



TEREN STUDIAT - STR DIMITRIE CUCLIN NR 7
LOT 103, CAREUL XXII

ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER - STR. DIMITRIE CUCLIN NR 7 Localitatea: C O N S T A N T A Beneficiar: CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA		Proiect nr: 11/2019
PROIECTAT:	arh. Camelia Rusu	Faza:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Scara: 1/1000
DESENAT:	arh. Camelia Rusu	PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Data: 09.2019
SEF PROIECT:	arh. Camelia Rusu			Plansa: P 01

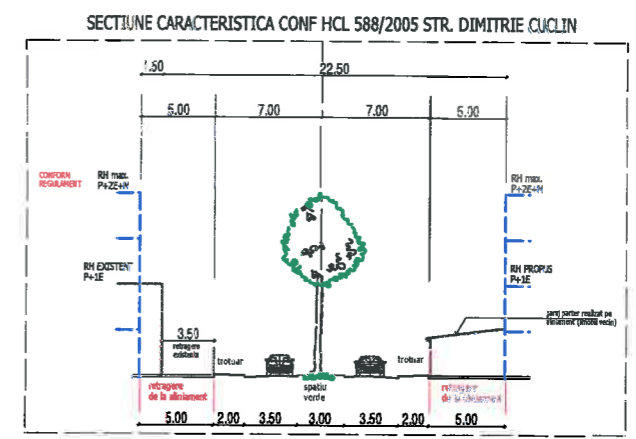
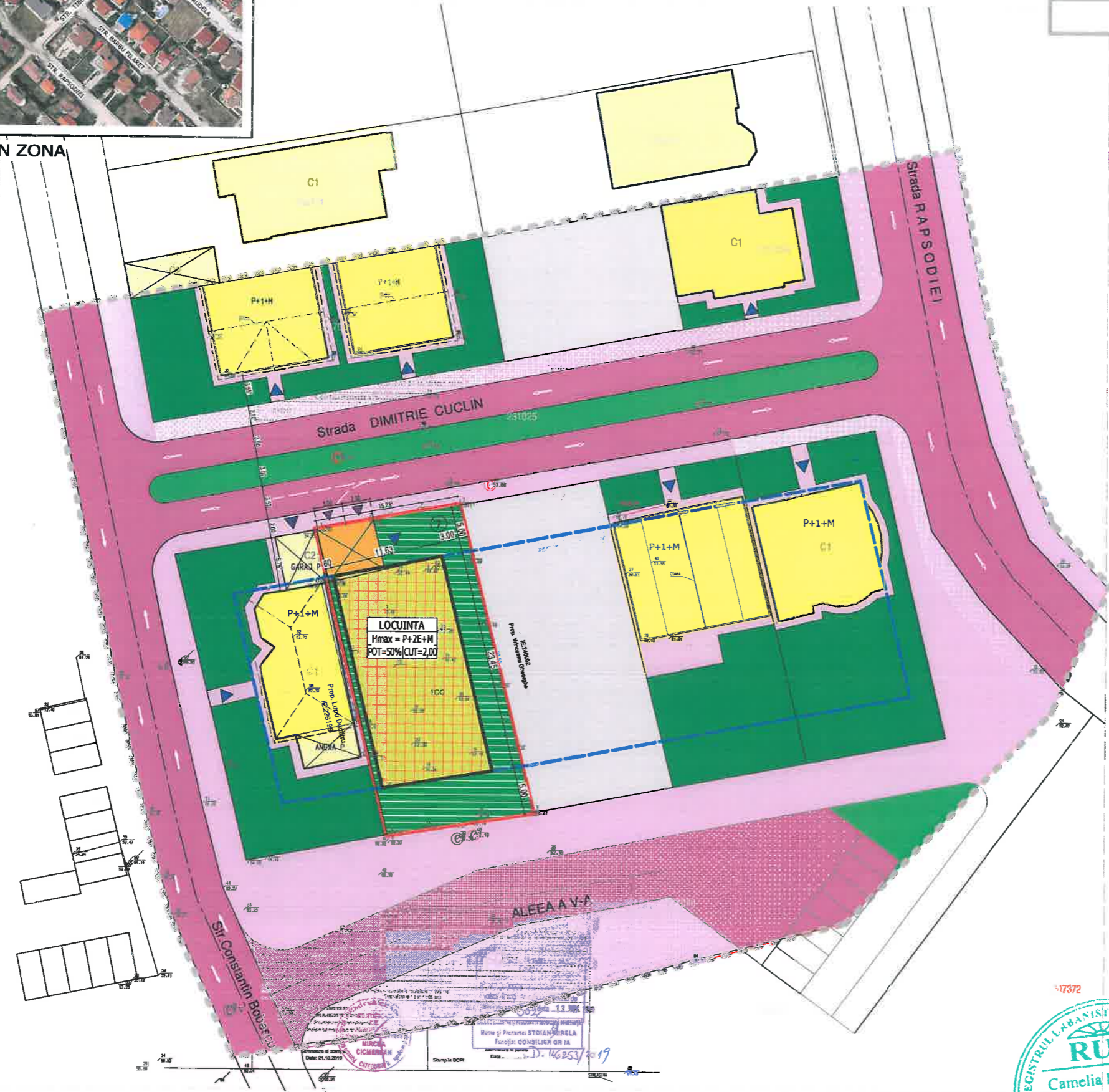


PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER - CAREUL XXII LOTUL 103, STRADA DIMITRIE CUCLIN NR 7, CONSTANTA

REGLEMENTARI URBANISTICE

INCADRARE IN ZONA



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
- SPATII PLANTATE PROPUSE
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT CONF HCL 588/2005
- EDIFICABIL PROPUȘ
- TEREN DESTINAT AMENAJARILOR EXTERIOARE, SPATIILOR PLANTATE ETC
- P+1E+M REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR
- GARAJ PARTER PROPUȘ (2 LOCURI)
- ACCES PIETONAL/ACCES AUTO

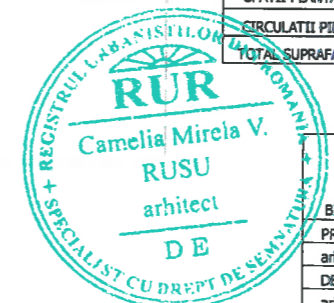
BILANT TERITORIAL IMOBIL STR DIMITRIE CUCLIN NR 7		
FUNCTIUNEA	mp	%
LOCUINTA	218	43,00
GARAJ	36	7,00
AMENAJARI EXTERIOARE, LOC DE JOACA ETC	51	10,00
SPATII PLANTATE	128	25,00
CIRCULATII PIETONALE	76	15,00
TOTAL SUPRAFATA LOT 103, CAREUL XXII	509	100,00

COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU IMOBILUL DIN STR. DIMITRIE CUCLIN NR 7 CAREUL XXII, LOT 103

POT max. = 50 %
 CUT max. = 2,00
 RH max. = P+2E+M(12,00 metri CTA)

Utilizari admise:
 -locuinte individuale;

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



ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER - STR. DIMITRIE CUCLIN NR 7 Localitatea: C O N S T A N T A Beneficiar: CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA	Proiect nr: 11/2019 Data: 12.2019 Planșa: P 02
PROIECTAT: arh. Camelia Rusu	Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Scara: 1/500
DESEINAT: arh. Camelia Rusu	REGLEMENTARI URBANISTICE	
SEF PROIECT: arh. Camelia Rusu		

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA
SI GARAJ PARTER - CAREUL XXII LOTUL 103, STRADA
DIMITRIE CUCLIN NR 7, CONSTANTA
PROPUNERE MOBILARE

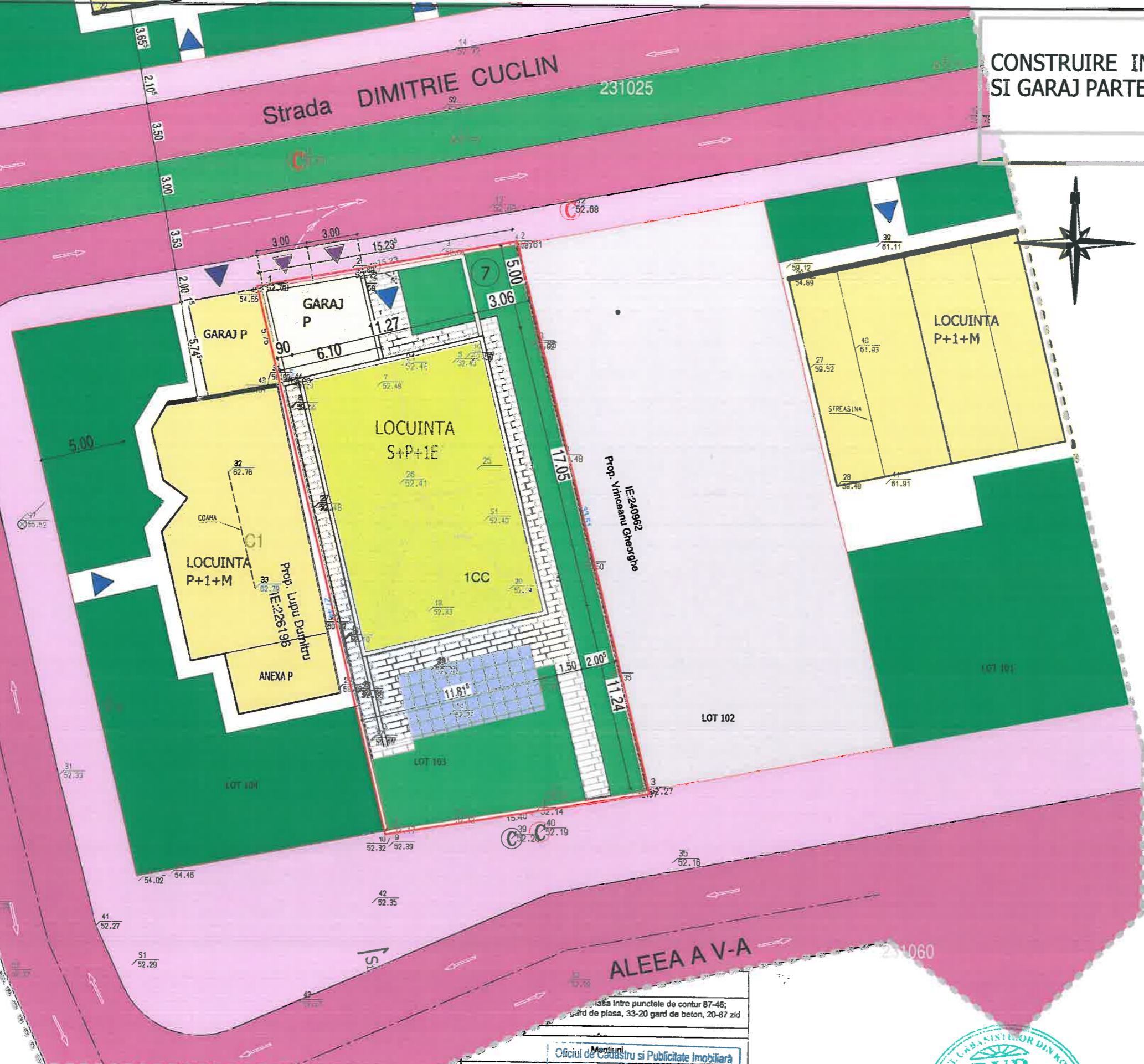


LEGENDA

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE INVECINATE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE/TROTUARE
- TEREN LIBER
- SPATII PLANTATE EXISTENTE
- SPATII PLANTATE PROPUSE
- LOCUINTA PROPUSA S+P+1E
- GARAJ PARTER PROPUS (2 LOCURI)
- TROTUARE, TERASE, TREPTE INTRARE
- AMENAJARI EXTERIOARE, LOC DE JOACA ETC
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO GARAJ

BILANT TERITORIAL IMOBIL STR DIMITRIE CUCLIN NR 7		
FUNCTIUNEA	mp	%
LOCUINTA	196	38,50
GARAJ	35	6,88
SPATII PLANTATE	145	28,49
TROTUARE, TREPTE, TERASE	101	19,84
AMENAJARI EXTERIOARE, LOC DE JOACA ETC	32	6,29
TOTAL SUPRAFATA LOT 103, CAREUL XXII	509	100,00

INDICATORI URBANISTICI IMOBIL STR DIMITRIE CUCLIN NR 7				
FUNCTIUNEA	S CONSTR. mp	S DESPAS. mp	POT (%)	CUT
LOCUINTA S+P+1E SI GARAJ	231	427	45,40	0,84



Suprafata totala masurata a imobilului = 509 mp
 Suprafata din act = 500 mp

Executant: Ing. Mircea Cimerean
 Confirma executarea masuratorilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si de autorizare a constructiilor si de corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document reprezinta o copie valabila insofit de procesul verbal de receptie nr. 502 data 13.11.2019

Hume si Prenume: **STOIAN MIRELA**
 Functia: **CONSILIER GR IA**



ARH. CAMELIA RUSU PROIECTANT	DESENAT:	arh. Camelia Rusu	SEF PROIECT:	arh. Camelia Rusu
Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER - STR. DIMITRIE CUCLIN NR 7"		Localitatea: CONSTANTA		Beneficiar: CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA
Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Scara: 1/500	Data: 12.2019	Plansa: P 05

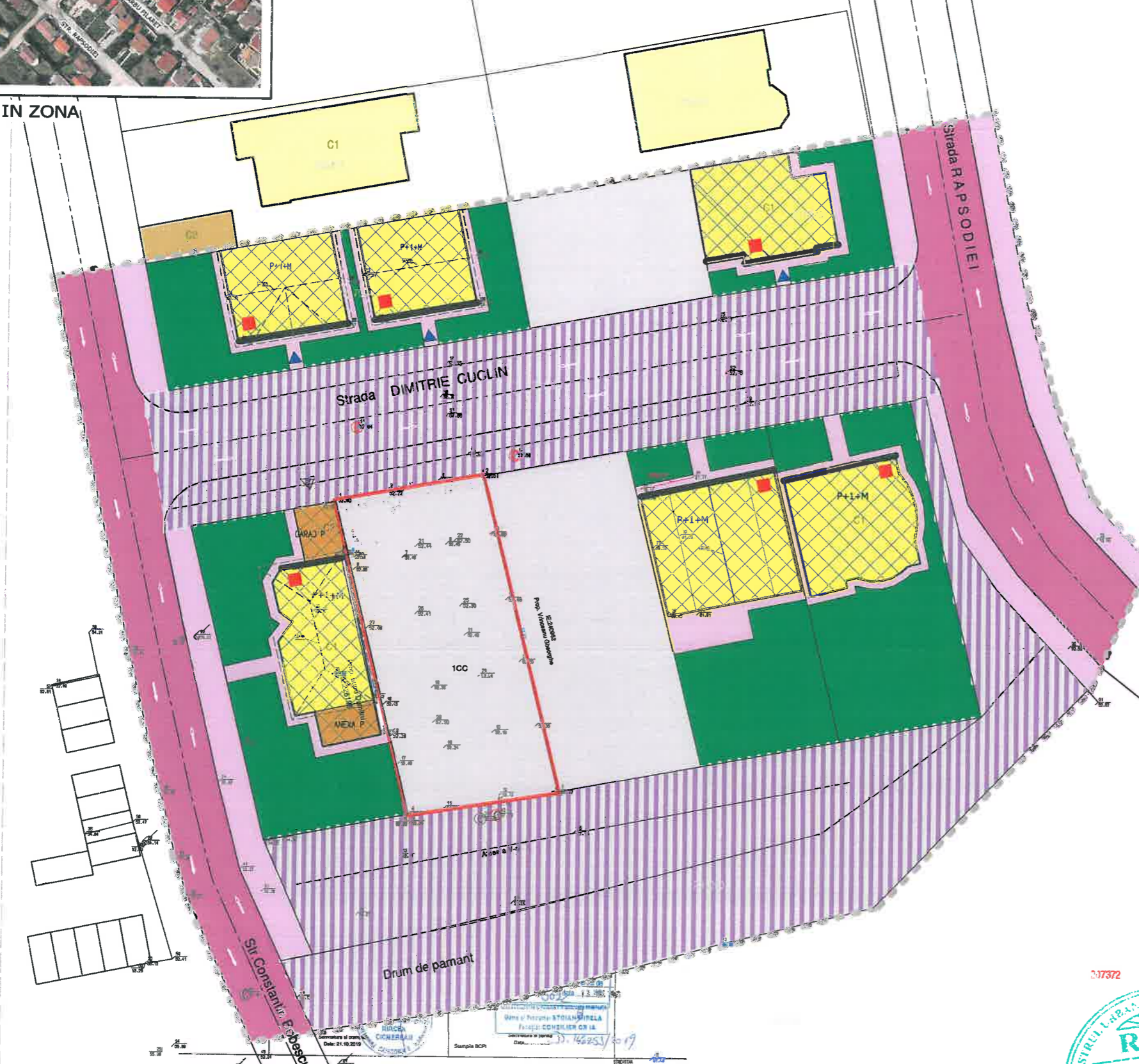
PROPUNERE MOBILARE LOT 103



INCADRARE IN ZONA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER STR. DIMITRIE CUCLIN NR 7, 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
- CIRCULATII SI SPATII URBANE ADIACENTE NEAMENAJATE
- ACCES PIETONAL/ACCES AUTO
- 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

ZI - ZONA DE LOCUINTE - REGLEMENTARI CONF PUD APROBAT PRIN HCL 588/2005
L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI PE LOT SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE INALTIME MAXIM P+2E+M

- POT max. = 35 - 50 %**
CUT max. = 1,4 - 2,0
Utilizari admise:
 -locuinte individuale; locuinte colective mici(maxim 2 apart. pe nivel); echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie)
Utilizari admise cu conditionari:
 - se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersecții si se va considera ca au o raza de deservire de 250 m.
 - functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 200 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobării unor documentatii PUD.
 - este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii : dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere in baza PUD aprobat;
 - se admit in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberele in limita a maxim 30 % din suprafata locuintii.
Utilizari interzise:
 - functiuni productive, comerciale si servicii care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatii publice sau din institutii publice;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozite en-gros sau mic-gros; depozite de materiale refofosibile si platforme de precollectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, etc



ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumirea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER - STR. DIMITRIE CUCLIN NR 7 Localitatea: C O N S T A N T A Beneficiar: CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA	Proiect nr: 11/2019
PROIECTAT:	arh. Camelia Rusu	Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Data: 03.2019
DESENAT:	arh. Camelia Rusu	Scara: 1/500	Planşa: P 01
SEF PROIECT:	arh. Camelia Rusu	SITUATIA EXISTENTA	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE IMOBIL P+1ETAJ
LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER
STR. DIMITRIE CUCLIN NR. 7,
CAREUL XXII, LOT 103, ZONA COMPOZITORI, CONSTANTA**

**Beneficiar:
CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA**

Proiectant
Arh. CAMELIA RUSU - Birou individual de arhitectura

BORDEROU

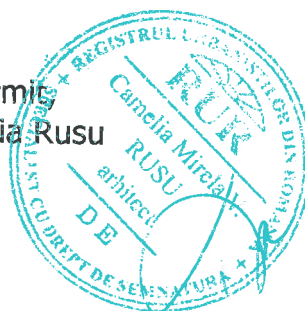
PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
 2. Borderou
 3. Memoriu justificativ
 4. Contractul de vanzare-cumparare nr 189/2017
 5. Certificat de urbanism
 6. Aviz R.A.J.A. Constanta
 7. Aviz e –distributie
 8. Aviz TELEKOM
 9. Aviz RADET Constanta
 10. Aviz Distrigaz Sud
 11. Aviz RCS-RDS
 12. Aviz Directia Judeteana de cultura
 13. Aviz Agentia de Mediu
 14. Aviz Comisia de circulatie
- Studii :
15. Ridicare topografica si Proces verbal receptie OCPI
 16. Studiu geotehnic
 17. 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. 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 S+P+1ETAJ - LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER – STR. DIMITRIE CUCLIN NR. 7, CAREUL XXII, LOT 103, ZONA COMPOZITORI

Localitatea: C O N S T A N T A

Beneficiar: CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA

Forma de detinere: Act de cumparare autentificat sub nr. 189 la BIN DAN PITU

Suprafata terenului: 500 mp (conf acte) 509 mp (conf masuratori)

Proiectant: arh. Camelia Rusu – Birou individual de arhitectura

Data elaborarii : decembrie 2019

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru determinarea conditiilor de realizare, pe terenul din Str. Dimitrie Cuclin nr 7, proprietate CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA, a unui imobil cu regim de inaltime S+P+1E, cu destinatia locuinta individuala si a unui garaj 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 urbanistice referitoare la retragerile minime fata de limitele laterale ale terenului, aprobate prin H.C.L.M. 588/2005, 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 45-50 % 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 sudic al strazii Dimitrie Cuclin, el fiind situat in Careul XXII, din Zona Compozitori, zona reglementata prin PUD



aprobat prin HCL 588/2005. In perioada 2005-2019 documentatia mai sus mentionata, aprobata prin HCL 588/2005 a stat la baza emiterii autorizatiilor de construire si a certificatelor de urbanism. Imobilele invecinate stanga-dreapta amplasamentului studiat sunt locuinte individuale cu regim de inaltime de P+1E+M.

Conform planului urbanistic de detaliu aprobat prin H.C.L.M. 588/2005, terenul detinut de beneficiari se incadreaza in :

ZL – ZONA LOCUINTE L1 –subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare

Utilizari admise: locuinte individuale, locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj); echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie)

Utilizari admise conditionat: functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp si sa nu genereze transporturi grele;

- functiuni comerciale, servicii complementare locuirii si activitati manufacturiere cu suprafata de peste 200 mp se pot admite cu elaborarea unor documentatii PUD;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport- intretinere in baza unui PUD aprobat;
- se admite in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

Utilizari interzise:

- functiuni productive, comerciale si servicii care genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatiile publice sau din institutii publice;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie sau subzistenta, depozite en gros sau mic-gros, depozite materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane, etc.

Regim maxim de inaltime P+2E+M

Procent de ocupare a terenului POT = 35-50 %

Coefficient maxim de ocupare a terenului de CUT = 1,4 - 2,00.

Amplasamentul studiat este situat in frontul sudic al strazii Dimitrie Cuclin.

Alaturat terenului proprietate CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA se afla 2 imobile realizat intre anii 2005-2018, cu destinatia de locuinte individuale, a caror amplasare pe loturi a fost determinata de retragerile incluse in reglementarile urbanistice aprobate prin H.C.L.M. 588/2005

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Cercetarea amplasamentului pentru realizarea studiului geotehnic s-a facut prin intermediul a 3 foraje FG 1-FG3 executat conform normativ NP 074-2014 care au pus in evidenta :

- o structura litologica formata din :
 - pamant cenusiu argilos intalnit pana la adancimi de - 90 m - 1,00 metri
 - stratul de loess galben ce se dezvolta pana la adancimi de - 3,30 respectiv - 4,10metri



- argila cafenie intalnita pana la adancimi de - 5,30 m - 6,30 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;
- amplasamentul se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 2, si din punct de vedere al riscului geotehnic RISC GEOTEHNIC MODERAT.
- 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 sudic al strazii Dimitrie Cuclin din Zona Compozitori, zona dezvoltata pornind de la loturile atribuite veteranilor de razboi in baza Legii nr 44/1994, suprafetele terenurilor fiind de 500 mp.

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 dezvoltate pe toata deschiderea la strada (aprox 15 metri).

Terenul studiat este accesibil din strada Dimitrie Cuclin la care are o deschidere de 15,23 metri dar si din Aleea a V-a - fara sistematizare verticala in prezent.

Imobilul detinut de beneficiari, are o suprafata de 509 mp, are o forma cvasidreptunghiulara cu o adancime variind intre 35,10 si 35,30 metri.

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

- la Nord - str Dimitrie Cuclin
- la Est - lotul 102 - IE 240962
- la Sud - Aleea a V-a (carosabila)
- la Vest - Avram Paul si Avram Sanda Eliza

Zona s-a dezvoltat in ultimii 15-20 ani, preponderent cu locuinte individuale si are legaturi facile cu restul zonelor municipiului prin intermediul strazilor Constantin Bobescu, Eliberarii, Soveja si Baba Novac .

Cladirile existente in imediata vecinatate a amplasamentului studiat sunt locuinte individuale cu o arhitectura moderna, realizate intre anii 2005-2018.

Analiza contextului urban din care face parte terenul sotilor CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA a evidentiat modul de ocupare al terenurilor invecinate (rezultat prin aplicarea reglementarilor PUD, aprobat prin HCL 588/2005), modul de realizare a acceselor auto si pietonale la constructiile existente, suprafetele alocate spatiilor plantate, lipsa sistematizarii verticale atat la strada Dimitrie Cuclin cat si la Aleea a V-a carosabila.



3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul aferent amplasamentului studiat, respectiv Lotul 103 din Careul XXII, în suprafața de 509.0 mp este proprietate privată a sotilor CIUMACENCO VASILE SI CIUMACENCO LUCICA, în formă și cu suprafața actuală fiind atribuit inițial în baza Legii 44/1994. El este are hotar comun cu lotul situat la intersecția străzilor Dimitrie Cuclin cu strada Constantin Bobescu (lotul 104).

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Pentru determinarea condițiilor de fundare pentru structura de rezistență a locuinței P+1E propuse, a fost întocmit un studiu geotehnic ce a pus în evidență stratificarea terenului studiat, condițiile geotehnice și nivelul panzei freatice în zona amplasamentului.

Investigarea amplasamentului s-a făcut prin intermediul a 3 foraje FG 1-FG3 executate conform normativ NP 074-2014 care au pus în evidență :

- o structură litologică formată din :
 - pământ cenușiu argilos întâlnit până la adâncimi de -0,90 m -1,00 metri
 - stratul de loess galben ce se dezvoltă până la adâncimi de -3,30 respectiv - 4,10 metri
 - argila cafenie întâlnită până la adâncimi de - 5,30 m - 6,30 metri în foraje;
- stratul de loess întâlnit în foraje este pământ sensibil la umezire grupa A-PSU categoria pământurilor ce prezintă tasări suplimentare în caz de umezire sub încărcările transmise de fundații, conform Normativ NP 125/2010;
- nivelul panzei freatice nu a fost interceptat în foraje până la adâncimea investigată;
- amplasamentul se încadrează în CATEGORIA GEOTEHNICA 2, și din punct de vedere al riscului geotehnic RISC GEOTEHNIC MODERAT.
- CONDIȚIILE DE FUNDARE pentru imobilul propus cu regim de înălțime P+1E constau fundarea directă pe stratul de loess galben plastic vartos. Adâncimea minimă de fundare $D_f = -1,50$ metri de la cota terenului actual.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Cadrul construit existent se compune din locuințe individuale cu o arhitectură modernă care prezintă următoarele particularități:

spre vest - Locuința individuală și garaj parter

- Locuința cu regim de înălțime P+1E+M, cu structură de rezistență durabilă, în stare foarte bună;
- amplasată cu o retragerere de 5,73 metri față de aliniamentul terenului la strada Dimitrie Cuclin și 5,98 metri față de aliniamentul terenului la strada Constantin Bobescu.
- construcția garajului parter amplasată pe hotarul cu lotul studiat, cu acces din strada Dimitrie Cuclin fără retragere de la aliniamentul terenului la strada.
- retragere a locuinței P+1E+M la cca 0,60 metri față de limita estică - hotarul comun cu imobilul studiat ; fără ferestre ale camerelor de locuit pe fațada orientată spre terenul proprietate CIUMACENCO VASILE și CIUMACENCO LUCICA



- Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 1 loc garare; spre est, lotul 102 -identificat cu IE 240962, alipit terenului studiat - nu este construit si nici imprejmuit.

in directia est - Locuinta individuala

- regim de inaltime P+1E+M, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
- amplasata cu o retragerere de 4,45 metri fata de aliniamentul terenului la strada Dimitrie Cuclin;
- constructie realizata cu retrageri de cca 50 cm fata de limitele laterale
- Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 1 loc;
- Suprafata corespunzatoare de spatii plantate;

in frontul nordic al strazii Dimitrie Cuclin - Locuinta individuala

- regim de inaltime P+1E+M partial, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
- amplasata cu o retragerere de 3,60 metri fata de aliniamentul terenului la strada Dimitrie Cuclin si cu o retragere de 7,90 metri fata de aliniamentul terenului la strada Constantin Bobescu;
- constructie realizata in regim izolat, cu o retragere de cca 1 metru fata de limita laterala estica;

3.4. CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Constantin Bobescu, artera de circulatie de categoria a III-a, cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens de mers, ce leaga strada Eliberarii de strada Baba Novac.

Strada Dimitrie Cuclin, strada cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens si trotuare pe ambele parti ale carosabilului, face legatura intre Strada Rapsodiei si Str. Constantin Bobescu, avand o lungime de numai 81 metri.

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.

Atat pe strada Dimitrie Cuclin cat si pe Aleea a V-a exista retea de distributie a apei Dn 110 mm PEHD si colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG. In vecinatatea terenului studiat exista camin menajer.

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 si a unui garaj pentru 2 autoturisme cu regim de inaltime parter.



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, camera un birou, spatiu de depozitare si un grup sanitar dispuse la nivelul parterului si 3 dormitoare la etajul 1, cu o suprafata utila totala de 245 mp.

Atat dormitoarele cat si camera de zi au ferestre ce permit insorirea minima conf OMS nr 114/2013.

La etajul cladirii sunt prevazute console peste parter cu o adancime de 1.00 metri spre hotarul estic si de 1.4 metri spre strada Dimitrie Cuclin.

Conform HCL 113/2017 (rectificata prin HCL nr 28/2018) accesul carosabil la locurile de garare amenajate in limitele lotului se va face din strada Dimitrie Cuclin printr-un acces cu latimea de 6.00 metri (3,0 metri x2), 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 - 145 mp
- jardiniera balcoane, ferestre si terasa - 2 mp

Total supraf. plantate imobil Dimitrie Cuclin nr. 7 = 147 mp (28,88 % 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 aprobate prin HCL 588/2005 nu este aplicabil in cazul amplasamentului studiat datorita urmatoarelor considerente :

- lotul 104 dispus la intersectia strazilor Constantin Bobescu cu Dimitrie Cuclin alipit terenului studiat prezinta un mod de amplasare a locuintei cu retragere de ambele strazi, determinat de regimul de aliniere aprobat prin HCL 588/2005 ; respectiv apropiat la 50 cm fata de hotarul comun cu lotul 103;
- garajul de pe lotul 104 este amplasat pe aliniamentul terenului la strada Dimitrie Cuclin;
- pe traseul strazii Dimitrie Cuclin nu este un regim de aliniere unitar al cladirilor existente;

Se propune realizarea garajului pentru 2 autoturisme alipit constructiei similare de pe lotul 104 si realizarea unei bretele de acces 6 metri latime, conform avizului Comisiei de circulatie A nr.6195/26.11.2019, pentru a permite accesul fiecarei masini pe locul sau de garare, fara manevre suplimentare .

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 509.0 mp este proprietate privata a beneficiarilor CIUMACENCO VASILE si CIUMACENCO LUCICA, nefiind necesara modificarea regimului juridic pentru realizarea obiectivului propus.

4.4. REGIMUL TEHNIC

Utilizari admise :

- locuinte individuale;



Utilizari admise cu conditionari:

- se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni se vor dispune la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 mp;
- se admit, in cadrul locuintelor, spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei.

Utilizari interzise :

- functiuni productive, comerciale care genereaza trafic important de persoane, marfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit peste orele 22:00, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatii publice; depozite en-gros sau mic-gros; depozite de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcele adiacente, sau care impiedica scurgerea corecta si colectarea apelor meteorice;

4.5. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristicile parcelor:

- Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

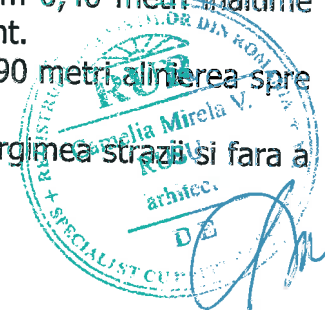
(1) Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	250	11
Izolot	300	12

- (2) Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- Este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate;

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 Dimitrei Cuclin va fi de minim 5 metri ;
- In fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia garajelor auto a imprejuririlor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului, anterioara lucrarilor de terasament.
- Balcoanele sau bow-windowrile pot depasi cu maxim 0.90 metri alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max 1/10 din latimea strazii si fara a depasi 1,2 metri;



- Amplasarea de garaje si de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa cu domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal de min 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 Dimitrie Cuclin nr 7.

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 Dimitrie Cuclin nr 7.

Va fi respectata limita suprafetei edificabile marcate pe plan.

Limita suprafetei edificabile va fi determinata cu urmatoarele retrageri:

- 5,00 metri fata de limita terenului la strada Dimitrie Cuclin;
- 0,60 metru fata de limita de proprietate, in directia Vest (lotul 104), pentru cladirea de locuit
- 3,00 metri fata de limita terenului in directia Est;
- 5,00 metri fata de limita terenului spre Sud;

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;

Balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuie retrase cu un 1 metru de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala.

Proiectia balcoanelor si a bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.

Garajul parter pentru 2 autoturisme (cu acces din strada Dimitrie Cuclin) se va amplasa conform plansei de reglementari, incepand de la hotarul comun cu lotul 104.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

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.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

$RH_{maxim} = P+2E+M$ respectiv $P+2E-3E$ partial

$H_{max} = 12,00$ metri de la CTA

Aspectul exterior al cladirilor:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de coerenta si eleganta.
- Se interzic fatadele care, prin materiale sau culoare, vor crea o nota discordanta cu ambianta existenta.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri, avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte.



- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte.
- sunt interzise imitatiile de materiale ca : piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat).
- 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. In acest sens sunt admise atat elementele structurale si decorative care asigura perceperea unitara a locuintei propuse cu garajul amplasat pe aliniamentul terenului la strada Dimitrie Cuclin cat si realizarea unui raport optim intre inaltimea garajului parter si inaltimea cladirii principale a locuintei.
- Fatadele oarbe vizibile partial din circulatiile publice vor primi finisaje similare cu cele ale fatadelor alaturate.

Circulatii si accese

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice – accesele la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acceselor se va incadra in prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism.

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). In cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea unui garaj auto amplasat pe aliniament cu o latime de 6,00-8,00 metri (pentru 2 autoturisme) si o lungime de minim 5 metri, realizat in regim cuplat. Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

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.

Conditii de echipare edilitara:

Apa potabila – Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizarea menajera – Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala – Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

Rețelele electrice, telefonice si CATV



Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului patricular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica majora, si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil, trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica .

Gaze -Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate – Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere trebuie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Spatii libere si spatii plantate:

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 metri.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale si terase.
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor, pe care nu este prevazut a se realiza garaje, va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde.
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 3 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice; pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor. Spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar 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

Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maxim 2.00 metri, realizate din fier forjat sau panouri din tabla traforata si cu un soclu de 60 cm din piatra sau din beton mozaicat;

In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace - vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;

Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu. Nu se admit decat imprejmuiri de gard viu cu inaltimea maxima de 1,20metri.



Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor noi si la noile unitati ale acestora conform Legii nr 372/13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului

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

POT maxim = 50 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

(CUT= mp ADC Imp teren)

CUT maxim = 2,00

CONCLUZII

Realizarea IMOBILULUI S+P+1E LOCUINTA INDIVIDUALA SI GARAJ PARTER Dimitrie Cuclin nr 7 propus prin prezentul proiect va conduce la valorificarea optima a potentialului urbanistic al terenului studiat, respectand optiunile beneficiarilor, si va asigura mobilarea frontului sudic al strazii Dimitrie Cuclin cu o constructie ce va satisface cerintele functionale si estetice, specifice unei cladiri moderne.

Intocmit,
Arh. Camelia Rusu

