



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință unifamilială S+P+1E+M, piscină și împrejurire teren,
str. Mihai Eminescu nr. 2A,
investitori Bosînceanu Andrei și Bosînceanu Anca Elisabeta

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04. 2018.

Luând în dezbateri expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 61140/12.04.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 61133/12.04.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 61137/12.04.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului Bosînceanu Andrei înregistrată sub nr. 61133/12.04.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire locuință unifamilială S+P+1E+M, piscină și împrejurire teren, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Mihai Eminescu nr. 2A, în suprafață de 595 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244759, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Bosînceanu Andrei și Bosînceanu Anca Elisabeta conform actului de alipire autentificat sub nr. 278/17.02.2016 la Borună Chirața și asociații - Societate profesională notarială.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Bosînceanu Andrei la domiciliul [redacted] în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară

Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, - împotriva, 1 abțineri.

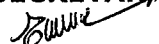
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NERDICIAN LIVIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

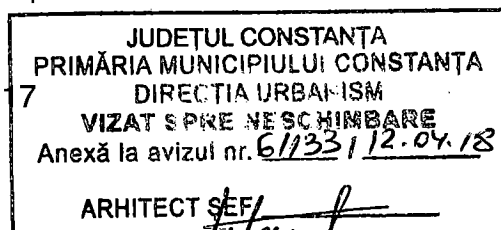
NR. 171 / 25.04. 2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1E+M, PISCINA SI IMPREJMUIRE
- Amplasament: JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANTA, STR. MIHAI EMINESCU NR. 2A
- Initiator (Beneficiar): BOSÎNCEANU ANDREI ȘI BOSÎNCEANU ANCA ELISABETA
- Elaborator (Proiectant): Arh. MIHAI ISACOV - birou individual de arhitectură cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr.143A, tel. 0241 660527, Șef proiect: arh. Mihai Isacov
RUR D,E
- Data elaborării: SEPTEMBRIE 2017



1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare pentru obiectivul: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1E+M, PISCINA SI IMPREJMUIRE, in Mun. Constanta, Str. Mihai Eminescu Nr. 2A.

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarului prevede construirea pe terenul său, aflat în proprietate privată, a următoarelor:

a. CLADIRE DE LOCUIT S+P+1E+M:

- Subsol – Spații de Fitness /zonă SPA și de locuire, spații tehnice, anexe etc
- Parter – Livingroom, diningroom, birou, bucătărie cu cămară și garaj pentru 2 autoturisme,
- Etaj 1 – 4 dormitoare, băi, dressinguri, debarale,
- Mansardă – spații hobby, media-room, grup sanitar, etc

Clădirea va avea un ascensor interior și scări de acces între niveluri.

Volumetria și plastica vor fi în stil arhitectural mediteranean, cu elemente de neoclasice.

Prin plastica arhitecturală se va urmări integrarea viitoarei clădiri în aspectul tradițional al fronturilor existente.

b. PISCINA EXTERIOARĂ:

Se prevede în curte, spre sud-est, o piscină exterioară cu cameră tehnică subterană. Dimensiuni piscină: AAC=cca 37 mp, din care cca. 28 mp oglinda de apă.

c. RACORDURI LA UTILITĂȚI

Se vor realiza racordurile la utilitățile existente în zonă : alimentare cu energie electrică,

telefonie, alimentare cu apă și gaze, prin proiecte întocmite de specialiști și autorizate separat.

d. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Terenul neconstruit al curții se va amenaja cu alei de acces, dalaje, spații verzi, jardiniere, etc.

e. ÎMPREJMUIRI

Hotarele spre vecini la nord și sud se vor împrejmui cu un gard opac cu înălțimea de cca 2,00 m.

Spre stradă împrejmuirea propusă tip "1" va avea Hmin 1,8m și Hmax 2,2m din:

- parapet zidărie și/sau beton cu înălțime 0,3-0,6m
- stâlpi beton și metal și panouri metalice decorative H=1,50m - 1,60m + gard viu sau iederă .
- împrejmuirea spre stradă va fi cu 2 porți pietonale și 1 poartă auto înglobate

Hotarul spre nord (vecin R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA - SEDIU CENTRUL CULTURAL TURC) și cele spre est și sud (domeniul primăriei) vor avea împrejmuirea propusă opacă tip "1" cu Hmin 1,8m și Hmax 2,2m din:

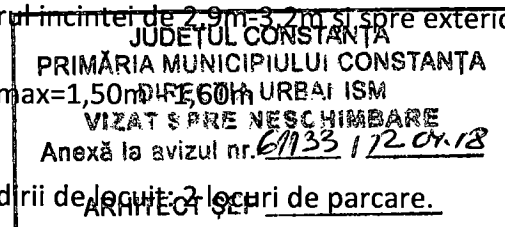
- parapet zidărie și/sau beton cu înălțime 0,3-0,6m
 - stâlpi beton și metal și panouri metalice decorative H=1,50m - 1,60m + gard viu sau iederă
- continui cu H minim 2,0m

Înspre colțul de nord-est (unde se propune o curte de lumină pentru subsol fațada estică) împrejmuirea propusă este de tip "2" cu înălțimea spre exterior (vecini) Hmin 1,8m și Hmax 2,2m din:

- zid de sprijin din beton armat cu înălțime spre interiorul incintei de 2,9m-3,2m și spre exterior (vecini) cu Hmax 0,3-0,6m
- stâlpi beton și metal și panouri metalice decorative Hmax=1,50m-1,60m

f. PARCĂRI, GARAJE

Se prevăd locuri de parcare în garajul de la parterul clădirii de locuit: 2 locuri de parcare. În curte se va amenaja la nivelul solului, 1 loc de parcare.



Condițiile de amplasare.

Condițiile de amplasare a obiectivelor pe parcelă rezultă din armonizarea cerințelor temei program cu datele specifice ale amplasamentului și au în vedere integrarea noii construcții în situl urban și corelarea ei cu construcțiile existente învecinate.

Prin P.U.D., ca reglementare specifică, se asigură în limita indicatorilor de urbanism stabiliți de P.U.G. condițiile de amplasare (retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), dimensionare, conformare arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice, modul de servire edilitară, modul de realizare a obiectivelor din tema program, de pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la:

- asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- permisivități/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc) privind

volumele construite și amenajările acestora;

- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ (planșa U-00)

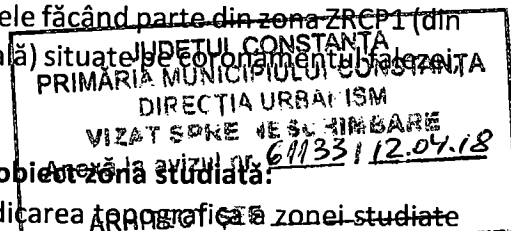
2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

2.1.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității, prezentarea caracteristicilor zonei

Amplasamentul în care se află obiectivul studiat este situat în zona centrală a municipiului Constanța, pe frontul de est al străzii Mihai Eminescu, în apropierea intersecției acesteia cu str. Pușkin.

Terenul este mărginit pe latura de est de taluzul falezei ce coboară spre plajă, iar spre sud de teren neconstruit / platforma coronament al falezei - domeniu privat Primăria Constanța (făcând parte din zona ZRCM1 din P.U.G. CONSTANȚA).

Parcela constituie capătul dinspre sud al șirului de parcele făcând parte din zona ZRCM1 (din P.U.G. CONSTANȚA conform planșelor cu zonificarea funcțională) situate pe coronamentul falezei pe frontul de est al străzii Mihai Eminescu.



2.2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona studiată:

- **SUPORTUL CADASTRAL/TOPOGRAFIC:** s-a efectuat ridicarea topografică a zonei studiate (parcela studiată și parcelele imediat învecinate), în sistem Stereo 70, de către topograf ing. Opreșan Vasile din S.C. CREOMIXT S.R.L.).

Poziția în localitate:

Terenul studiat este amplasat în jud. Constanța, mun. Constanța în zona centrală, pe str. Mihai Eminescu nr. 2A, cu acces de pe strada Mihai Eminescu, pe latura de est a acesteia, vis-a-vis de sediul Inspectoratului Școlar Județean Constanța (număr stradal 11).

Parcela studiată este în apropierea falezei Marii Negre având limita estică în apropierea cornișei acesteia (între 1,85m și 3,90m)..

Regim de proprietate asupra parcelei :

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietate privată a lui BOSÎNCEANU ANDREI ȘI BOSÎNCEANU ANCA ELISABETA, conform CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPĂRARE nr. 2142/21.09.2015(1), a ÎNCHEIERII DE RECTIFICARE nr. 81/28.09.2015 și conform ACTULUI DE ALIPIRE nr. 278/17.02.2016 și a PLANULUI DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI înregistrat la OCPI cu nr. 9386/02.02.2016.

Prin CVC nr. 2142/21.09.2015 au fost cumpărate 3 terenuri care au fost alipite conform

ACTULUI DE ALIPIRE nr. 278/17.02.2016:

- teren în suprafața de 101 mp cu nr. Cadastral 242328, conform Încheierii nr. 103459/2015,
 - teren în suprafața de 101 mp cu nr. Cadastral 242343, conform Încheierii nr. 103451/2015,
 - teren în suprafața de 393 mp cu nr. Cadastral 242329, conform Încheierii nr. 103434/2015, formându-se astfel IMOBILUL situat în mun. Constanța, str. Mihai Eminescu nr. 2A, compus din teren intravilan în suprafață de **595 mp**, cu numărul cadastral 244759.
- Terenul este liber de construcții, în curte se afla o porțiune de platforma betonată.

Orientare teren:

Terenul este de formă trapezoidală, latura lungă (28,09 metri) fiind paralelă cu strada Mihai Eminescu. Baza mare a trapezului este orientată spre nord având lungimea de 25,61 metri, iar baza mică spre sud având lungimea de 16,96 metri. Latura dinspre est (mare) are lungimea de 28,69 metri.

Aliniere , regim de înălțime, pozitionare pe parcele, in vecinatate :

- la nord - clădirea R.A.E.D.P.P. Constanta - IE 207234, cu regim de înălțime D+P+1-2 etaje, aliniere la cca 5,30 metri fata de aliniament.
- la sud - domeniu privat Primaria mun. Constanta - IE 216485, teren liber neconstruit.
- la est – domeniu privat Primaria mun. Constanta - IE 234748 , teren liber neconstruit – taluzul falezei.

Declivitate:

Pe parcela studiată, terenul este aproximativ orizontal cu o ușoară pantă dinspre vest spre est (între +34,2 și +33,8 către cornișa falezei), evacuarea apelor pluviale făcându-se gravitațional. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția de scurgere a apelor.

• **STUDIUL GEOTEHNIC :**

- Studiul geotehnic realizat de S.C. GEOFORAJ S.R.L. Constanta prezintă:
- stratificația terenului
 - date asupra nivelului apei subterane și ale dinamicii sale și stabilește condițiile de fundare specifice amplasamentului
 - având în vedere poziția amplasamentului în zona de faleză a Mării Negre, a fost studiată și modalitatea de consolidare a falezei și de amenajare a terenului.

- s-au executat 8 foraje (F1-F8) și un foraj de diametru mare F100 până la adâncimea de 16,20 metri

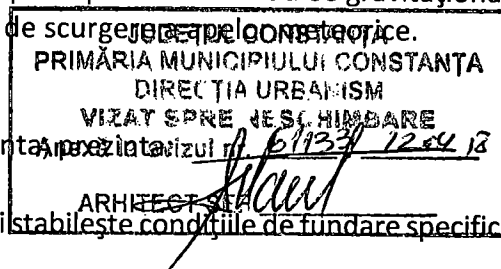
Categorie și risc geotehnic:

- Categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat
- Coeficient de seismicitate $K_s=0,20$
- Perioada de colț = $T_c=0,7$ sec.
- Adâncime max. de îngheț = 0,80 m

Stratificația terenului :

- umplutură neomogenă, de la suprafața terenului până la adâncimea de 4,20 metri.
- loess galben, cu grosimi între 0,30 – 1,60 metri, până la adâncimea de 3,20- 3,60 metri.
- umplutură de pământuri loessoide în zona forajelor F1, F7 și F8, până la adâncimi de 3,0-4,0 metri.
- complexul argilos, de la adâncimi mai mari de 4,0 metri.

Nivelul hidrostatic:



- a fost pus în evidență în jurul adâncimii de 6,00 metri (+28 m RMB).

Condiții de fundare:

Clădirea S+P+1etaj+Mansardă:

Varianta A de fundare- perna (în cazul amplasării construcției la o distanță mai mare de 10m de cornișa falezei):

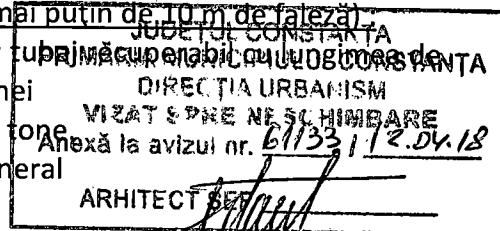
- fundarea construcției S+P+1E+M pe terenul format din praf argilos-argila prafoasa, umeda, plastic vartoasa, cu compresibilitate medie, prin intermediul unei perne din deseu de cariera, cu grosime minima de 1,0 metru si aceeași evazare laterala fata de conturul exterior al fundatiilor.
- adancimea de fundare este de minim 4,00 metri fata de cota terenului natural.
- $P_{conv} = 250 \text{ Kpa}$
- Nu sunt necesare masuri PSU, deoarece terenul de sub perna nu este sensibil la umezire.

Conditii de amplasare fata de cornisa falezei :

- pozitionarea constructiei sa se faca cat mai aproape de strada, astfel incat latura dinspre faleza sa nu se apropie la o distanta mai mica de 10 metri de cornisa (*in conditiile fundarii pe perna*);
- evitarea pozării in teren a unor conducte de apă in apropierea cornisei falezei și udarea excesivă a peluzelor ;
- evitarea încărcării terenului cu orice fel de construcții la limita falezei.

Varianta B de fundare pe coloane de beton armat (în cazul în care se consolidează faleza cu piloți de consolidare la cornișa falezei iar construcția este amplasată la mai puțin de 10 m de faleză):

- coloane de beton armat, cu diametrul de 88 cm, executate cu tubulaj mecanizat cu un pas de minim 12,00 m între cota de fundare și stratul de bază al coloanei
- capacitatea portantă la compresiune a unei coloane = min. 98 tone
- fundarea pe coloanele de beton armat se va face pe radier general



Beneficiarul împreună cu proiectantul optează pentru consolidarea cornișei falezei, amplasarea construcției la minim 4,00m de cornișa falezei cu varianta 2 de fundare pe coloane și amplasarea piscinei la minim 6,00m de cornișa falezei.

Piscina :

- terenul bun de fundare se considera stratul de umplutura din pamanturi loessoide si partial de umplutura neomogena de la adancimi mai mari de 1,50 metri.
- fundare prin pat de lucru din deseu de cariera cu grosime min. de 50 cm si evazare laterala fata de conturul fundatiilor de min. 1,0 metru.

$P_{conv} = 100 \text{ Kpa}$.

Se va acorda mare atentie respectarii etanseitatii si pozarii instalatiilor purtatoare de apa.

- În cazul în care nu se consolidează faleza cu piloți de consolidare la cornișa falezei pozitionarea piscinei sa se faca cat mai departe de cornisa falezei (peste 10 m), fiind o constructie cu vehiculare de apa; este preferabil sa se pozitioneze cu latura lunga paralela cu strada;
- În cazul în care se consolidează faleza cu piloți de consolidare la cornișa falezei pozitionarea piscinei se poate face la o distanță de minim 6,00 m de cornișa consolidată a falezei;

Beneficiarul împreună cu proiectantul optează pentru consolidarea cornișei falezei, amplasarea construcției la minim 4,00m de cornișa falezei cu varianta 2 de fundare pe coloane și amplasarea piscinei la minim 6,00m de cornișa falezei.

Consolidarea falezei :

Zona falezei Marii Negre dintre Casa Casatoriilor si Terasa Restaurant Zorile, a fost consolidata intre anii 1958- 1962, prin profilare, sustinere cu arcade de beton, drenare cu puturi de absorbție si drenuri si implantare de arbusti stabilizatori. Mai ales dupa anii 1990, lucrarile respective nu au mai fost intretinute, iar apele de pe continent nu au mai fost gospodarite eficient.

Cu toate acestea, constructiile de pe faleza nu au fost afectate, faleza ramanand relativ stabilă.

Din datele studiului geotehnic , se evidentiaza urmatoarele:

- faleza in zona amplasamentului nu prezinta fenomene vizibile de instabilitate (alunecari active, prabusiri de compartimente, etc). In taluz nu apar izvoare la cota NH din amplasament.

Pentru a asigura stabilitatea falezei, se recomanda consolidarea acesteia cu piloti din beton armat, excavati prin forare, astfel :

- fisa pilotilor va fi de 16 metri, incepand de la suprafata terenului (cca. +34,00 m RMB)
- terenul natural la baza pilotului va fi argila grasa cafenie sau cafenie-roscata , incastrarea in aceasta fiind de cca. 5m ;
- diametrul coloanelor va fi de 60-88 cm, iar distanta dintre ele va fi de min. 1 diametru. Ele pot fi executate pe doua siruri (in triunghi). La partea superioara, coloanele vor fi legate cu grinda de beton armat, pe care poate fi realizata imprejmuirea.
- in cazul coloanelor de 88 cm diametru, sarcina calculata este de cca. 98 tone/coloana.

• **STUDIUL ISTORIC SI URBANISTIC :**

Studiul isi propune sa analizeze, la nivelul parcelei obiect al P.U.D., evolutia tesutului urban (alinament, parcellar, fond construit, functiune, relatiile dintre acestea, efectele regulamentelor anterioare), potentialul de dezvoltare urbanistica in baza conservarii integrate a valorilor istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagere ierarhizate.

Parcela constituie in prezent capatul de sud al sirului de loturi care formeaza frontul de est al str. Mihai Eminescu, intre Casa Casatoriilor si Terasa Restaurant Zorile, ocupand terenul dintre strada si coronamentul falezei Marii Negre.

Conform studiului istoric elaborat de arh. urb. Laura Smaranda Tudosie:

"Terenul studiat din str. M. Eminescu nr. 2A se situeaza in zona centrala a municipiului Constanta si in zone protejate conform Legii nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice, inscrise in Lista Monumentelor Istorice intocmita in anii 1991-1992, actualizata prin Ordine ale Ministrului Culturii in 2004, 2010, 2015, si anume:

- *In Situl urban cod CT-II-s-B-02842, invecinat cu situl urban Zona comerciala centrala cod CT-II-s-B-02811, ambele situri urbane (zone construite protejate) de valoare regionala / locala;*
- *In Situl arheologic Necropolele Orasului antic Tomis - cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii din epoca romana (sec. I- VI p. Chr.), si romano-bizantina, de valoare nationala;*
- *La 260 m spre Nord fata de monumentul arheologic Mormantul hypogeu paleocrestin "de la Zorile", situat la intersectia str. Mircea cel Batran cu str. Stefan cel Mare - cod CT-I-m-A-02555.04, sec. IV p. Chr., epoca romana, de valoare nationala;"*

In Planul cadastral sc. 1 :2000- Editia 1936- 1938, precum si in Registrul de proprietati, Vol.I, pagina 77 – Strada denumita in prezent Mihai Eminescu avea denumirea de Bd. Regele Carol II, iar

imobilul studiat de la numărul stradal actual 2A situat pe frontul de est la capatul str. Maier Giurescu (actual Al. Puskin), care, în planul anterior-din 1936, continua spre Est figura ca teren liber – domeniu public, având la nord parcela de la actualul nr. 2 pe care figura deja construita clădirea ce în prezent este detinută de R.A.E.D.P.P.

"Frontul de Est al strazii Regele Carol II, la Nord de terenul studiat și frontul opus, dinspre Vest, învecinat cu terenul proprietatea statului, fosta Cazarma, până la str. Smardan, sunt lotizate și construite cu clădirile actuale.

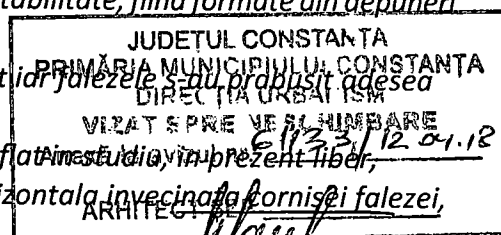
Rezulta ca toate vilele existente pe str. M. Eminescu în vecinătatea terenului studiat au fost construite între anii 1921 și 1936 (mai puțin cea de la nr. 7).

La limita de sud a zonei se observa un tronson al str. Caramidari, în prezent desființată. Tronsonul de Sud al acesteia, împreună cu tronsoanele str. Cuza Voda și altor strazi paralele, situate la Est de str. Mircea cel Mare (actual Mircea cel Batran), cu casele aferente, au disparut după 1936, datorită prabusirii falezei."

"Falezele spre mare ale orașului Constanța nu prezintă stabilitate, fiind formate din depuneri de loess cu o bază de calcar la adâncime.

In consecință, de-a lungul istoriei, linia țărmului a variat iar falezele s-au prăbușit adesea în mare."

"Pe baza analizei planurilor istorice rezulta ca terenul aflat în prezent liber, situat pe frontul de Est al str. Mihai Eminescu, pe platforma orizontală învecinată cu cornisa falezei, nu a mai fost construit în perioada istorică cunoscută."



Din același plan din anul 1936 reiese și forma anterioară a falezei, care a fost sistematizată și consolidată în anii 1960. În Planul cadastral din anul 1994, platforma dintre stradă și cornisa apare ca fiind mult diminuată față de dimensiunile pe care le prezenta în planul cadastral din anul 1936.

Comparând Planul cadastral din 1936-1938 cu cel din 1994-1997, parcelarul (respectiv limitele laterale și aliniamentul loturilor care formează front la str. Mihai Eminescu în vecinătatea lotului studiat de la nr. 2A) apare ca fiind practic neschimbat, pe ambele părți ale strazii, cu excepția apariției în Planul din 1994 a lotului de la nr. 2A și a micșorării lotului de la nr. 2.

Sesizăm însă modificări importante ale parcelarului în restul insulei formate de strazile Decebal, Puskin, Mihai Eminescu, Smardan, Mircea cel Batran, unde terenul liber proprietate a statului figurat în cadastrul din 1936, evoluează în anii care au urmat ca o zonă de dotări orășenești cu destinație social-culturală, administrație, educație (Biblioteca Județeană, Restaurant-Hotel Astoria – actual Spital Isis și clinica Pozimed, Institutul de Marina Civilă, Parchetul, Direcția de muncă și protecție socială, Școala nr.28 etc). Aceste dotări, în mare parte de factură modernă contemporană, nu participă la silueta stradală a str. Mihai Eminescu.

Ca evoluție a aliniamentului, acesta nu a suferit modificări notabile față de situația din 1936. Clădirile din zona aflate la nord de parcela studiată, precum și cele de pe latura de vest a strazii M. Eminescu au regim de aliniere variabil, cu poziționarea fațadei pe aliniament (numerele 6, 8, 10 – Casa Căsătoriiilor și parțial la nr. 5), cu distanțe de cca. 1,7 - 3 metri de la aliniament, pentru clădirile de la numerele 1, 3, 9, 11, 13 de pe frontul opus și cu distanțe de cca 2,85 m la numărul 4 și de cca 5,3 m la numărul 2.

De asemenea, construcțiile sunt amplasate în regim atât cuplat cât și izolat sau înșiruit.

Regimul de înălțime actual în zonă este de P+1-2, P+M, cu sau fără demisol.

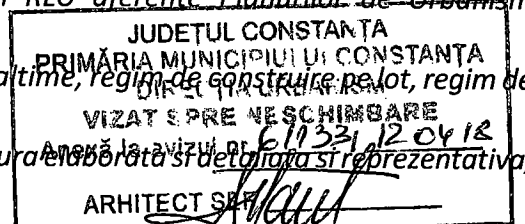
Fondul construit al parcelelor învecinate este alcătuit din clădiri de locuit tradiționale, dar și din clădiri mai noi, cu fațade de tip mediteranean sau neo-clasic.

Caracteristice zonei ar fi frontul la stradă cu aspect segmentat, cu poziționări chiar pe aliniament sau cu mici retrageri de la aliniament lăsând curți de fațadă de 1,8-3 metri cu sau fără

împrejmuire spre strada, cu distanțe laterale spre vecini între 0 și 2-3 metri până la 5 m.

Concluziile studiului istoric elaborat de arh. urb. Laura Smaranda Tudosie sunt următoarele:

- *"Terenul studiat este liber și nu a fost niciodată construit.*
- *Terenul este deosebit de valoros din punct de vedere urbanistic, fiind situat în zona centrală a localității și în același timp departe de artere intens circulate, în apropierea elementului natural morfogenerator – marea, cu vizibilitate spre și dinspre tarmul mării, cu posibilitate de acces pietonal la plajă*
- *Terenul este cap de perspectivă pe str. Al Puskin și pe str. M. Eminescu, dinspre Sud și este vizibil în silueta falezei, dinspre plajă și Mare*
- *Terenul studiat este situat în zona de necropole ale Orasului antic Tomis, sit arheologic de valoare națională. Amplasamentul construcțiilor noi trebuie cercetat preventiv din punct de vedere arheologic, conform legislației pentru protejarea patrimoniului în vigoare.*
- *Data fiind instabilitatea solului, sunt necesare tehnici speciale de fundare, pentru stabilitatea construcției și a malului și pentru protejarea clădirii învecinate*
- *Construcția propusă trebuie să se încadreze în indicatorii urbanistici și reglementările urbanistice existente, aprobate pentru zona în RLU aferente Planurilor de Urbanism superioare*
- *Construcția trebuie să se încadreze ca regim de înălțime, regim de construcție pe lot, regim de aliniere, cadrului construit existent*
- *Construcția propusă trebuie să prezinte o arhitectură elaborată și detaliată și reprezentativă, pentru se înscrie adecvat în cadrul construit.*
- *Acoperirea se poate face cu șarpanta în 4 ape, șarpanta cu pantă redusă în spatele unui atic sau în terasă. Nu se recomandă realizarea de mansarde cu pantă frântă, șarpanta în 1 sau 2 ape, frontoane.*
- *Toate fațadele trebuie tratate arhitectural, fără calcane vizibile din spațiul public.*
- *Clădirea trebuie să fie finisată cu materiale tradiționale – țiglă ceramică, tencuieli, placaje cu piatră, cu fațade în culori pastelate, conform tradiției locale.*
- *Se recomandă o arhitectură contemporană sau de factură meridională cu proporții și detalii inspirate din tradiția locală.*
- *Este necesară prevederea a 1-2 locuri de parcare pe lotul proprietate privată.*
- *Împrejmuirea spre strada trebuie să fie transparentă, cea spre falază – dublată cu gard viu la exterior, iar cea spre Sud, vizibilă din spațiul public, trebuie să prezinte valoare arhitecturală și să fie dublată de vegetație.*



Deoarece amplasamentul prezintă o mare valoare urbanistică, fiind situat pe falază orasului, în zona centrală, este necesară o arhitectură care să valorifice poziția privilegiată, să se deschidă spre elementul natural spre Est și, în același timp, să susțină frontul stradal spre Vest, oferind strzii Mihai Eminescu o arhitectură de calitate.

Având în vedere amplasamentul în sit urban (zona construită protejată), pentru Planul Urbanistic de Detaliu și pentru Faza DTAC se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța, conform legislației în vigoare.

Având în vedere amplasamentul în sit arheologic, anterior lucrărilor de construire este necesară cercetarea arheologică preventivă a terenului, de către o instituție muzeală de specialitate și obținerea Certificatului de descarcare de sarcină arheologică."

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Terenul este situat, conform PUG mun. Constanta, in UTR 32, ZRCP 1 - Subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.

Conform O.M.C. nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr.1 la O.M.C.C. nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare, imobilul studiat se afla in :

- Zona protejata Sit urban cod CT-II-s-B-02842 nr. crt. 490 conform Listei monumentelor istorice, cuprinzand strazile Stefan cel Mare, Saligny Anghel, Grivita, Bratescu Constantin, Sarmizegetusa, Dacia, Decebal, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Abdulachim Kiazim, Vladimirescu Tudor, Avram Iancu, Atelierelor, Olteniei, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazar Gheorghe, Mihaileanu Stefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazul, Miron Costin, Lahovari Ion, Siretului, G-ral Manu, Rascoala din 1907, Bd. Tomis, Kogalniceanu Mihail, Mircea cel Batran, Smardan, Banescu Ion, Puskin, Parvan Vasile, Eminescu Mihai, Eroilor, Bd. Mamaia (nr.2-52).

- Necropola orasului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555-BK-GA-15, perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu, pana la Pescarie, la Sud de Mamaia, in al. Constanta si Portul Comercial.

Terenul nu are interdictii de constructii

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 61133/12.01.18

Zona studiata este de tip ZRCP 1- Subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional si face parte din gruparea de cateva « insule » de tesut urban traditional de-a lungul str. M. Eminescu, inconjurate de zone de tip ZRL2 a si b, ZRE1, ZRE3 etc si se afla in afara zonei protejate Peninsula (ZRCP1a) si a razei de protectie de 100 m de la limita de nord a acesteia, insa conform certificatului de urbanism nr. 2829/ 26.09.2016, reglementarile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. – AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA pentru ZRCP1a sunt extrapolate la subzona ZRCP1, dupa cum urmeaza :

Conform P.U.G. –MUN. CONSTANȚA, pentru ZRCP1 (ZRCP1a) :

Zona centrala, situata in zona veche a orasului cuprinde in interiorul limitelor sale si zona de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, suprapunandu-se atat peste nucleul istoric cat si peste zone a caror valoare este rezultata din calitatile arhitectural-urbanistice ale fondului construit apartinand unor diferite etape dar conservand amprenteles unei lungi evolutii istorice.

Valoarea deosebita datorata coerenței tesutului urban ca si configuratia spatiilor si volumelor singulare, necesita o protectie speciala deoarece reprezinta atractivitate pentru:

- *turismul urban - sursa importanta de venituri pentru locuitori si deci si pentru bugetul local*
- *investitorii importanti - datorita prestigiului cultural conferit localitatii de existenta unor valori arhitectural-urbanistice.*

UTILIZARI ADMISE

- *se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;*
- *se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construita desfasurata;*

- se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
 - in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstrucției unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.
 - se admit conversii si extinderi pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale de invatamant etc.) si pentru functiuni de interes general ca functiuni tertiare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), functiuni extrateritoriale si functiuni cu caracter comercial si de loisir (eventual insotite de o specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijutieri si consignatii, fie a unor cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociatii, etc.);
 - se admite acoperirea cu sticla a curtilor in vederea transformarii lor in spatii functionale interioare;
 - se mentine functia de locuire intr-o zona de minim 30% din aria construita desfasurat pe ansamblul subzonei si in cadrul fiecarei operatiuni urbanistice in parte.
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITII
- ANEXA LA AVIZUL NR. 61132/12.04.18
- ARHITECT SEF
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;
 - se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;

UTILIZARI INTERZISE

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;
- 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 meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

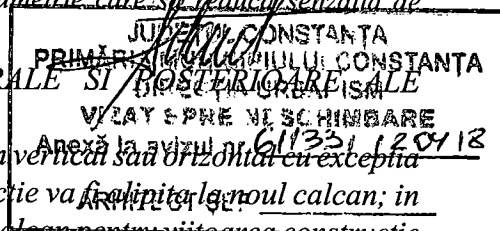
- pentru construcțiile noi, dimensiunea minimă recomandabilă a parcelei construibile este de **350 mp**, cu un front minim la strada de **15.0 metri** în cazul fronturilor continue și **18.0 metri** în cazul fronturilor discontinue;
- în cazul parcelelor mai mici de **350 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabilă a parcelei se va stabili pe baza respectării distanțelor minime de însorire și iluminat natural; se va urmări asigurarea unei compatibilități între dimensiunile zonei construibile și funcțiunea propusă;
- se admite regruparea și divizarea mai multor parcele, cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior;
- în toate cazurile în care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie întocmirea unui studiu istoric.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se menține neschimbata situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament;
- în plan vertical se admite ieșirea din planul fatadei situate pe aliniament în următoarele condiții: planul vertical al noii fatade să nu fie situat la o distanță mai mare de **1 metru** de la aliniament, $H_{min} = 3,5$ metri de la cota trotuarului, existența unor elemente tradiționale de această factură pe aceeași latură a străzii, distanță dintre fronturi, la cota 3,5 metri să nu fie sub 1D ($D = H_{max}$ la cornisa – 3,5 m); **condițiile sus-mentionate trebuie îndeplinite simultan;**
- în toate cazurile în care există ieșiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafața respectivă nu va depăși **60%** din suprafața totală a fatadei în planul aliniamentului; se recomandă ca planurile ieșite din aliniament să fie ritmate, cu o volumetrie care să reducă senzația de opresiune la nivelul pietonului.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- noile construcții vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal cu excepția acelor situații unde este evident că o altă nouă construcție va fi alipită la noul calcan; în aceste cazuri prima construcție determină servituti de calcan pentru viitoarea construcție vecină.
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15.0 metri** de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de **5.0 metri**;
- în cazul alipirii unor calcane mai lungi de **15.0 metri**, se vor prevedea curți de lumină cu latimi de min. **1,5 metri** și suprafața de minim **6.0 mp**.
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0 metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de **5.0 metri**;



- *in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri;*
- *in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5.0 metri.*

CIRCULATII SI ACCESE

- *parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;*

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

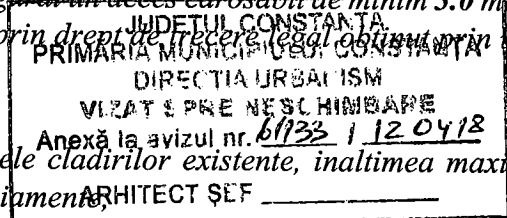
- *se va mentine situatia de alinieri la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre alinamente;*
- *construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prevederile RGU art. 31, in cazuri izolate si numai in baza unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea "planului inaltimilor" specific zonei respective;*

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- *orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanta mai mica de 100 metri de monumentele de arhitectura existente si propuse si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj; in aceste unitati de referinta arhitectura se va subordona cerintelor de coerență la scara Peninsulei si la cea a zonei centrale;*
- *relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancelor sau altor elemente care ies din planul fatadei, cu anumite exceptii bine justificate;*
- *invelitorile acoperisurilor vor fi realizate din olane si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;*
- *se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimele inconjuratoare;*
- *amplasarea de antene TV satelit, sau a oricaror obiecte asemanatoare pe fatadele vizibile din circulatiile publice, este interzisa;*
- *in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.*

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- *toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;*
- *se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in rețeaua de canalizare;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;*



- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV (se recomanda amplasarea in subteran a acestora).

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului, sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau amenajari peisagere;
- se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei piete sau scuar public.

IMPREJMUIRI

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor;
- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 din care soclu opac de circa 0.30 m, dar nu mai inalt de 0.60 m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica;
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;
- imprejmuirile pot fi dublate de un gard viu.

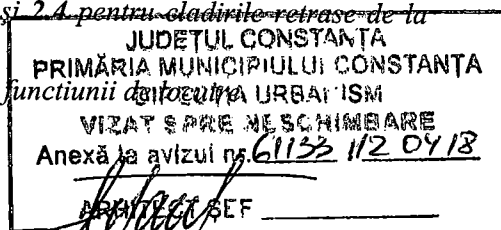
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- POT maxim = POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- CUT maxim = 3.0 pentru cladirile situate pe aliniament si 2.4 pentru cladirile retrase de la aliniament;
- CUT maxim = 2.0 in cazul constructiilor destinate exclusiv functiunii de locuita

A fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 2829/ 26.09.2016.



2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

În zonă se află în curs de elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAJA MODERN - STRADA BUCOVINEI - CONSTANTA, JUD. CONSTANTA, care include și parcela care face obiectul P.U.D.

În acest P.U.Z. a fost prevăzută o stradă de legătură între str. Smârdan, situată pe platou la sud de parcela studiată, și viitoarea arteră de coastă, situată la baza falezei. Traseul acestei străzi propuse care trece pe la est de parcela studiată a fost desenat pe planșele din P.U.D..

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ (planșa U-01)

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accese pietonale

Din punct de vedere al acceselor pietonale parcela studiată este deservită de trotuarele la str. Mihai Eminescu.

Accesele carosabile

Din punct de vedere al accesului carosabil, parcela studiată este deservită de str. Mihai Eminescu.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața parcelei studiate este de 595 mp.

Limitele terenului :

Aliniamentul parcelei este în continuarea aliniamentului parcelelor vecine.

Vecinătățile terenului:

- la vest - str. Mihai Eminescu,
- la nord - R.A.E.D.P.P. Constanta - IE 207234 (la numărul stradal 2), clădirea fiind actualmente sediu pentru CENTRUL CULTURAL TURC)
- la sud - domeniu privat Primaria mun. Constanta - IE 216485,
- la est - domeniu privat Primaria mun. Constanta - IE 234748 .

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI LIBERE

Pentru Parcela studiată :

Suprafața de teren construită	= 0 mp
Suprafața de teren liberă	= 595 mp

Raportat la suprafața terenului lotului studiat :

P.O.T. existent= 0%

C.U.T. existent = 0

Pe parcelă exista o platforma betonată, în rest terenul este liber, neconstruit.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Parcela se afla într-o zonă de sit urban cu clădiri care au o arhitectură tradițională, eclectică dar și cu unele inserții contemporane.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Funcțiunile clădirilor învecinate sunt :

- funcțiuni de locuire pe frontul estic (număr stradal 4, 6, 10) pe frontul opus al străzii (număr stradal 1, 3, 5, 7, 9, 13)
- funcțiuni culturale sau administrative, servicii medicale compatibile cu locuirea (Sediul Inspectoratului Scolar Județean Constanta la număr stradal 11, pe frontul opus al strazii, Centru Cultural Turc la număr stradal 2- clădirea vecină la nord, Centru medical AXIS la număr stradal 8).

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE

(planșa U-04)

Terenurile aflate în zona studiată sunt prezentate în planșa nr. U-04, inclusiv din punct de vedere al categoriilor de proprietate.

Zona studiată evidențiată cuprinde:

- teren domeniu public al primăriei (străzi, trotuare)
- teren domeniu privat al primăriei
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Suprafața de teren a parcelei studiate este de 595 mp.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din concluzii se poate menționa :

Beneficiarul împreună cu proiectantul optează pentru consolidarea cornișei falezei, amplasarea construcției la minim 4,00m de cornișa falezei cu varianta 2 de fundare pe coloane și amplasarea piscinei la minim 6,00m de cornișa falezei.

Conditii de fundare:

Clădirea S+P+1etaj+Mansardă:

Se va aplica varianta 2 de fundare pe coloane de beton armat (în cazul în care se consolidează faleza cu piloți de consolidare la cornișa falezei iar construcția este amplasată la mai puțin de 10 m de faleză) :

- coloane de beton armat, cu diametrul de 88 cm, executate cu tubaj recuperabil cu lungimea de minim 12,00 m între cota de fundare și stratul de bază al coloanei
- capacitatea portantă la compresiune a unei coloane = min. 98 tone.
- fundarea pe coloanele de beton armat se va face pe radier general

Piscina :

- terenul bun de fundare se considera stratul de umplutura din pamanturi loessoide si partial de umplutura neomogena de la adancimi mai mari de 1,50 metri.
- fundare prin pat de lucru din denu de cariera cu grosime min. de 50 cm si evazare laterala fata de conturul fundatiilor de min. 1,0 metru.

Pconv=100 Kpa.

Se va acorda mare atentie respectarii etanseitatii si pozarii instalatiilor purtatoare de apa.

- În cazul în care se consolidează faleza cu piloți de consolidare la cornișa falezei pozitionarea piscinei se poate face la o distanță de minim 6,00 m de cornișa consolidată a falezei;

Stabilitatea falezei

Pentru a asigura stabilitatea falezei se va realiza consolidarea acesteia cu piloti din beton armat, excavati prin forare, astfel :

- fisa pilotilor va fi de 16 metri, incepand de la suprafata terenului (cca. +34,00 m RMB)
- terenul natural la baza pilotului va fi argila grasa cafenie sau cafenie-roscata , incastrarea in aceasta fiind de cca. 5m ;
- diametrul coloanelor va fi de 60-88 cm, iar distanta dintre ele va fi de min. 1 diametru. Ele pot fi executate pe doua siruri (in triunghi). La partea superioara, coloanele vor fi legate cu grinda de beton armat, pe care poate fi realizata imprejmuirea.
- in cazul coloanelor de 88 cm diametru, sarcina calculata este de cca. 98 tone/coloana.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN

Nu există accidente de teren - beciuri, hrube sau umpluturi.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic - a fost pus in evidenta in jurul adancimii de 6,00 metri (+28 m RMB).

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

- Categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat

Birou individual de arhitectură

- Coeficient de seismicitate $K_s=0,20$
- Perioada de colt = $T_c=0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

3.11.1. Conform planșei U-01, construcțiile vecine din zonă au regim de înălțime :

- D+P+1-2 etaje (vecinul de la nord)
- P+1-2, P+1, P+1+M clădirile învecinate în continuarea străzii spre nord
- P+1^E+M, D+P+1-2E, P+1-2E- clădirile de pe frontul opus al străzii vis-a-vis de parcela studiată
- P+3E, D+P+3E, P+1, D+P+2+M clădirile de pe frontul opus al străzii în continuare spre sud față de cele anterioare
- P+4, P clădirile de pe frontul opus al străzii în continuare spre nord după intersecția cu str. Pușkin

3.11.2. Starea clădirilor vecine este în general bună. Structura este din zidărie cu planșee din beton armat sau din cadre din stâlpi și grinzi din beton armat.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ (planșa U-03)

Echiparea existentă este prezentată pe baza planurilor anexe la avizele obținute.

Alimentarea cu apă existentă face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a orașului (ale R.A.J.A. Constanța). În zona amplasamentului studiat există conducte de alimentare cu apă pe str. Mihai Eminescu.

Canalizarea apelor menajere : În zona amplasamentului studiat pe str. Mihai Eminescu există conducte ale R.A.J.A. Constanța, subterane, de canalizare menajeră, care nu sunt afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

Canalizarea apelor pluviale: În zonă se află conducte de canalizare pluvială, care nu sunt afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

Alimentarea cu energie electrică: Pe amplasamentul propus, nu există rețele electrice subterane deținute de furnizorul de electricitate care să fie afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse. În zona studiată, trotuarele publice beneficiază de iluminat exterior public, cu stâlpi de iluminat.

Telefonia: Pe amplasamentul propus, nu există instalații de telecomunicații subterane care să fie afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

Alimentare cu energie termică: Zona este deservită din punct de vedere al alimentării cu energie termică de R.A.D.E.T. Constanța.

Există, de asemenea, în zonele adiacente și rețele de termoficare care nu traversează amplasamentul studiat.

Gaze: În apropierea amplasamentului există rețele de distribuție gaze naturale aparținând CONGAZ.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE (planșe U-02, U-03, U-04, U-05)

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarului prevede construirea pe terenul studiat, aflat în proprietatea sa, a următoarelor :

a. **CLADIRE DE LOCUIT S+P+1E+M** (conform Posibilității de mobilare urbanistică prezentată în planșa U-05):

PUD - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE ÎN CONSTANȚA, STR. MIHAI EMINESCU NR. 2A. A.III. MEMORIU JUSTIFICATIV. IANUARIE 2018

Pagină 17 din 26

- Subsol – Spații de Fitness /zonă SPA și de locuire/birou, spații tehnice, anexe etc
- Parter – Livingroom, diningroom, birou, bucătărie cu cămară și garaj pentru 2 autoturisme,
- Etaj 1 – 4 dormitoare, băi, dressinguri, debarale,
- Mansardă – spații hobby, media-room, grup sanitar, etc

Clădirea va avea un ascensor interior și scări de acces între niveluri.

Volumetria și plastica vor fi în stil arhitectural mediteranean, cu elemente de neoclasic.

Prin plastica arhitecturală se va urmări integrarea viitoarei clădiri în aspectul tradițional al fronturilor existente.

b. PISCINA EXTERIOARĂ (conform Posibilității de mobilare urbanistică prezentată în planșa U-05):

Se prevede în curte, spre sud-est, o piscină exterioară cu cameră tehnică subterană. Dimensiuni piscină: $A_c \approx 37$ mp, din care cca. 28 mp oglinda de apă.

c. RACORDURI LA UTILITĂȚI

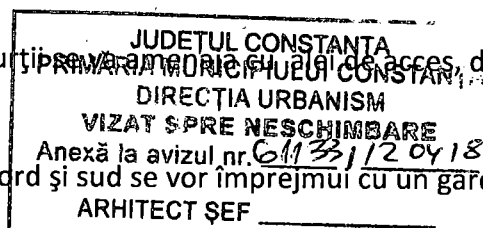
Se vor realiza racordurile la utilitățile existente în zonă : alimentare cu energie electrică, telefonie, alimentare cu apă și gaze, prin proiecte întocmite de specialiști și autorizate separat.

d. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Terenul neconstruit al curții, prevăzută cu alei de acces, dalaje, spații verzi, jardiniere, etc.

e. ÎMPREJMUIRI

Hotarele spre vecini la nord și sud se vor împrejmuji cu un gard opac cu înălțimea de cca 2,00 m.



Spre stradă împrejmuirea propusă tip "1" va avea H_{min} 1,8m și H_{max} 2,2m din:

- parapet zidărie și/sau beton cu înălțime 0,3-0,6m
- stâlpi beton și metal și panouri metalice decorative $H=1,50m - 1,60m$ + gard viu sau iederă .
- împrejmuirea spre stradă va fi cu 2 porți pietonale și 1 poartă auto înglobate

Hotarul spre nord (vecin R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA - SEDIU CENTRUL CULTURAL TURC) și cele spre est și sud (domeniul primăriei) vor avea împrejmuirea propusă opacă tip "1" cu H_{min} 1,8m și H_{max} 2,2m din:

- parapet zidărie și/sau beton cu înălțime 0,3-0,6m
 - stâlpi beton și metal și panouri metalice decorative $H=1,50m - 1,60m$ + gard viu sau iederă
- continui cu H minim 2,0m

Înspre colțul de nord-est (unde se propune o curte de lumină pentru subsol fațada estică) împrejmuirea propusă este de tip "2" cu înălțimea spre exterior (vecini) H_{min} 1,8m și H_{max} 2,2m din:

- zid de sprijin din beton armat cu înălțime spre interiorul incintei de 2,9m-3,2m și spre exterior (vecini) cu H_{max} 0,3-0,6m
- stâlpi beton și metal și panouri metalice decorative $H_{max}=1,50m - 1,60m$

f. PARCĂRI, GARAJE

Se prevăd locuri de parcare în garajul de la parterul clădirii de locuit: 2 locuri de parcare. În curte se va amenaja la nivelul solului, 1 loc de parcare.

4.2. FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE, CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

FUNCȚIONALITATE :

a. CLADIRE DE LOCUIT S+P+1E+M (unifamilială - conform Posibilității de mobilare urbanistică prezentată în planșa U-05):

- Subsol – Spații de Fitness /zonă SPA și de locuire, spații tehnice, anexe etc
- Parter – Livingroom, diningroom, bucătărie cu cămară etc și garaj pentru 2 autoturisme

PUD - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE ÎN CONSTANȚA, STR. MIHAI EMINESCU NR. 2A. A.III.MEMORIU JUSTIFICATIV. IANUARIE 2018

Birou individual de arhitectură

- Etaj 1 –Dormitoare, bai, debarale
- Mansardă – spatii hobby, grup sanitar etc

Clădirea va avea un ascensor interior și scări de acces între niveluri.

Volumetria și plastica vor fi în stil arhitectural mediteranean, cu elemente de neoclasicism.

Prin plastica arhitecturală se va urmări integrarea viitoarei clădiri în aspectul tradițional al fronturilor existente în zona.

b. PISCINA EXTERIOARĂ:

Se prevede în curte, spre sud-est, o piscină exterioră cu cameră tehnică subterană. Dimensiuni piscină: Ac=cca 37 mp, din care cca. 28 mp ogărită de apă.

AMPLASARE:

Clădirea de locuit este propusă a fi amplasată în zona de nord a terenului. piscina este propusă a fi amplasată în zona de sud a terenului.

Pentru condițiile de amplasare față de aliniament, limitele laterale și posterioară în R.L.U. al P.U.G. vezi pct. 2.1.3. și 4.4.

Amplasarea față de aliniament: clădirea se propune a fi amplasată parțial pe aliniament la nivelul parterului în zona nordică și parțial retrasă de la aliniament cu 2,50 m la restul nivelului parterului în zona sudică a construcției și la nivelul etajului și mansardei. Elemente decorative, profile ornamentale, streșini cu jgheaburi pot depăși aliniamentul cu maxim 60 cm.

Amplasarea față de limitele laterale: Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță față de limita laterală de nord (nr. stradal 2) de minim 0,60 m de la nivelul parterului și retrasă la o distanță de minim 2,70 m la nivelul etajului și mansardei. În acest mod de amplasare față de limita laterală de nord distanțele față de construcția învecinată la nord (vecin R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA - SEDIU CENTRUL CULTURAL TURC) sunt mai mari la nivelul etajului și mansardei față de clădirea învecinată la nord decât la parter permițând o mai mare însorire și o mai mare vizibilitate a bolții cerești. Elemente decorative, profile ornamentale, streșini cu jgheaburi pot depăși această aliniere cu maxim 60 cm.

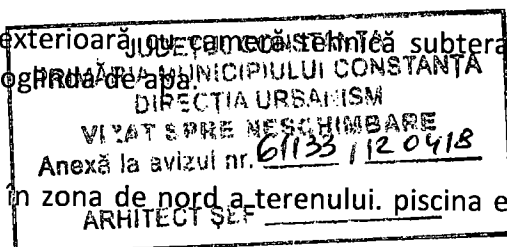
Limita zonei edificabile este propusă a fi la o distanță de minim 8,50 m față de limita laterală de sud (cu excepția piscinei exterioare care poate fi mai apropiată de hotar). În posibilitatea de mobilare urbanistică prezentată în planșele U-2 și U-05 clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță de cca 10,40 m față de această limită la nivelul parterului și de cca 11,70 m la nivelul etajului și mansardei.

Amplasarea față de limita posterioară: Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță de minim 2,00 m de limita posterioară de est (vecin Domeniu privat al Primăriei mun. Constanta - IE 234748, teren liber neconstruit – taluzul falezei) - peste 4,345 m față de cornișa falezei. Elemente decorative, profile ornamentale, streșini cu jgheaburi pot depăși această aliniere cu maxim 60 cm. Se propune ca în această zonă pe fațada estică să se realizeze balcoane sau terase în consolă până la limita terenului fără a o depăși.

CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime:

Conform R.L.U. al P.U.G. se va menține situația de aliniere la cornișele clădirilor existente, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente. În situația din prezentul P.U.D. nu există un front continuu care să prezinte o cornișă la care să se alinieze cornișa construcției propuse, clădirile învecinate având înălțimi diferite la cornișe măsurate față de trotuarul



la aliniament:

- cca 8,47m la nr. 8-10
- cca 9,00m la nr. 6
- cca 6,30m la cornișa de jos și cca 9,54m la cornișa de sus la nr. 4
- cca 11,16m la cornișa de jos și cca 13,46m la cornișa de sus la nr. 2. Această clădire fiind situată mai departe de aliniament și la peste 8m spre nord față de nivelul etajului clădirii propuse în zona estică și la peste 10m de nivelul etajului clădirii propuse în zona vestică și având mai multe retrageri față de aliniament cu diferite niveluri de cornișă, alinierea la cornișă la această distanță nu este concludentă percepția la nivelul ochiului trecătorului de pe stradă fiind diferită în funcție de distanța de aliniament și înălțimea fiecărei cornișe.

Distanța între aliniamente în dreptul terenului de la nr. 2 este de peste 17,85 m.

Înălțimea maximă admisă la cornișă conform R.L.U. al P.U.G. pentru zona ZRCP 1a (nefiind menționat un regim de înălțime pentru zona ZRCP 1) ar fi maxim 17,85 m.

În cadrul acestui PUD se propune ca pentru realizarea unei CLĂDIRI DE LOCUIT S+P+1E+M înălțimea la cornișa principală (peste etajul 1) să fie de maxim 8,50m măsurată față de cota trotuarului la aliniament care s-ar apropia de alinierea cu cornișele imobilelor de la nr. 4, 6, 8, 10. Cornișa secundară nr. 1 la nivelul parterului pe aliniament se propune la maxim 5,00m (dar minim 3,50m) măsurată față de trotuarul la aliniament. Peste această cornișă se pot realiza balustrade transparente sau din grilaje metalice decorative cu înălțimea de maxim 1 metru. În volumul mansardei se propune un corp mai înalt (în care se înalță puțul ascensorului) cu o cornișă secundară nr. 2 la o înălțime de maxim 11,10 m care s-ar apropia de alinierea cu cornișa zonei celei mai avansate a imobilului de la nr. 2. Acoperișul va avea lucarne și ferestre de mansardă pentru iluminatul și ventilarea încăperilor.

În cadrul Posibilității de mobilare urbanistică var. 1 prezentată în planșa U-05.1 se propune realizarea unei CLĂDIRI DE LOCUIT S+P+1E+M cu înălțimea la cornișa principală (peste etajul 1) la cca 8,15m măsurată față de cota trotuarului la aliniament. Cornișa secundară 2 la nivelul parterului pe aliniament se propune la cca 4,10m (dar minim 3,50m) măsurată față de trotuarul la aliniament. În volumul mansardei se propune un corp mai înalt (în care se înalță puțul ascensorului) cu o cornișă secundară la o înălțime de maxim 11,10 m care s-ar apropia de alinierea cu cornișa zonei celei mai avansate a imobilului de la nr. 2.

Structura de rezistență: Structura de rezistență a clădirii de locuit va fi din cadre formate din stâlpi și grinzi din b.a. cu planșee din b.a.. Învelitoarea va fi acoperiș șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică aspect olană sau aspect ardezie, de culoare închisă (gri). Mansarda va fi termoizolată conform normativelor în vigoare.

Parțial unele zone ale parterului vor avea învelitoarea terase circulabile sau necirculabile cu termo și hidroizolație.

Infrastructura - fundarea se va face astfel

- coloane de beton armat, cu diametrul de 88 cm, executate cu tubaj recuperabil cu lungimea de minim 12,00 m între cota de fundare și stratul de bază al coloanei
- capacitatea portantă la compresiune a unei coloane = min. 98 tone.
- fundarea pe coloanele de beton armat se va face pe radier general

Subsolul va fi cutie rigidă din beton armat, parțial descoperit pe latura de vest unde terenul amenajat va fi la nivelul de călcare a subsolului..

Structura de rezistență a piscinei va fi din beton armat.

Instalații: Spațiile nou propuse vor fi dotate cu toate instalațiile necesare: sanitare, termice și climatizare, electrice, cablu tv, internet, alarmare în caz de incendiu, antiefracție, centrala termică pe gaze naturale.

4.3. CAPACITĂȚI, SUPRAFEȚE DESFĂȘURATE

Capacități :

- o clădire - locuință individuală unifamilială cu cel puțin 4 dormitoare - număr de persoane 5 (2 adulți și 3 copii)

- piscină descoperită

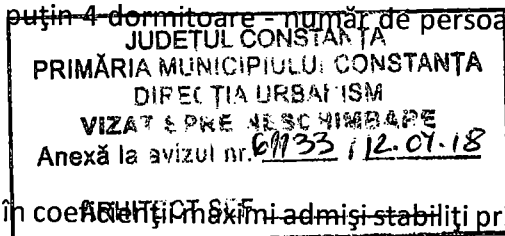
Suprafețe desfășurate:

S teren = 595 mp

Suprafețele construite și desfășurate se vor încadra în coeficienți maximi admiși stabiliți prin PUG.

Ac maximă admisă cf. PUG = 357 mp

Ad maximă admisă cf. PUG = 1190 mp



Ac propusă cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-02, U-05 = 288,22 mp

Ad propusă cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-02, U-05 = 869,30 mp

Prezentul PUD nu modifică (și nici nu diminuează coeficienții maximi admiși prin PUG). Posibilitatea de mobilare urbanistică din planșele din PUD reprezintă o ilustrare a temei de proiectare a inițiatorului PUD-ului dar alte soluții care se încadrează în coeficienții maximi admiși prin PUG și cu respectarea reglementărilor prezentului PUD (retrageri față de limitele laterale și posterioare, accese, conformarea arhitectural volumetrică etc) sunt în continuare posibile.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, acces pentru utilajele de stins incendii etc)

Clădirea este propusă a fi amplasată parțial pe aliniament la nivelul parterului și parțial retrasă de la aliniament cu 2,50 m la restul nivelului parterului, la nivelul etajului și mansardei. În R.L.U. al P.U.G. pentru zona ZRCP 1 nu sunt menționate condiții privind amplasarea față de aliniament. Reglementarea din R.L.U. al P.U.G. pentru zona ZRCP 1a este "se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament". În situația existentă pe strada Mihai Eminescu în zona adiacentă parcelei studiate se observă că există clădirile de la nr. 5, 6, 8, 10 care sunt amplasate pe aliniament iar construcțiile de la nr. 2, 4, 1, 3, 7, 9, 11, 13 sunt retrase de la aliniament cu distanțe cuprinse între cca 1,70 m și cca 5,30 m. Clădirea de la nr. 5 este parțial amplasată pe aliniament la nivelul parterului și etajului 1 și parțial retrasă de la aliniament cu cca 2,60 m la restul nivelului parterului și la nivelul etajului.

Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță de minim 0,60 m de limita laterală de nord (nr. 2) la nivelul parterului și retrasă la o distanță de minim 2,70 m la nivelul etajului și mansardei. În acest mod de amplasare față de limita laterală de nord distanțele față de construcția învecinată la nord (vecin R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA - SEDIU CENTRUL CULTURAL TURC) sunt următoarele:

- între 8,19 m - 6,00 m la nivelul parterului (ambele construcții având fațadele în planuri diferite retrăgându-se de la nord la sud dinspre vest spre est)

- între 11,19 m - 8,035 m la nivelul etajelor și mansardei (construcția propusă având fațada într-un singur plan general iar cea învecinată la nord având fațadele în planuri diferite retrăgându-se de la

nord la sud dinspre vest spre est).

Elemente decorative, profile ornamentale, streșini cu jgheaburi pot depăși această aliniere cu maxim 60 cm.

Limita zonei edificabile este propusă a fi la o distanță de minim 8,50 m de limita laterală de sud. În posibilitatea de mobilare urbanistică prezentată în planșele U-2 și U-05 clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță de cca 10,40 m față de această limită la nivelul parterului și de cca 11,70 m la nivelul etajului și mansardei. În acest mod de amplasare față de limita laterală de sud zona rămasă liberă va fi folosită ca spațiu verde, zonă pentru piscină, pentru parcare cu dale înierbate pentru 1 autoturism, platformă pentru colectare deșeuri menajere mascată cu gard viu.

În R.L.U. al P.U.G. pentru zona ZRCP 1 nu sunt menționate condiții privind amplasarea față de limitele laterale. Unele din reglementările din R.L.U. al P.U.G. pentru zona ZRCP 1a sunt "se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate; noile constructii vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal". În situația existentă pe strada Mihai Eminescu în zona adiacentă parcelei studiate se observă că nu există un regim de construire continuu, clădirile de la nr. 2, 4, 1, 3, 5, 7 sunt amplasate cu un calcan pe o limită laterală și distanțat față de cealaltă limită laterală, clădirile de la nr. 8, 10, sunt amplasate cuplat, clădirea de la nr. 9 este amplasată înșiruit iar construcțiile de la nr. 6, 11, 13 sunt amplasate în regim de construire izolat.

Fațada de nord a construcției propuse nu va fi tratată ca un calcan, clădirea propusă constituindu-se drept cap de perspectivă dinspre str. Smârdan, etajul și mansarda fiind retrase la peste 2,70 m de limita laterală de nord, pentru a fi tratată corespunzător (fațadă cu goluri, rezalituri, profilaturi etc).

Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță de minim 2,00 m de limita posterioară de est (vecin Domeniu privat al Primăriei mun. Constanța - IZ 234748, teren liber neconstruit – taluzul falezei). Elemente decorative, profile ornamentale, streșini cu jgheaburi pot depăși această aliniere cu maxim 60 cm. Se propune ca în această zonă pe fațada estică să se realizeze balcoane sau terase în consolă până la limita terenului fără a o depăși.

Construcția propusă va avea fațadele dispuse rectangular cu fațadele vestice și estice paralele cu aliniamentul (str. Mihai Eminescu). Laturile de nord, sud și de est fiind la unghiuri diferite de 90° cu aliniamentul rezultă că fațadele de nord, sud și est nu vor fi paralele cu laturile respective ale parcelei.

Sunt propuse 2 accese pietonale dinspre str. Mihai Eminescu: accesul principal situat aproximativ în zona centrală a laturii estice și un acces ocazional secundar, în colțul nord-vestic pentru întreținerea spațiului dintre clădirea propusă și latura nordică a parcelei.

Sunt propuse 2 accese carosabile dinspre str. Mihai Eminescu: accesul la garajul situat la nivelul parterului, pentru 2 autoturisme, în zona de nord-vest și un acces la un loc de parcare în aer liber la nivelul solului în zona de sud-vest. Prin acest acces prevăzut cu o poartă culisantă se vor putea evacua și deșeurile menajere prevăzute a fi amplasate pe o platformă înconjurată de gard viu în zona sud-vestică.

Clădirea va fi accesibilă utilajelor de stingere a incendiilor pe 2 fațade - est și sud.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOII CONSTRUCȚII

Terenul este liber de construcții.

Fondul construit din vecinătatea amplasamentului studiat este valoros, cu clădiri tradiționale

cu valoare ambientală și arhitecturală, în stil neo-romanesc, clasicist eclectic, interbelic.

Realizarea clădirii în stil contemporan sau mediteranean cu accente de neo-clasic va conduce la integrare în sit, armonizându-se cu arhitectura unora din clădirile înconjurătoare.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesele pietonale se realizează fără să afecteze situația existentă, din trotuarul străzii Mihai Eminescu.

Accesul carosabil se realizează din strada Mihai Eminescu, prin coborârea bordurii și fără a afecta trotuarul, cu intrare în garajul de la parter prin ușa basculantă de garaj, fără obturarea trotuarului. Trama stradală existentă se menține.

Parcaje Parcajele vor fi în conformitate cu "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"- P 132-93 și în conformitate cu HGR 525/1996 anexa nr. 5.

În conformitate cu Regulamentul local de stabilirea a locurilor de parcare la clădirile de locuit individuale cu suprafața peste 100 mp sunt necesare 2 locuri de parcare. Au fost prevăzute 3 locuri de parcare.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA NIVELUL RELIEFULUI

Cadrul natural este constituit de faleza învecinată la est și de Marea Neagră vizibilă spre nord, est și sud.

Clădirea propusă va asigura vizibilitatea spre aceste elemente ale cadrului natural spre nord, est și sud, lăsând de asemenea posibilitatea percepției acestor elemente dinspre stradă în jumătatea de sud a parcelei.

Pentru asigurarea ventilației și a vizibilității spre o grădină amenajată, s-a propus o curte de lumină la nivelul subsolului pe fațada estică.

4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Se va amenaja peisagistic curtea:

- se vor amenaja spații verzi, jardinieri, se vor planta arbuști ornamentali
- circulațiile pietonale, carosabile, parcarile se vor realiza cu dalaje din piatră naturală și artificială
- se va realiza un iluminat ambiental

4.9. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilurile transversale caracteristice sunt prezentate în planșele U-02.1, U-02.2 și U-05.1. De asemenea sunt prezentate secțiuni-desfășurări prin teren și secțiuni prin teren (situația existentă și situația propusă) în planșele U-01.2, U-01.3, U-01.4, U-05.2, U-05.3, U-05.4, U-05.5, U-05.6.

4.10. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Realizarea construcțiilor necesită lucrări de sistematizare verticală, păstrând însă direcția de scurgere gravitațională a apelor meteorice.

Aceste lucrări vor consta în executarea unor ziduri de sprijin placate cu piatră și de taluzuri înierbate. Pentru asigurarea ventilației și a vizibilității spre o grădină amenajată, s-a propus o curte de lumină la nivelul subsolului pe fațada estică.

4.11. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Alinierea

Clădirea este propusă a fi amplasată parțial pe aliniament la nivelul parterului și parțial retrasă de la aliniament cu 2,50 m la restul nivelului parterului, la nivelul etajului și mansardei.

Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță de minim 0,60 m de limita laterală de nord (nr. 2) la nivelul parterului și retrasă la o distanță de minim 2,70 m la nivelul etajului și mansardei.

Prin prezentul P.U.D. clădirea este propusă a fi amplasată la o distanță de minim 2,00 m de limita posterioară de est (vecin Domeniu public Primaria mun. Constanta - IE 234748 , teren liber neconstruit – taluzul falezei). Se admite ca în această zonă pe fațada estică să se realizeze balcoane sau terase în consolă până la limita terenului fără a o depăși.

Procentul de ocupare a terenurilor

Suprafața desfășurată pe parcela:

S teren = 595 mp

Suprafețele construite și desfășurate se vor încadra în coeficienții maximi admiși stabiliți prin PUG.

Ac maximă admisă cf. PUG = 357 mp

Ad maximă admisă cf. PUG = 1190 mp

Ac propusă cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-02, U-05 = 288,22 mp

Ad propusă cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-02, U-05 = 869,30 mp

Raportat la suprafața lotului studiat,

P.O.T. admis cf. PUG = 60%

P.O.T. propus = 48,44% (cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-02, U-05)

Prezentul PUD nu modifică (și nici nu diminuează coeficienții maximi admiși prin PUG). Posibilitatea de mobilare urbanistică din planșele din PUD reprezintă o ilustrare a temei de proiectare a inițiatorului PUD-ului dar alte soluții care se încadrează în coeficienții maximi admiși prin PUG și cu respectarea reglementărilor prezentului PUD (retrageri față de limitele laterale și posterioare, accese, conformarea arhitectural volumetrică etc) sunt în continuare posibile.

4.13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenurilor

Raportat la suprafața lotului studiat

C.U.T. admis cf. PUG = 2

C.U.T. propus = 1,461 (cf. posibilității de mobilare urbanistică din planșele U-02, U-05)

(Inclusiv spațiile de la subsol)

Prezentul PUD nu modifică (și nici nu diminuează coeficienții maximi admiși prin PUG). Posibilitatea de mobilare urbanistică din planșele din PUD reprezintă o ilustrare a temei de proiectare a inițiatorului PUD-ului dar alte soluții care se încadrează în coeficienții maximi admiși prin PUG și cu respectarea reglementărilor prezentului PUD (retrageri față de limitele laterale și posterioare, accese, conformarea arhitectural volumetrică etc) sunt în continuare posibile.

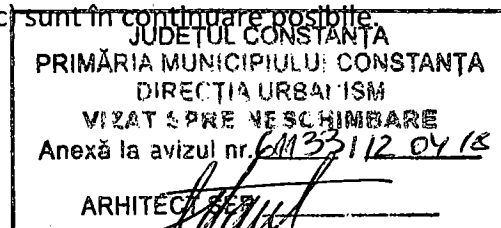
4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Racorduri și bransamente

Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și canalizarea se va face prin racordarea la rețelele existente în zona.

Apele pluviale de pe suprafața învelitorii sunt preluate de burlane și se scurg la nivelul solului de



unde se evacuează gravitațional spre strada, nemodificându-se traseele naturale de scurgere a apelor meteorice.

Alimentare cu energie termică

Alimentarea se va face prin centrala termică cu gaze și electrică.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă. Soluția se va stabili pe baza unei proiect tehnic pentru care se va obține și avizul de racordare de la ENEL.

4.15. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Se propun lucrări de amenajare a spațiilor libere din curte: scări, parapeti, jardiniere, ziduri de sprijin, spații verzi agrementate peisager, cu arbori și arbuști decorativi.

Dalajele decorative se vor realiza din gresie porțelanată antiderapantă, plăci din piatră naturală și artificială și beton amprentat.

4.16. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este următorul:

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Existent		Posibil în PUG SEE și HCJC 152/2013		Propus cf. posibil de mobilară urb.U- 05.01	
				mp	%	mp	%
	Zone functionale	mp	%	mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII - LOCUINTA din care:	0	0	357,00	60,00	288,21	48,44
	Constructie S+P+1E+M	0	0	342,00	57,48	275,32	46,27
	Terase acoperite	0	0	15,00	2,52	12,89	2,17
2	CONSTRUCTII - PISCINA, IMPREJM.	0	0	55,85	9,39	55,85	9,39
	Piscina			36,83	6,19	36,83	6,19
	Imprejmuiri	0	0	19,02	3,20	19,02	3,20
3	SPATII VERZI	0	0	25,00	4,20	137,78	23,16
4	CIRCULATII PIETONALE din care:	0	0	140,65	23,64	96,66	16,25
	Alei pietonale, platforma deseuri	0	0	17,83	3,00	17,83	3,00
	Trotuare	0	0	122,82	20,64	78,83	13,25
5	CIRCULATII CAROSABILE din care:	0	0	16,50	2,77	16,50	2,77
	Carosabil	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	Parcaje dale inierbate	0	0	16,50	2,77	16,50	2,77
6	TEREN LIBER NECONSTRUIT	595	100	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		595	100	595,00	100,00	595,00	100,00

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PREȘEDINTE
Anexă la avizul nr. 611331/12.04.18

5. CONCLUZII

Consecințele realizării clădirii propuse vor fi benefice asupra zonei studiate, dezideratele urmărite prin răspunderea la cerințele temei – program fiind astfel rezolvate. Prin realizarea acestui obiectiv se va îmbogăți din punct de vedere arhitectonic această zonă importantă din oraș, amplasată în sit urban.

6. ANEXE

6.1. Acte de proprietate (copie)

6.2. Certificat de urbanism nr. 2829/26.09.2016 (copie)

PUD - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE ÎN CONSTANȚA, STR. MIHAI EMINESCU NR. 2A. A.III. MEMORIU JUSTIFICATIV. IANUARIE 2018

6.3. Studiu topografic vizat O.C.P.I.

6.4. Studiu geotehnic

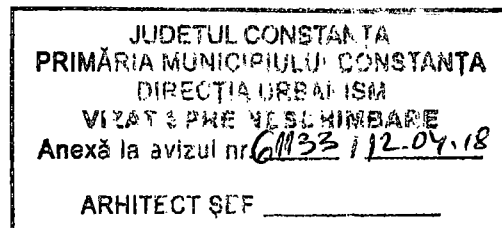
6.5. Studiu istoric

6.6. Documentar fotografic

6.7. Studiu volumetric

6.8. Avize obținute (copii):

- Punct de vedere Mediu nr. 155212P/21.11.2017
- Aviz RAJA nr. 577/18374 din 27.12.2017
- Aviz ELECTRICA nr. 201541718/29.11.2017
- Aviz DISTRIGAZ nr. 312.120.935./17.11.2017
- Aviz TELEKOM nr. 1838/27.11.2017
- Aviz RADET nr. B22135/04.11.2017
- Aviz DIRECTIA JUDEȚEANĂ DE CULTURA nr. 2011/U/27.12.2017
- Aviz STATUL MAJOR AL APĂRĂRII nr. DT.270/17.01.2018
- Adresă I.S.C. - I.J.Constanța nr. 3593/26.01.2018
- Adresă DIRECTIA DE PATRIMONIU nr. 160174/08.01.2018 pentru "Plansa obiective de utilitate publica pe suport topografic actualizat"
- Adresă DIRECTIA DE PATRIMONIU nr. 158676/12.01.2018 privind regimul de proprietate al terenurilor



Coordonator P.U.D.,
Arh. Mihai Isacov
RUR D,E

