDIVIDUALE P - P+2
- CONSTRUCTII ANEXE PARTER
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE/TROTUARE
- SPATII PLANTATE EXISTENTE
- REGIM DE ALINIERE EXISTENT
- REGIM DE ALINIERE PROPUS
- EDIFICABIL PROPUS
- TEREN DESTINAT AMENAJARILOR EXTERIOARE, SPATIILOR PLANTATE ETC
- P+1E REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR
- ACESE AUTO EXISTENTE
- ACCES PIETONAL/ACCES AUTO

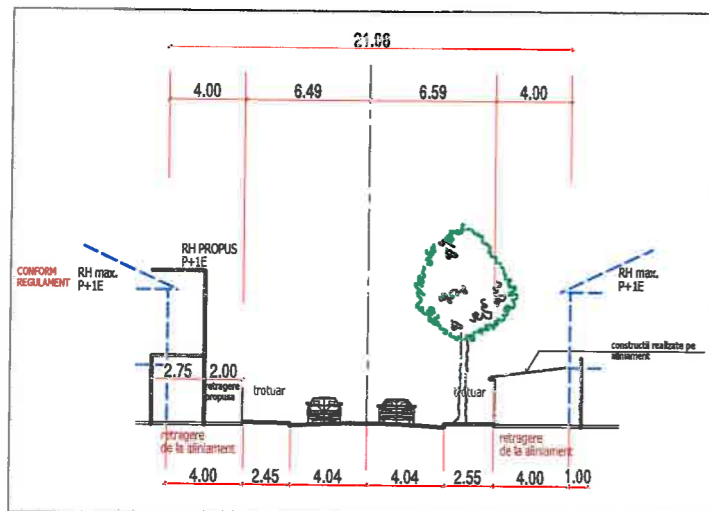
BILANT TERITORIAL IMOBIL STR LILIACULUI NR 12A		
FUNCTIUNEA	mp	%
LOCUINTA	116	45,00
AMENAJARI EXTERIOARE, LOC DE JOACA ETC	25	9,70
SPATII PLANTATE	65	25,20
ACCES CAROSABIL SI PARCARE	12	4,60
CIRCULATII PIETONALE	40	15,50
TOTAL SUPRAFATA IMOBIL IE 236893	258	100,00

**COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU IMOBILUL
DIN STR. LILIACULUI NR 12A**

POT max. = 45 %
(35% + 10% pt functiuni complementare admise- garaj)
CUT max. = 0,90
RH max. = P+1E (8,50 metri CTA pt acoperis tip terasa)

Utilizari admise:
-locuinte individuale;

Utilizari admise cu conditionari:
- functiuni complementare locuirii : parcare/garare,
- birouri pentru profesii liberale



SECTIUNE CARACTERISTICA STR. LILIACULUI

Executant: Ing. Elena BACIU
Confirm executarea masuratorilor teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Inspector: **Prezentul document este valabil doar cu atribuirea numarului cadastral**
receptie nr. 4380/ data 2.4. SEP. 2019
Nume si Prenume: **OCHIANĂ GABRIELA**
Functia: **CONSILIER GR. IA**



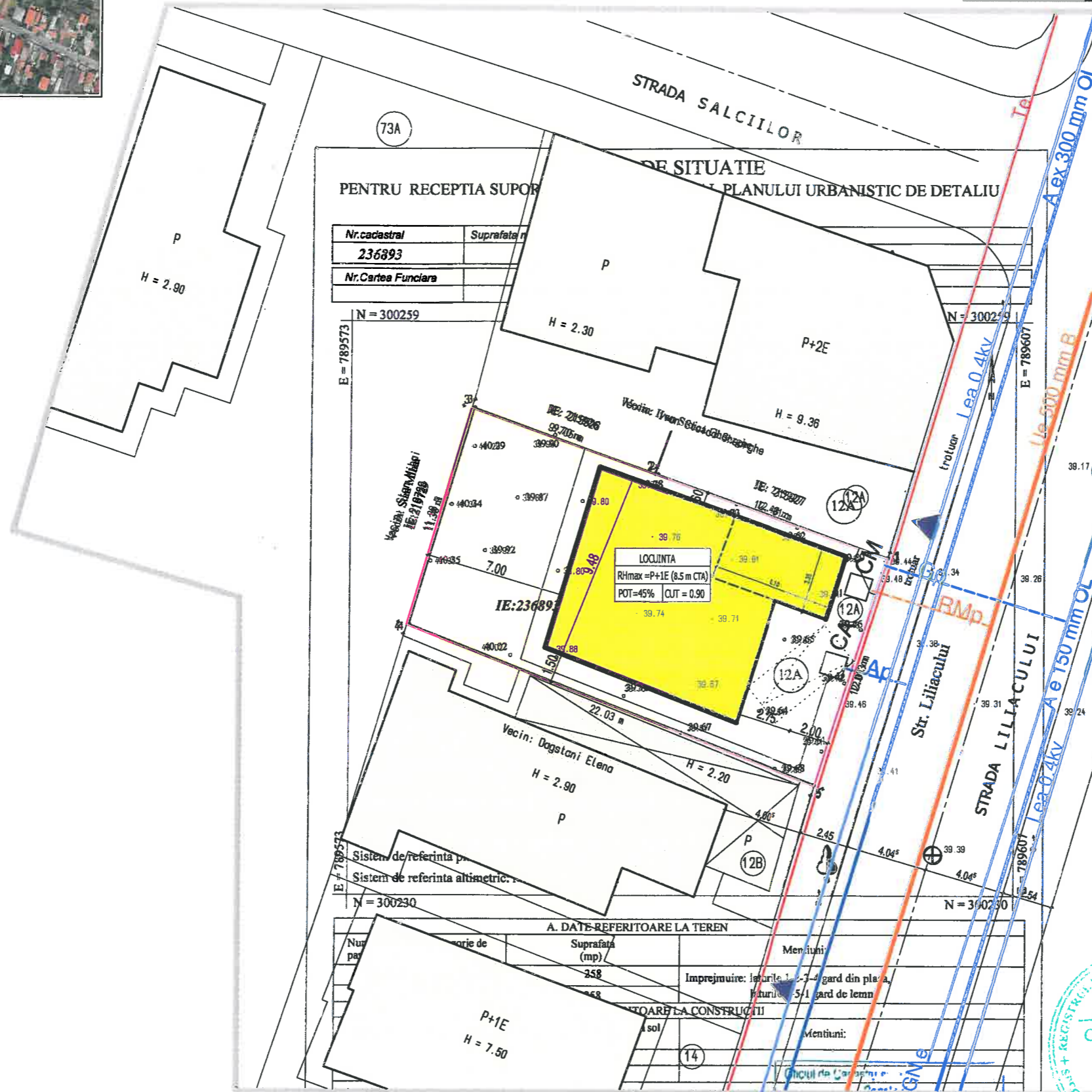
Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER STR. LILIACULUI NR 12A CONSTANTA	Localitatea: CONSTANTA	Beneficiar: MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA	Proiect nr: 16/2019
PROIECTAT: arh. Camelia Rusu	Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Scara: 1/200	Data: 12.2019
DESENAT: arh. Camelia Rusu	Plansa: P 03		
SEF PROIECT: arh. Camelia Rusu	REGLEMENTARI URBANISTICE		



INCADRARE IN ZONA



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER
STR. LILIAULUI NR 12A, CONSTANTA
REGLEMENTARI REELE EDILITARE**



Nr.cadastral	Suprafata
236893	
Nr.Cartea Funciara	

A. DATE REFERITOARE LA TEREN		
Nr. par	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	258	Imprejmuire: 1 gard din plasa, 1 gard de lemn
2	268	1 gard de lemn

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- Me Dn 250 mm PVC-KG COLECTOR MENAJER EXISTENT
- Ae Ø 110 mm PEHD CONDUCTA DE DISTRIBUTIE APA
- GN e CONDUCTA GAZE NATURALE
- Lea 0.4 kv LINIE ELECTRICA AERIANA
- Te RETEA TELECOMUNICATII EXISTENTA

BRANSAMENTE PROPUSE

- BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- BRANSAMENT CANALIZARE APE UZATE
- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- CAMIN APOMETRU
- CAMIN MENAJER



Executant: Ing. Elena BACIU Confirm executarea masuratorilor pe teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.	Inspector: Confirm introducerea in baza de date a planului urbanistic de detaliu si atribuirea numarului cadastral.	Prezentul document este valabil in baza de date a cadastrului si publicitatei imobiliare Constanta. data 2.4.SEP.2019 Nume si Prenume: OCHIANĂ GABRIELA Functie: CONSILIER GR. IA	Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER STR. LILIAULUI NR 12A Localitatea: C O N S T A N T A Beneficiar: MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA	Proiect nr: 16/2019 Data: 12.2019 Planşa: P 04
ARH: CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PROIECTAT: arh. Camelia Rusu DESENIAT: arh. Camelia Rusu SEF PROIECT: arh. Camelia Rusu		Scara: 1/200 REGLEMENTARI REELE EDILITARE		



INCADRARE IN ZONA



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER
STR. LILIACULUI NR 12A, CONSTANTA**
TIPUL DE PROPRIETATE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE



Executant: Ing. Elena BACIU
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

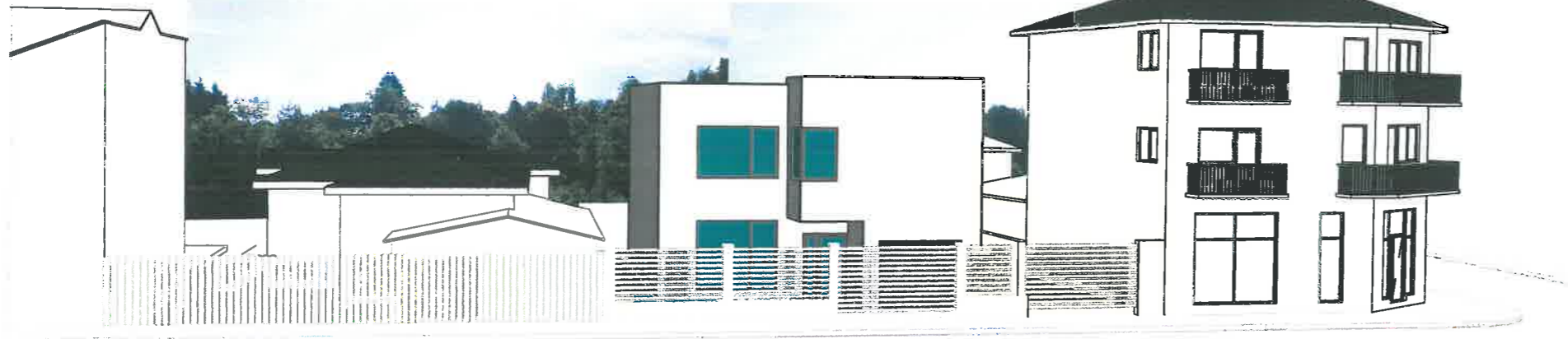


Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si atribuirea numarului cadastral.

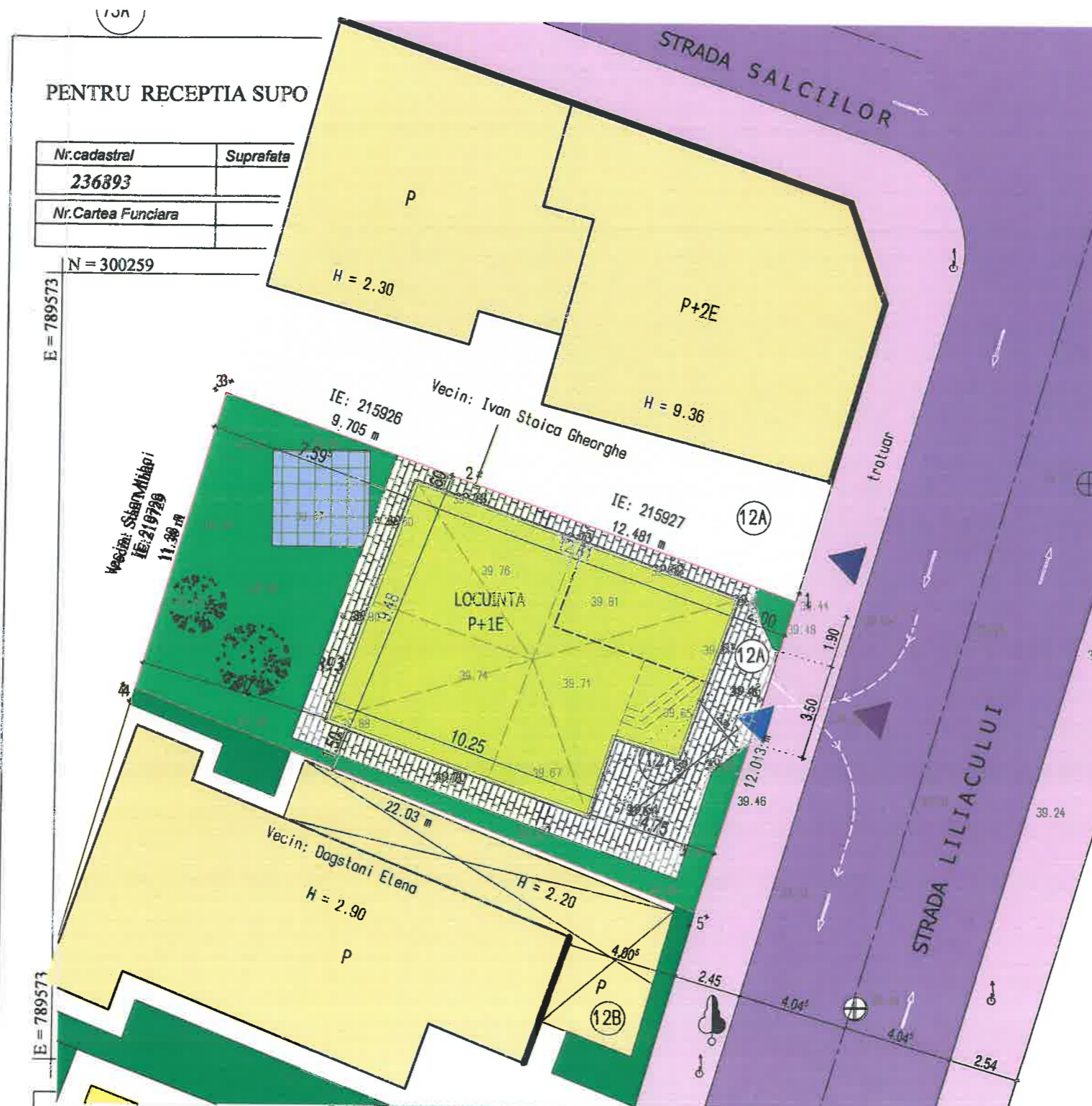
Prezentul document este valabil doar in procesul de
receptie nr. 4380 / data 2.4. SEP. 2019
CASA DE CACASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: OCHIANĂ GABRIELA
Funcția: CONSILIER GR. IA

Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER STR. LILIACULUI NR 12A Localitatea: C O N S T A N T A Beneficiar: MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA		Proiect nr: 16/2019
PROIECTAT: arh. Camelia Rusu	Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Scara: 1/200
DESEINAT: arh. Camelia Rusu	Data: 12.2019	
SEF PROIECT: arh. Camelia Rusu	Plansa: P 05	

TIPUL DE PROPRIETATE



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER
STR. LILIACULUI NR 12A, CONSTANTA
PROPUNERE MOBILARE . SIMULARE 3D**

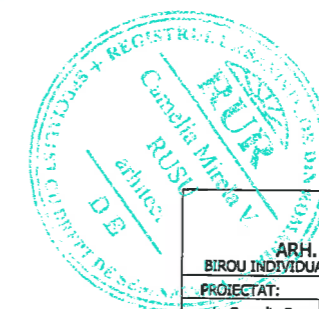


LEGENDA

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE INVECINATE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE/TROTUARE
- SPATII PLANTATE EXISTENTE
- SPATII PLANTATE PROPUSE
- LOCUINTA PROPUSA P+1E CU GARAJ LA PARTER
- LOC DE PARCARE PROPUSE
- TROTUARE, TREPTE INTRARE
- AMENAJARI EXTERIOARE, LOC DE JOACA ETC
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO GARAJ

BILANT TERITORIAL IMOBIL STR LILIACULUI NR 12A			
FUNCTIUNEA	mp	%	
LOCUINTA	111	43,00	
LOC PARCARE	10	3,88	
SPATII PLANTATE	65	25,20	
TROTUARE, TREPTE, TERASE	46	17,84	
AMENAJARI EXTERIOARE, LOC DE JOACA ETC	26	10,08	
TOTAL SUPRAFATA TEREN IE 236893	258	100,00	

INDICATORI URBANISTICI IMOBIL STR LILIACULUI NR 12A				
FUNCTIUNEA	S CONSTR.	S DESFAS.	POT (%)	CUT
LOCUINTA P+1E CU GARAJ	111	222	43,00	0.86



PROIECTANT: arh. Camelia Rusu DESENAT: arh. Camelia Rusu SEF PROIECT: arh. Camelia Rusu	ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Localitatea: C O N S T A N T A Beneficiar: MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA	Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER - STR. LILIACULUI NR 12A Localitatea: C O N S T A N T A Beneficiar: MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA	Proiect nr: 16/2019 Data: 12.2019 Plansa: P 05
Scara: 1/500		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
PROPUNERE MOBILARE . SIMULARE 3D			

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE IMOBIL P+1ETAJ
LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER
STR. LILIACULUI NR. 12A, CONSTANTA**

**Beneficiar:
MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA**

Proiectant
Arh. CAMELIA RUSU - Birou individual de arhitectura



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foai de capat
 2. Borderou
 3. Memoriu justificativ
 4. Contractul de vanzare-cumparare nr 1512/2013
 5. Certificat de urbanism nr. 2506/18.07.2019
 6. Aviz R.A.J.A. Constanta
 7. Aviz e –distributie
 8. Aviz TELEKOM
 9. Aviz RADET Constanta
 10. Aviz Distrigaz Sud
 11. Adresa Agentia de Mediu
 12. Aviz Comisia de circulatie
- Studii :
- 13 Ridicare topografica si Proces verbal receptie OCPI
 14. Studiu geotehnic
 15. Studiu de insorire

PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | sc. 1/2000 |
| 2. Analiza situatiei existente | sc. 1/500 |
| 3. Reglementari urbanistice | sc. 1/500 |
| 4. Retele edilitare | sc. 1/500 |
| 5. Tipul de proprietate a terenurilor | sc. 1/500 |
| 6. Propunere de mobilare. Simulare 3D | sc. 1/200 |

Intocmit,
Arh. Camelia Rusu



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic de Detaliu CONSTUIRE IMOBIL P+1ETAJ - LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER – STR. LILIACULUI NR. 12A
Localitatea:	C O N S T A N T A
Beneficiar:	MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA
Forma de detinere:	Act de cumparare autentificat sub nr. 1512 la BNP CRISTINA BUDEI
Suprafata terenului:	262.4 mp (conf acte) 258 mp (conf masuratori)
Proiectant:	arh. Camelia Rusu – Birou individual de arhitectura
Data elaborării :	decembrie 2019

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru determinarea conditiilor de realizare, pe terenul din Str. Liliacului nr 12 A, proprietate MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA, a unui imobil cu regim de inaltime P+1E, cu destinatia locuinta individuala cu garaj la parter. Si anume:

- regimul de aliniere, regimul de inaltime, accesele si dimensionarea constructiei;
- tipul de proprietate a terenurilor;
- echiparea tehnico-edilitara;

Necesitatea elaborarii planului urbanistic de detaliu este data de faptul ca modul de ocupare a terenului agreat de beneficiar nu se incadreaza in reglementarile documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata prin HCL 653/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL 429/2018, referitoare la retragerile minime fata de limitele laterale ale terenului, imobilul propus urmand a se adapta conditiilor specifice ale amplasamentului studiat.

Optiunea proprietarului terenului este aceea de a construi o locuinta cu regim de inaltime P+1E, ce va ocupa la sol 45% din suprafata terenului, asigurand conditiile corespunzatoare de acces pietonal si carosabil, parcare a autoturismelor, retrageri si regim de aliniere pentru imobilul propus .

INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE ANTERIOR

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Constanta, imobilul ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intravilan, in frontul vestic al strazii Liliacului. Imobilele invecinate stanga-dreapta amplasamentului studiat sunt locuinte individuale cu regim de inaltime P (imobilul str. Liliacului nr 12B) si P+2E (imobilul situat la intersectia str. Liliacului cu str. Salciilor)

Conform PUG al municipiului Constanta, terenul detinut de beneficiari se incadreaza in :



ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA

Utilizari admise:

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire izolat sau cuplat;
- constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe;

Utilizari admise cu conditionari:

- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule si masini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
- se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU are maxim 60% din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei;

Utilizari interzise:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor (peste 4 UMV); depozitare cu ridicata, depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, etc

POT max. = 35

CUT max. = 0,7 (pentru constructii P+1E)

R h max. = P+1E

Se admite o crestere cu 10 % a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila inaintea comasarii, sau daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

Alaturat terenului proprietate MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA se afla 1 imobil realizat dupa 1990, cu destinatia de locuinta individuala P+2E cu spatiu prestari servicii la parter, amplasat pe aliniamentul terenului la strazile Liliacului si Salciilor iar in partea opusa se afla o locuinta parter, retrasa fata de aliniamentul terenului la Str. Liliacului

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Cercetarea amplasamentului pentru realizarea studiului geotehnic s-a facut prin intermediul a 2 foraje F 1 - F2 executat conform normativ NP 074-2014 care au pus in evidenta :

- o structura litologica formata din :
 - pamant cenusiu intalnit pana la adancimea de -1,00 metri
 - stratul de loess galben plastic vartos ce se dezvolta pana la adancimi de - 4.40 respectiv - 4,50metri
 - un strat de praf argilos intalnit pana la adancimea de - 6,70 metri in foraje;



- stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A-PSU categoria pamanturilor ce prezinta tasari suplimentare in caz de umezire sub incarcările transmise de fundatii, conform Normativ NP 125/2010;
- nivelul panzei freatice nu a fost interceptat in foraje pana la adancimea investigata;
- CONDITIILE DE FUNDARE pentru imobilul propus cu regim de inaltime P+1E constau fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos. Adancimea minima de fundare $D_f = -1,50$ metri de la cota terenului actual

3.SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este in frontul vestic al strazii Liliacului.

Datorita suprafetei si deschiderilor la strada, tesutul urban existent releva un mod de ocupare a loturilor neomogen, cu constructii retrase fata de aliniament si de la limitele laterale ale terenurilor, dar si cu cladiri care sunt amplasate pe aliniamentul terenurilor la strada.

Terenul studiat este accesibil din strada Liliacului la care are o deschidere de 12,01 metri.

Imobilul detinut de beneficiari, are o suprafata de 262,4 mp, are o forma cvasidreptunghiulara cu o adancime variind intre 22,03 si 22,18 metri.

Terenul prezinta o usoara panta de la Vest spre Est, evidentiata de ridicarea topografica, este liber de constructii si are urmatoarele vecinatati:

la Nord – vecin IVAN STOICA GHEORGHE

la Est - STR. LILIACULUI

la Sud - vecin DAGSTANI ELENA

la Vest - vecin STAN MIHAIL

Zona s-a dezvoltat preponderent cu locuinte individuale si are legaturi facile cu restul zonelor municipiului prin intermediul strazilor Pandurului, Sos. Mangaliei, b-dul 1 Mai.

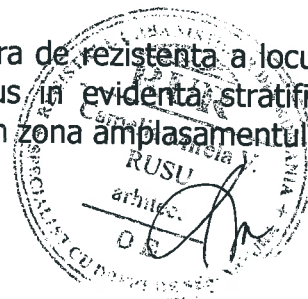
Analiza contextului urban din care face parte terenul sotilor MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA a evidentiat modul de ocupare al terenurilor invecinate (rezultat prin aplicarea reglementarilor PUG, modul de realizare a acceselor auto si pietonale la constructiile existente, suprafetele alocate spatiilor plantate.

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul aferent amplasamentului studiat, respectiv strada Liliacului nr 12A, in suprafata de 262.40 mp este proprietate privata a sotilor MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA, in forma si cu suprafata actuala fiind dobandit in baza contractului de vanzare cumparare 1512/26.04.2013 la BNP CRISTINA BUDEI.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Pentru determinarea conditiilor de fundare pentru structura de rezistenta a locuintei P+1E propuse, a fost intocmit un studiu geotehnic ce a pus in evidenta stratificatia terenului studiat, conditiile geotehnice si nivelul panzei freatice in zona amplasamentului.



Investigarea amplasamentului s-a facut prin intermediul a doua foraje executate conform normativ NP 074-2014 care au pus in evidenta :

- o structura litologica formata din :
 - pamant cenusiu intalnit pana la adancimi de -1,00 metri
 - stratul de loess galben, plastic vartos ce se dezvolta pana la adancimi de - 4,50metri
 - un strat de praf argilos loessoid ce se intalneste pana la adancimea de -6,70 m in foraj
- stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A-PSU categoria pamanturilor ce prezinta tasari suplimentare in caz de umezire sub incarcările transmise de fundatii, conform Normativ NP 125/2010;
- nivelul panzei freatice nu a fost interceptat in foraje, la data efectuării cercetarilor;
- **CONDITIILE DE FUNDARE** pentru imobilul propus cu regim de inaltime P+1E constau fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos. Adancimea minima de fundare $D_f = -1,50$ metri de la cota terenului actual

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Cadrul construit existent se compune din locuinte individuale care prezinta urmatoarele particularitati:

spre nord - Locuinta individuala cu spatii de servicii la parter

- Locuinta cu regim de inaltime P+2E+M, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
- amplasata pe aliniamentul terenului la strada Liliacului si la strada Salciilor
- acces auto asigurat din strada Liliacului si 2 locuri de parcare asigurate in limitele proprietatii.
- retragere a imobil P+2E la cca 4,58-3,60 metri fata de limita sudica –hotarul comun cu imobilul studiat ;

spre sud - Locuinta individuala

- regim de inaltime Parter, cu structura de rezistenta semidurabila, in stare medie;
- amplasata cu o retragerere de 4,00 metri fata de aliniamentul terenului la strada Liliacului;
- constructie realizata cu o retragere variind intre 1.23 metri si 2,35 metri fata de hotarul comun cu imobilul studiat;
- anexa parter, dispusa in "L" care ocupa terenul dintre locuinta parter si hotarul comun cu imobilul studiat;
- Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 1 loc;
- Suprafata corespunzatoare de spatii plantate;

spre vest - Locuinta individuala

- regim de inaltime Parter, cu structura de rezistenta semidurabila, in stare buna;
- amplasata cu o retragerere de 3,00 metri fata de aliniamentul terenului la strada Salciilor;
- constructie realizata cu o retragere de cca 12.62 metri fata de hotarul comun cu imobilul studiat
- Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 1 loc;
- Suprafata corespunzatoare de spatii plantate;



3.4. CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Sos Mangaliei si Str. Pandurului. Str. Liliacului este artera de circulatie de categoria a III-a, cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens de mers, si cu trotuare de incadrare cu latimea de cca 2,50 metri (inclusiv plantatia de aliniament) ce leaga strada Pandurului de B-dul Aurel Vlaicu. Pe portiunea studiata Strada Liliacului este localizata in zona de locuinte individuale ZRL2a, avand pe sensul de mers spre B-dul Aurel Vlaicu traseu de transport in comun –linia 101 si 101M.

3.5. ECHIPAREA EDILITARA

Teritoriul studiat dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze si telecomunicatii la care imobilele invecinate sunt racordate prin bransamente individuale.

Pe strada Liliacului exista retea de distributie a apei Dn 300 mm OL si Dn 150 mm OL si colectorul unitar Dn 500 mm B. Conform avizului E-distributie Dobrogea in zona amplasamentului exista LEA 0,4 kV pe ambele parti ale strazii Liliacului.

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor de pe strada Liliacului se realizeaza prin conducta RP PE Dn 225 mm.

4.1. PROPUNERI

Prezenta documentatie contine analize si propuneri de detaliu pentru amenajarea terenului studiat. Propunerile de realizare a constructiilor sunt in conformitate cu HGR nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si NPSI – P 118/99.

Propunerea cuprinde realizarea unui imobil cu regim de inaltime P+1E, cu destinatia de locuinta individuala cu garaj la parter Cladirea va fi retrasa cu 2.0 m de la aliniamentul terenului la strada Liliacului, la nivelul garajului si al etajului 1, cu 0,60 metri fata de hotarul nordic al terenului, cu 7,00 metri fata de limita posterioara a terenului si cu 1.50 metri fata de hotarul sudic (limita laterala stanga).

Constructia va avea o structura de rezistenta din cadre de beton armat.

Parterul constructiei se va afla la 0,50 metri fata de cota terenului amenajat.

Cladirea propusa va avea camera de zi, locul de luat masa, bucataria, spatiu de depozitare si un grup sanitar dispuse la nivelul parterului si 3 dormitoare la etajul 1, cu o suprafata utila totala de cca 145 mp.

Atat dormitoarele cat si camera de zi au ferestre orientate est- vestica, permitand insorirea minima conf OMS nr 114/2013

La etajul cladirii sunt prevazute console peste accesul din parter cu o adancime de 2.20 metri spre strada Liliacului.

Conform HCL 113/2017 (rectificata prin HCL nr 28/2018) accesul carosabil la locurile de garare/parcare amenajate in limitele lotului se va face din strada Liliacului, printr-un acces distinct cu latimea de 3.50 metri, realizat prin coborârea bordurii trotuarului. Necesarul de locuri de parcare, conform HCL 113/2017, este de 2 locuri.

Suprafetele de spatii plantate se vor asigura astfel:

- | | |
|---|---------|
| - spatii plantate la nivelul solului | - 65 mp |
| - plante in jardiniere dispuse in lungul aleii pietonale spre partea posterioara a imobilului | - 2 mp |
| - <u>jardiniere balcoane, ferestre si terasa</u> | - 1 mp |

Total supraf. plantate imobil Liliacului nr. 12A = 68 mp (25,95 % din supraf.terenului)



4.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Tinand seama de modul de ocupare a terenului pe loturile invecinate, elaboratorul prezentei documentatii a apreciat ca regimul de aliniere a cladirii impus de reglementarile cuprinse in RLC nu este aplicabil in cazul amplasamentului studiat datorita urmatoarelor considerente :

- Imobilul din str. Liliacului nr 12 B prezinta un mod de amplasare a anexei parter cu incepere de la hotarul comun cu imobilul studiat;
- pe traseul strazii Liliacului nu este un regim de aliniere unitar al cladirilor existente;

Se propune realizarea garajului pentru 1 autoturism la parterul locuintei cu retragere de 2 metri de la strada Liliacului si amenajarea unui loc de parcare cu dimensiuni 2.30 x 5,00 metri cu acces prin breteaua de 3.5 metri din strada Liliacului, conform avizului Comisiei de circulatie A nr.6226/19.12.2019.

Total numar locuri de parcare si garare asigurate in limitele proprietatii = 2locuri.

4.3. REGIMUL JURIDIC – CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat in prezenta documentatie, in suprafata de 262.0 mp este proprietate privata a beneficiarilor MIHALCEA LUCIAN si MIHALCEA CAMELIA, nefiind necesara modificarea regimului juridic pentru realizarea obiectivului propus.

4.4. REGIMUL TEHNIC

Utilizari admise:

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire izolat sau cuplat;
- constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe;

Utilizari admise cu conditionari:

- functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule si masini agricole, ateliere
pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 150 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele;
- se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU are maxim 60% din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei;

Utilizari interzise:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor (peste 4 UMV);
- depozitare cu ridicata, depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;



- depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, etc;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice;

4.5. **Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

Caracteristicile parcelelor:

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 250 mp si un front la strada de minim 12.0 metri;
- Adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 18.50 m;
- Este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta, de minim 3.0 m latime;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de reglementari. Retragera constructiei fata de aliniamentul terenului la strada Liliacului va fi de minim 2 metri ;
- In fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia amenajarilor pentru parcare autoturismelor, a imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului, anterioara lucrarilor de terasament.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu maxim 0.90 metri alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,2 metri;

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Va fi respectat regimul de construire marcat pe plansa de reglementari, pentru lotul din Strada Liliacului nr 12A.

Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul careia se va inscrie noua constructie si, in cazul imobilului studiat, este fundamentat pornind de la regulamentul general de urbanism si de la analiza cladirilor existente, invecinate amplasamentului din strada Liliacului nr 12A.

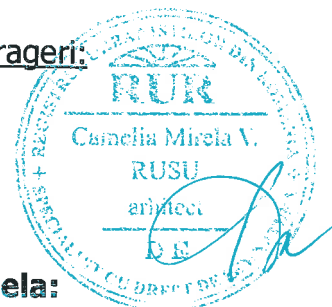
Va fi respectata limita suprafetei edificabile marcate pe plan.

Limita suprafetei edificabile va fi determinata cu urmatoarele retrageri:

- 2,00 metri fata de limita terenului la strada Liliacului;
- 0,60 metru fata de limita de proprietate, in directia Nord ;
- 1,50 metri fata de limita terenului in directia Sud;
- 7,00 metri fata de limita terenului spre Vest;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Pe o cladire se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar indicatorii POT si CUT nu sunt depasiti; orice corp de



cladire cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor trebuie sa aiba o arie construita AC min = 50 mp;

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Circulatii si accese

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct.

Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela .

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autorurisme in localitati urbane"(indicativ P132-93) si a RGU – anexa nr 5.

Spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata cu HCL 28/2018, detaliata prin HCL 532/2018.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

$RH_{maxim} = P+1E$

Inaltimea maxima admisibila la cornisa = **7,00** metri de la CTA.

Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 m, pe linia cornisei sau stresinei;

In cazul acoperiselor tip terasa :

$H_{max} = 8.50$ metri de la CTA

Inaltimea anexelor lipite de limitele posterioare si laterale ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

Aspectul exterior al cladirilor:

- cladirile noi se vor incadra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri.
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor.
- in cazul acoperirii in terasa, aceasta poate fi circulabila si inverzita.
- Anexele vizibile din circulatii publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Fatadele oarbe vizibile partial din circulatiile publice vor primi finisaje similare cu cele ale fatadelor alaturate.



Conditii de echipare edilitara:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru telefonie si electricitate vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va ssigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

Spatii libere si spatii plantate:

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale si terase.
- Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dan nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr 152/2013 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.

Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri dinn materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei din pinct de vedere al materialului, culorii, rezistente, transparentei etc;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata cu gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare vor avea maxim 2,50 metri inaltime.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului

*(POT = mpAC/mp teren * 100)*

POT maxim = 35 %

POT maxim = 45 % in cazul realizarii in interiorul cladirii a unei functiuni complementare admise (garaj).

In calcului POT nu se iau in considerare anexele gospodaresti si garajele situate in afara corpului principal de cladire. Terasele acoperite sau descoperite, atelierelor precum si garajele alipite corpului principal vor fi luate in calculul AC.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

(CUT= mp ADC Imp teren)



Pentru constructii P+1E

CUT maxim = 0,70

In cazul realizarii in interioriul cladirii a unei functiuni complementare admise (garaj), se admite cresterea POT maxim cu 10% si corespunzatoare a CUT, astfel

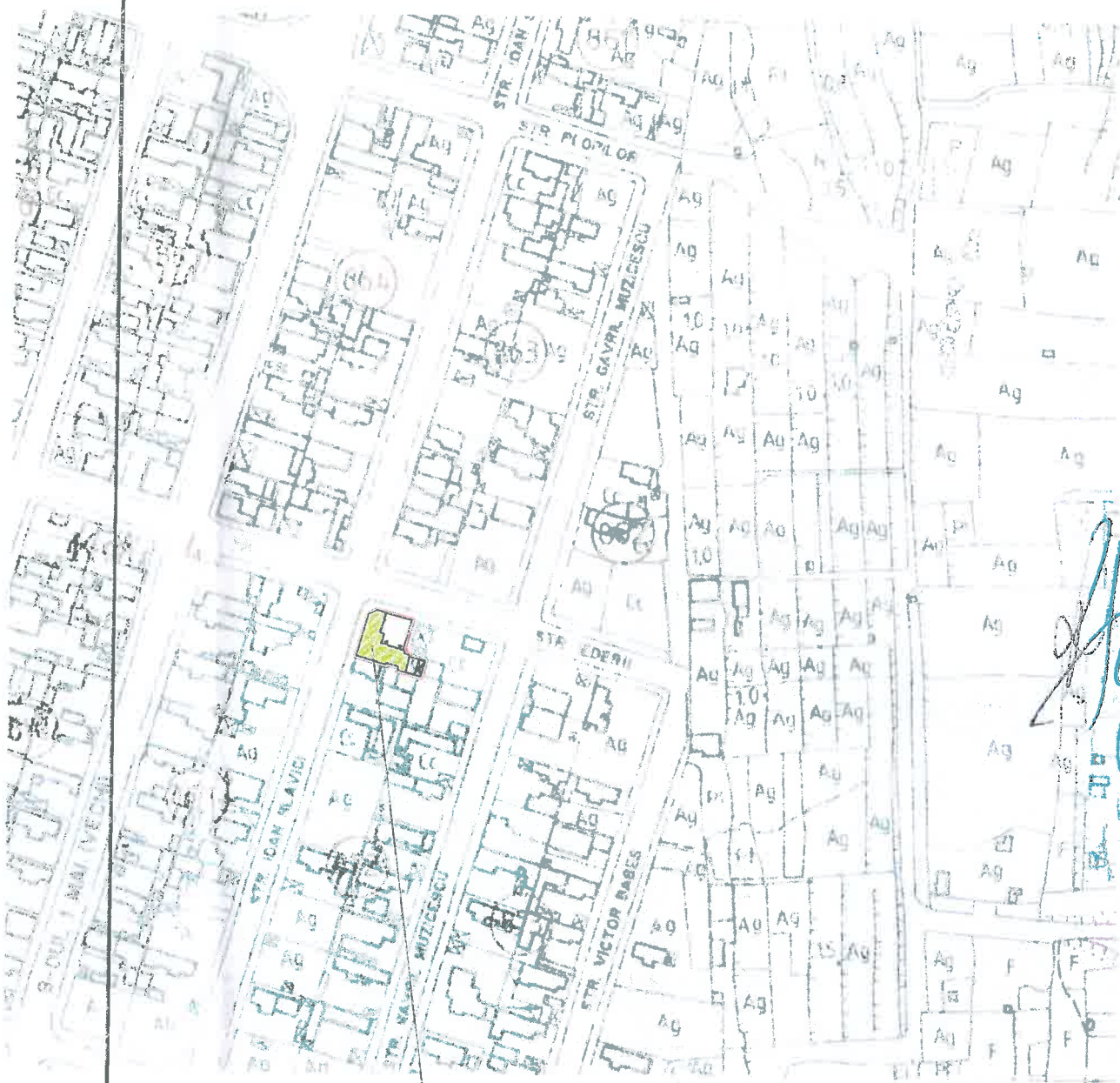
CUT maxim = 0,90

CONCLUZII

Realizarea IMOBILULUI P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER Liliacului nr 12A, propus prin prezentul proiect va conduce la valorificarea optima a potentialului urbanistic al terenului studiat, respectand optiunile beneficiarilor, si va asigura mobilarea frontului vestic al strazii Liliacului cu o constructie ce va satisface cerintele functionale si estetice, specifice unei cladiri moderne.

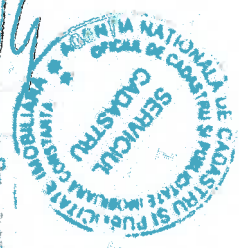
Intocmit,
Arh. Camelia Rusu





CONFORM CU ORDIN
IN ARHIVA OCPI COM

[Handwritten signature]



AMPLASAMENT STUDIAT
STR. EDERII NR 7

SUPRAF. TEREN (CONF ACTE) = 218,7 MP
 SUPRAF. TEREN (CONF MASURATORI CADASTRU ACTUALIZAT 2011) = 229,0 MP
 SUPRAF. CONSTRUITA LOCUINTA (CONF MASURATORI CADASTRU ACTUALIZAT 2011) = 138,0 MP
 SUPRAF. CONSTRUITA ANEXA = 9,0 MP

FOT EXISTENT = 64,19 % (SE MENTINE)
 CUT EXISTENT = 1,24 (SE MENTINE)

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - arh. CAMELIA RUSU	
PROIECT : MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC 1170/2010 "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE IMOBIL PARTER LOCUINTA INDIVIDUALA - INTRARE IN LEGALITATE "	Proiect nr. 11/2008 REV 1
LOCALITATEA : C O N S T A N T A STRADA EDERIEI NR. 7 BENEFICIAR : LACATUSU AUREL, GABRIELA si MARIA-ALEXANDRA	Data : 01. 2020
DENUMIREA PLANSEI :	Scara : 1/ 2000
PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Pansa nr. A 0
INTOCMIT: arh. CAMELIA RUSU <i>[Signature]</i>	