

MAREA NEAGRA

Secu 1 2018

ORGANIZAREA  
DIN ROMANIA  
1010  
Ignita-Neila  
DUVAGI  
S.C. ALL ARCHITECTURA S.R.L. & PARTNERI

nr. inregistrare J13/906/2002 cod unic RO 14536786 str.Unirii 19A 900532 Constanta  
tel. 040 241 698 008 office@allarchitectura.ro www.decodesign.ro

# all architectura

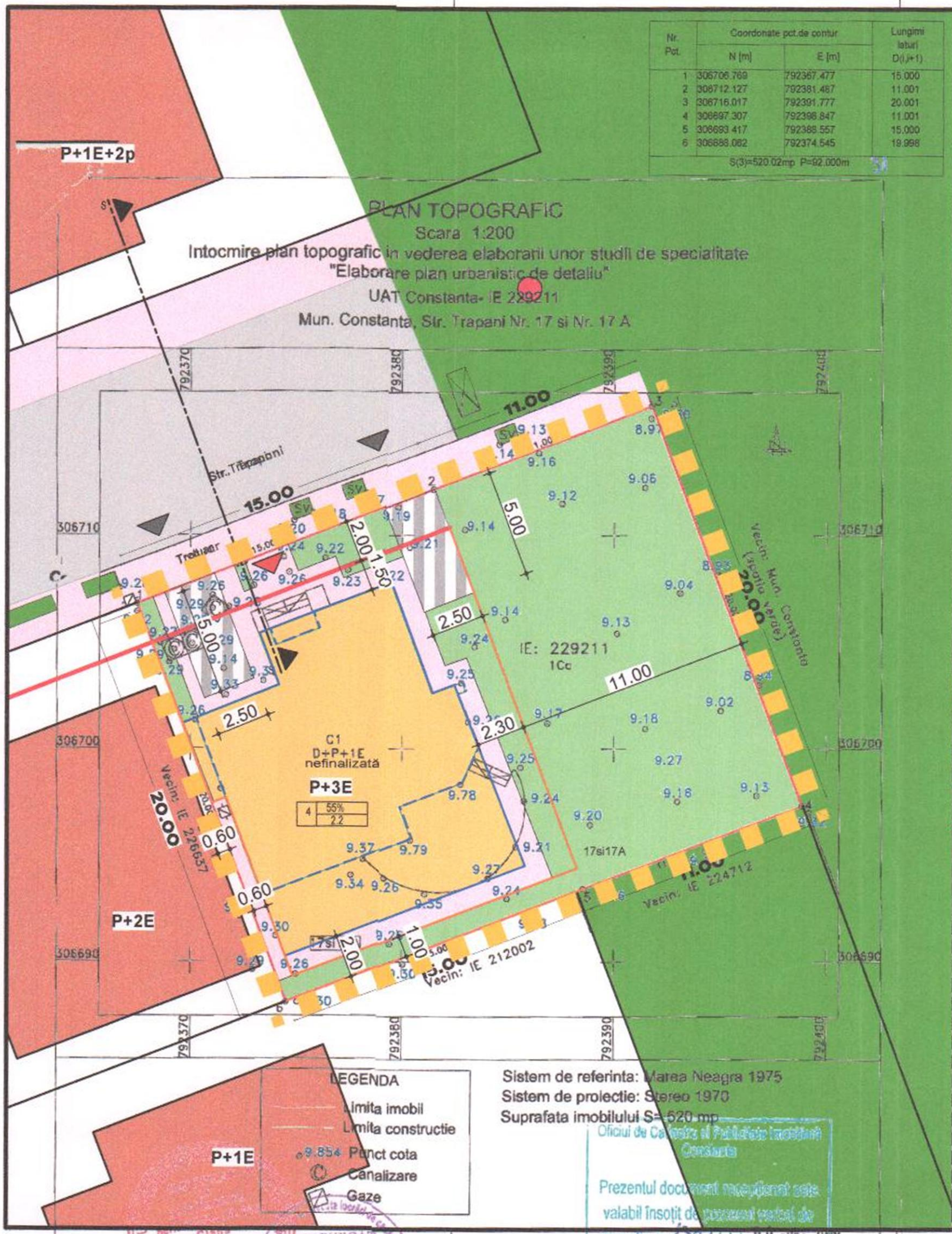
SEF PROIECT  
Master Designer arh. IGNIS DUVAGI

PROIECTAT  
Designer arh. NARCIS GELAL

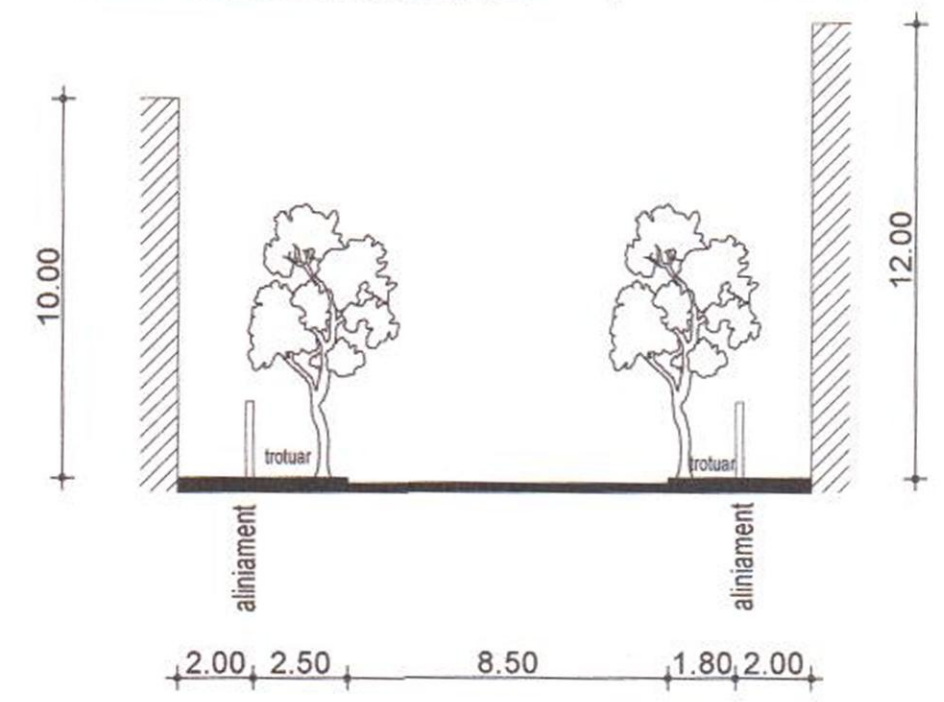
FAZA  
Phase  
**C.U.**

BENEFICIAR Purchaser	IVASCU ANCA	DATA Date	30-1 2018
PROIECT Project	PUD - STABILIREA LIMITELOR LATERALE SI POSTERIOARE PENTRU CONSTRUIRE	NR. PR. Project no.	/ 2018
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR.TARPANI 17 SI 17A	SCARA Scale	1/2000
TITLUL PLANSEI Plan description:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	NR. PL. Plan no.	A0





Profil stradal caracteristic al străzii Trapani scara 1/200



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU



**LEGENDA**

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
	LOCUIŢĂ PROPUŞĂ CARE A GENERAT P.U.D.
	CONTUR AL CONSTRUCŢIEI EXISTENTE
	CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCŢIEI PRINCIPALE PROPUSE
	LIMITA ZONEI EDIFICABILE PENTRU CONSTRUCŢIA PRINCIPALĂ
	ALINIERE REGLEMENTATĂ CONFORM P.U.Z., FAŢĂ DE ALINIAMENT
	ACCESURI PIETONALE PRINCIPALE ÎN CONSTRUCŢII
	ACCESSE AUTO ÎN PARCAJE, GARAJE
	INALTIMEA CONSTRUCŢIILOR
	ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN
	PLANTATII ALINIAMENT, SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENTE MENTINUTE
	PLANTATII ALINIAMENT, SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE
	CIRCULATII PIETONALE
	PARCAJE
	CIRCULATII CAROSABILE
	COTE DE NIVEL
	REGIM DE INALTIME

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții existente	106	20	0	0
2.	Construcții propuse	0	0	286	55
3.	Alei pietonale, platforme	0	0	14	3
4.	Spații verzi	0	0	220	42
5.	Teren viran (neamenajat)	414	80	0	0
TOTAL		520	100	520	100



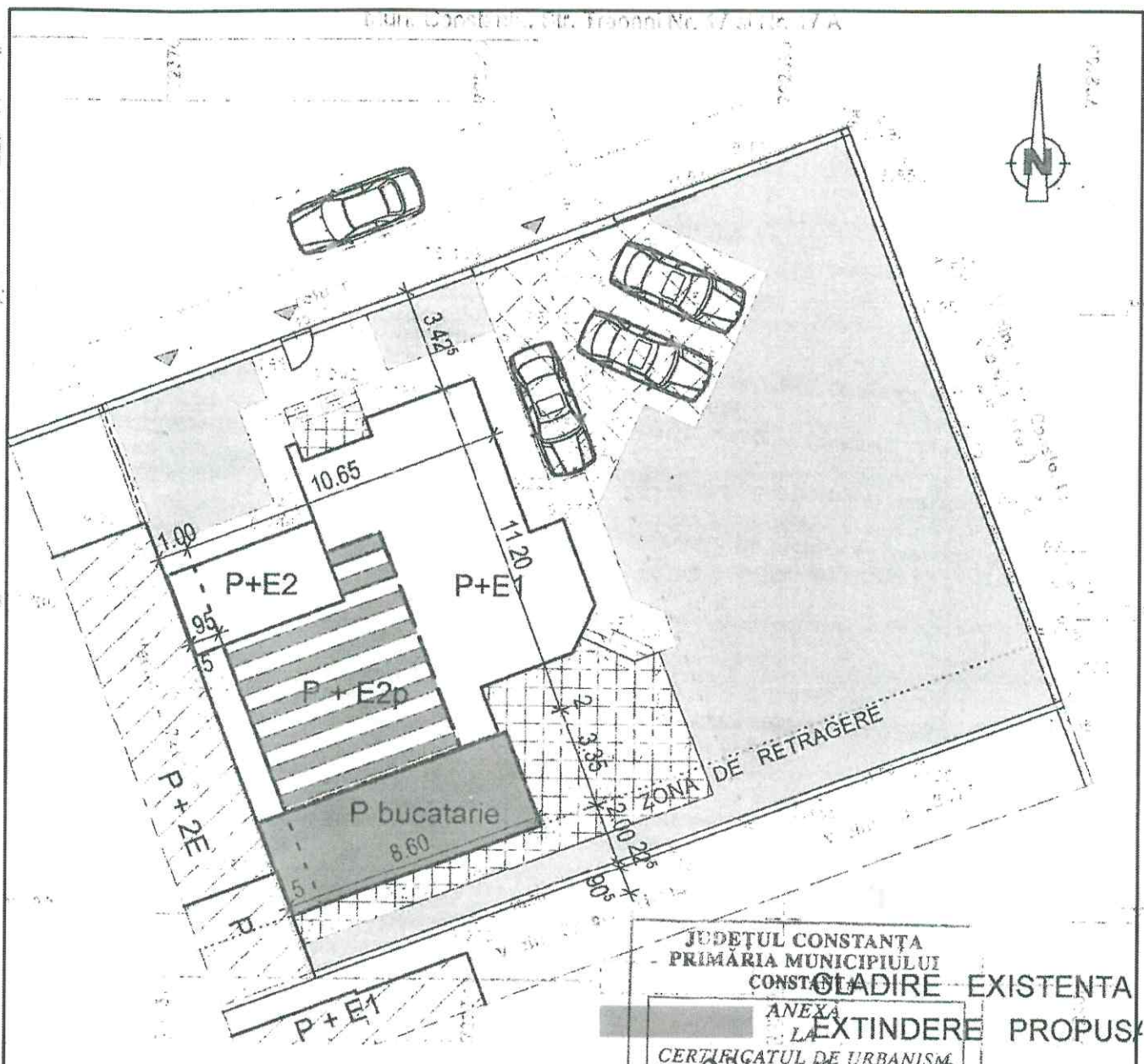
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL
FAZA Phase	P.U.D.
REGLEMENTĂRI URBANISTICE	TITLUL PLANSEI Plan description:
PROIECT Project	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
BENEFICIAR Purchaser	IVAȘCU ANCA - LUCIANA
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, STR. TRAPANI NR. 17 ȘI 17A
SCARA Scale	1/200
NR. PR. Project no.	75/ 2018
DATA Date	3-V 2018
NR. PL. Plan no.	P2

Sistem de referinta: Marea Neagra 1975  
Sistem de proiectie: Stereo 1970  
Suprafata imobilului S=520 mp  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Constanta  
Prezentul document reprezinta o copie  
valabilă însoțită de certificatul de  
recepție nr. 13821 din 11.09.2018

**LEGENDA**

- Limita imobil
- Limita constructie
- Punct cota
- Canalizare
- Gaze





JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 CONSTANTA  
**OLADIRE - EXISTENTA**  
**LA EXTINDERE PROPUSE**  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 971 din 15.03 2018  
 Arhitect șef  
*[Signature]*

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMANIA  
 1016  
 Ignis-Nejla  
 DUVAGI  
 Arhitect responsabil

nr. inregistrare J13/996/2002 cod unic RO 14536786 str. Unirii 19A 900532 Constanta Tel. 0040 241 698 008 office@allarhitectura.ro www.decodesign.ro		BENEFICIAR Purchaser		IVASCU ANCA		DATA Date		30-I 2018	
<b>all arhitectura</b>		PROIECT Project		PUD - STABILIREA LIMITELOR LATERALE SI POSTERIOARE PENTRU CONSTRUIRE		NR. PR. Project no		/ 2018	
SEF PROIECT Master Designer		arh. IGNIS DUVAGI		FAZA Phase		AMPLASAMENT Site		CONSTANTA, STR.TARPANI 17 SI 17A	
PROIECTAT Designer		arh. NARCIS GELAL		C.U.		TITLUL PLANSEI Plan description:		PLAN DE SITUATIE	
						SCARA Scale		1/500	
						NR. PL. Plan no.		A1	

Pr.  
str



tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

**all arhitectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## MEMORIU

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu**
- initiator (beneficiar): **Ivașcu Anca Luciana**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **aprilie 2018**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea modului de a amplasa pe terenul aflat în strada Trapani nr. 17 - 17A a extinderilor unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regimul de înălțime S+P+2E parțial, și de a configura extinderea etajelor unu și doi, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale imobilului propus în relație cu construcțiile învecinate.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare și conformare a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.G. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 36 din 30.01.2012, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.



## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

### **2. Încadrarea în zonă**

#### *2.1. Concluzii din documentații deja elaborate*

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 229211, aflat în intravilan. Categoria de folosință actuală a terenului este de curți, construcții. Parcela este supusa reglementarilor P.U.Z. aprobate prin H.C.L. nr. 36 din 30.01.2012.

Conform certificatului de urbanism 971 din 13.03.2018, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauza, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este de locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri, situate în afara zonelor de protecție, aflându-se în zona de reglementare ZRL2a1.

Se admit locuințe individuale sau colective cu maxim P+3 niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat.

Se admit cu condiționări funcțiuni complementare locuirii: comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru profesii liberale – avocatură, arhitectură, medicină – învățământ; se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Sunt interzise funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00 și/sau produc poluare și zgomot; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prein deșeurile produse sau prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

P.O.T. maxim aprobat = 55%; pentru loturile construite cu P.O.T. mai mare de 55% este posibilă supraetajarea până la înălțimea maximă admisă, cu condiția menținerii P.O.T. existent.

## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

C.U.T. maxim aprobat = 2,2.

Rh aprobat = maxim P+3E, înălțimea maximă 12,00 metri.

Alinierea construcțiilor se face la aliniament sau la distanță între 2,00 – 5,00 metri de la aliniament. Excepție fac clădirile a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, ținând cont și de alinierea clădirilor vecine. Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări. În cazul parcelelor de colț, nu se admit decât clădiri cu fațade spre ambele străzi.

### *2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.*

Din ridicarea topografică elaborată de s.c. TOPOCAD SERV s.r.l., ing. Pestrea Gheorghe Cristina, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare de 1% dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

## **3. Situația existentă**

### *3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație*

Accesurile carosabil și auto se fac din strada Trapani, la care parcela are o deschidere de 26,00 metri. Cu două benzi și o lățime de cca. 8,50 m, această stradă iese, prin intermediul străzilor Belvedere, Yokohama și Prelungirea Ion Rațiu, la bd. Mamaia, str. Unirii și str. Ion Rațiu.

### *3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți*

În prezent, pe teren este construită o locuință unifamilială S+P+1E. Este amplasată în vestul amplasamentului, la o distanță de cca. 65 cm de limita de proprietate, cu retragerea față de strada Trapani de cca. 3,40 metri și față de limita posterioară a terenului de cca. 5,00 m.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de dimensiuni și suprafețe similare. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la est – domeniu public al Primăriei – Parcul Rotterdam
- la vest – proprietate privată cu numărul cadastral IE 226637;



## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

- la nord – strada Trapani;
- la sud – proprietăți private cu numerele cadastrale IE 212002 și IE 224712.

### *3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere*

Parcela are dimensiunile: lățime de 20,00 metri și lungime de 26,00 metri (paralel cu strada). Suprafața este de 520,00 mp. Ea este constituită prin alipirea a două parcele, de 300 mp, respectiv 220 mp. Cea din urmă, cu o lățime de 11 metri la stradă, are înscrisă în cartea funciară obligația de a respecta destinația de spațiu verde.

Pe teren se află construit parțial un imobil autorizat cu A.C. 1673/22.07.2004, emisă de Primăria Municipiului Constanța. Imobilul nu este înscris în evidențele O.C.P.I.. Clădirea este nefinalizată. Conform autorizației de construire, indicatorii urbanistici sunt:

S construită = 105,50 mp;

S desfășurată = 237,50 mp;

P.O.T. = 35% (raportat la terenul inițial de 300 mp);

C.U.T. = 0,80 (raportat la terenul inițial de 300 mp);

P.O.T. = 20% (raportat la terenul actual de 520 mp);

C.U.T. = 0,46 (raportat la terenul actual de 520 mp).

### *3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic. Destinația clădirilor*

Zona face parte din cartierul „Faleză Nord”, aflat în partea estică a orașului. Acesta este un cartier nou, dezvoltat pe baza P.U.D. aprobat cu H.C.L. 591/2000 și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 36/2012, și construit în cea mai mare parte. Imobilele sunt noi, cu arhitectură variată, modernă. Funcțiunea principală este de locuire individuală. Amplasarea pe teren a construcțiilor s-a făcut variat, izolat, cuplat sau retras cu minim 60 cm față de limitele laterale și posterioare. Funcțiunea complementară întâlnită cel mai des este cea de garaj.

### *3.5. Destinația clădirilor*

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la vest – locuință individuală P+2E;
- la sud – locuință individuală P+1E.

### *3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate*

Terenul aflat în studiu este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Parcelele învecinate dinspre sud și vest sunt de asemenea aflate în proprietatea

## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

privată a persoanelor fizice și juridice. Parcela din spate este domeniul public, spațiu verde (Parcul Rotterdam).

### *3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare*

Terenul este recuperat din mare prin depunerea unor umpluturi rezultate din excavațiile pentru fundațiile blocurilor de locuințe din cartierul Faleză Nord, sau provenite din demolări. Din acest motiv, datorită neomogenității, prezintă grade diferite de afânare. Existența construcțiilor înghesuite, uneori lipite între ele sau la distanțe foarte mici, complică soluțiile de fundare. Nu se recomandă prevederea de demisoluri sau subsoluri. Fundarea se recomandă să se facă indirect, prin intermediul unui pat de piatră spartă cu grosimea de 50 - 60 cm, compactat succesiv. Se anexează studiul, cu concluziile sale.

### *3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane*

Terenul este relativ plat, având o ușoară pantă de cca. 1% de la vest la est.

Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă (5 – 6 metri), nu s-a pus în evidență apa freatică.

### *3.9. Parametri seismici caracteristici zonei*

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru  $T_c = 0.7$  s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru  $a_g = 0.20$  g.

### *3.10. Analiza fondului construit existent*

Construcțiile din vecinătate au vechime mai mică de 15 de ani, cu intervenții mai noi de extindere sau supraetajare. Structurile sunt noi, definitive, din cadre de beton armat sau zidărie portantă aflate în general în stare bună.

### *3.11. Echiparea existentă*

Asemenea celorlalte parcele din zonă, amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea branșării la toate utilitățile necesare ale căror rețele sunt prezente de-a lungul străzilor învecinate: alimentare cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie și date prin cablu.



#### **4. Reglementări**

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

Obiectul principal al P.U.D. de față este reglementarea extinderii și supraetajării construcției autorizate, stabilind distanțele permise față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

Funcțiunea de locuință individuală se menține.

##### *4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 36/30.01.2012, menținându-se utilizările permise, menționate la subcapitolul 2.1 din acest memoriu.

Locuința va fi amplasată respectând alinierea permisă față de aliniament, la minimum 2 metri distanță de la acesta.

##### *4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată*

Suprafața desfășurată nu va depăși 1144 mp și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Suprafața construită nu va depăși 286 mp. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

##### *4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)*

Construcția se va încadra în peisajul construit existent prin respectarea următoarelor principii:

- alinierea etajelor față de stradă nu va depăși cu 1,5 metri alinierea construcțiilor de pe aceeași parte a străzii;



## P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cromatica va fi deschisă cu accente în culori saturate;
- se vor utiliza materiale de finisaj de calitate superioară, se recomandă folosirea pietrei naturale;
- acoperirea se va face cu terasă sau șarpantă cu pante generale mici, de maximum 35%;
- construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcția principală și se vor integra compozițional în ansamblu.

Retragerile construcției principale față de limitele proprietății s-au stabilit corelat cu studiul geotehnic, cu posibilitățile tehnice de apropiere față de clădirile învecinate, cu regimul de înălțime, cu neafectarea însoririi spațiilor de locuit din imobilele vecine. Astfel:

- față de limita laterală vestică se propune o retragere de minim 0,60 metri; se recomandă alipirea la limita de proprietate pe o porțiune (așa cum se prezintă situația existentă), astfel încât calcanul existent al construcției vecine, retrasă la rândul ei cu cca. 0,60 metri de la limita comună, să nu fie vizibil din stradă;
- față de limita laterală estică, retragerea construcțiilor se va face la minimum 11,00 metri la parter, la etaje fiind permise console cu condiția ca lățimea acestora peste spațiul verde să nu depășească jumătate din înălțimea liberă sub consolă;
- față de limita posterioară a parcelei se propune o retragere de minimum 1,00 metru, cu respectarea codului civil; se acceptă construirea pe limita proprietății a corpurilor de clădire parter, cu înălțime care să nu depășească înălțimea împrejuririi (2,50 metri, conform P.U.Z. aprobat).

Construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, ~~în interiorul zonei edificabile~~, dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi.

Regimul de înălțime stabilit este de P+3E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 12,0 metri.

Accesul pietonal se va face din strada Trapani.

Accesul auto și al autospecialelor de intervenție în caz de urgență se face pe strada Trapani.

### 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Clădirea cu eventualele intervenții ulterioare se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect modern din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural contemporan, finisaje de calitate și exprimarea funcțiilor interioare în





## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

aspectul exterior.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

### *4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale*

Se vor crea accesuri separate, pietonal și carosabil, dinspre strada Trapani. Pentru autovehicule se vor asigura două locuri de parcare/garare, iar accesurile auto pe teren nu vor depăși, cumulativ, lățimea de 6,00 metri.

În cazul în care construcția se va dezmembra, se va extinde pe orizontală sau verticală sau își va schimba funcțiunea cu o altă permisă prin P.U.Z. aprobat, numărul de locuri de parcare asigurat în incintă se va adapta noilor situații și funcțiunii, conform H.C.L. 113/2017 și Regulamentului privind asigurarea numărului de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Fundațiile căilor de circulație se vor realiza din nisip sau pietriș compactat, după caz. Se vor evita pe cât posibil suprafețele mari impermeabile. Apele pluviale de pe trotuare și platforme se vor dirija, pe cât posibil, spre spațiile verzi.

### *4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei*

Relieful zonei este plat, iar construcțiile nu necesită metode speciale de adaptare la teren. Cadrul natural este dominat de Marea Neagră, al cărei țărm este la o distanță de cca. 60 metri de limita estică a terenului studiat. Vederea asupra mării este posibilă de pe trei fațade ale casei, prin urmare arhitectura sa trebuie să fie determinată de acest aspect.

### *4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta*

Pentru parcela studiată nu există reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care să instituie un regim special asupra imobilului. Acesta nu constituie monument, ansamblu, sit urban protejat și nu se află în zona protejată a unui asemenea obiectiv.



## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

### *4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării*

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajată conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

Pe parcelă se va asigura suprafața de spații verzi minimă prevăzută de H.C.J. 152/2013. Deșeurile se vor colecta pe sortimente, pe o platformă, conform normelor în vigoare. Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe santier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

### *4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului*

În apropiere se află parcul Rotterdam, în imediata vecinătate de estica.

### *4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

Se vor respecta prevederile H.C.J. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. De asemenea, se va respecta obligația de a respecta destinația de spațiu verde a porțiunii de teren în suprafață de 220 mp, înscrisă în cartea funciară.

Terenul rămas neconstruit în partea estică a parcelei se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Numărul de arbori va fi de minimum trei. Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

### *4.12. Profiluri transversale caracteristice*

Datorită aspetului orizontal al terenului și regimului de înălțime limitat la 12,0 metri, precum și din considerente economice, construcția nu va avea diferențe de nivel semnificative în cadrul aceleiași etaj. În cadrul părții desenate este prezentat profilul stradal al străzii Trapani.

### *4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală*

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspective pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;
- asigurarea un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

Planșa de reglementări indică o direcție de amenajare exterioară a parcelei.

### *4.14. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)*

Limita edificabilului de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și coincide cu conturul terenului construibil.

Față de limitele laterale și posterioară sunt permise amplasarea pe limita proprietății a construcțiilor anexe construcției principale, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea împrejuririi.

Regimul de înălțime = P+3E, înălțimea maximă = 12,0 metri.

P.O.T. maxim permis = 55%.

### *4.15. Asigurarea utilităților*

Utilitățile vor fi asigurate prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.



## **P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A**

### *4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat*

Suprafața terenului menținută = 520 mp.

Suprafața construită maximă = 286 mp

Suprafața desfășurată maximă = 1144 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 220 mp

Suprafața de alei carosabile și pietonale = 14 mp

P.O.T. = 55%

C.U.T. = 2,2.

## **5. Concluzii**

### *5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse*

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul acesteia, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor.

### *5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.*

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013 și Legea locuinței 114/1996, actualizată în 2017, și NP057/2002 Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe.

Branșamentele la utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

### *5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției*

Amenajările propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrându-se în aceasta prin respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

## **6. Anexe**

### *6.1. Tema - program*

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se pot realiza funcțiunile permise în P.U.Z. aprobat;
- pe teren se vor amplasa un număr de locuri de parcare și garaj corespunzător

## P.U.D. Preliminar - Constanța, strada Trapani 17 - 17A

specificațiilor din Regulamentul pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017;

- spațiul verde de 220 mp din partea estică a amplasamentului își va menține destinația;
- se vor respecta distanțele minime prevăzute față de limitele parcelei;
- locuințele vor respecta legislația specifică în ceea ce privește suprafețele utile minime;
- construcțiile se vor integra compozițional în ansamblul cartierului, din punct de vedere al tratării plastice și materialelor de construcție și finisaj.

### 6.2. Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri

Nu este cazul, datorită dimensiunilor reduse ale parcelei studiate și ale parcelelor învecinate.

elaborat, arh. Ignis Duvagi







tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

# all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

### P.U.D. - strada Trapani nr. 17-17A



Terenul studiat și construcțiile de pe terenurile învecinate la Vest și Est.



Terenul studiat și construcțiile de pe terenul învecinat la Sud.



În lungul străzii Trapani și înspre parcul Rotterdam.



întocmit,  
arh. Narcis Gelal