



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală,
str. Liliacului nr. 12A,
investitori Mihalcea Lucian și Mihalcea Camelia

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06. 2020.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 83275/27.05.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 94814/18.06.2020, precum și avizul nr. 83110/27.05.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând solicitarea domnului Mihalcea Lucian înregistrată sub nr. 22286/04.02.2020, completată cu adresa nr. 62127/06.04.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Liliacului nr. 12A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unei locuințe individuale P+1E cu garaj la parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Liliacului nr. 12A, în suprafață de 262,40 mp (potrivit actelor de proprietate) și 258 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 236893, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Mihalcea Lucian și Mihalcea Camelia conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1512/26.04.2013 la Biroul notarului public Cristina Budei.

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.

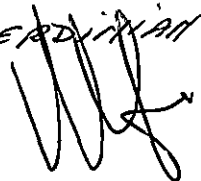
Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Mihalcea Lucian, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

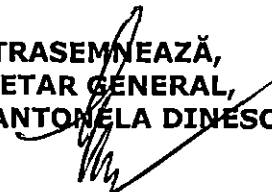
25 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

LIVIU MERDINIAN


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 205 / 30.06. 2020

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu
CONSTRUIRE IMOBIL P+1ETAJ - LOCUINTA INDIVIDUALA CU GARAJ LA PARTER – STR. LILIACULUI NR. 12A
Localitatea: C O N S T A N T A
Beneficiar: MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA
Forma de detinere: Act de cumparare autentificat sub nr. 1512 la BNP CRISTINA BUDEI
Suprafata terenului: 262.4 mp (conf acte) 258 mp (conf masuratori)
Proiectant: arh. Camelia Rusu – Birou individual de arhitectura
Data elaborarii : martie 2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE ÎNSCRISURE
Anexă la avizul nr. 83110/27.05.2020
ARHITECT ȘEF

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

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

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

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

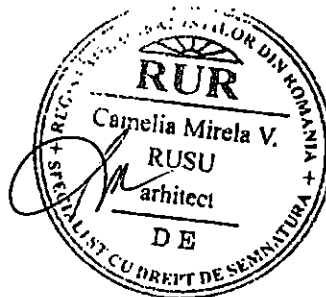
Optiunea proprietarului terenului este aceea de a construi o locuinta cu regim de inaltime P+1E, ce va ocupa la sol maxim 45% din suprafata terenului, asigurand conditiile corespunzatoare de acces pietonal si carosabil, parcare a autoturismelor, retrageri si regim de aliniere pentru imobilul propus .

INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE ANTERIOR

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

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



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

Utilizari admise:

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

Utilizari admise cu conditionari:

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

Utilizari interzise:

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

POT max. = 35

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

R h max. = P+1E

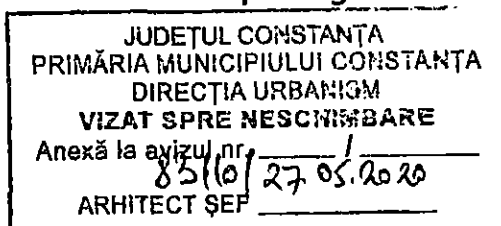
Se admite o crestere cu 10 % a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila inaintea comasarii, sau daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

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

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

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

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



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

3.SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este in frontul vestic al strazii Liliacului.

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

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

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

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

la Nord – vecin IVAN STOICA GHEORGHE

la Est - STR. LILIACULUI

la Sud - vecin DAGSTANI ELENA

la Vest - vecin STAN MIHAIL

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

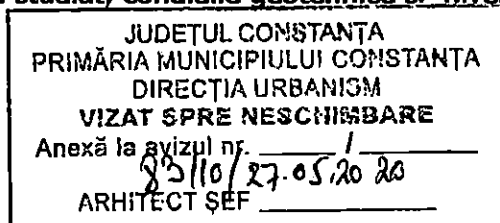
Analiza contextului urban din care face parte terenul sotilor MIHALCEA LUCIAN SI MIHALCEA CAMELIA a evidentiat modul de ocupare al terenurilor invecinate (rezultat prin aplicarea reglementarilor PUG, modul de realizare a acceselor auto si pietonale la constructiile existente, suprafetele alocate spatiilor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

3.1. REGIMUL JURIDIC

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

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

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



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

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

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

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

spre nord - Locuinta individuala cu spatii de servicii la parter

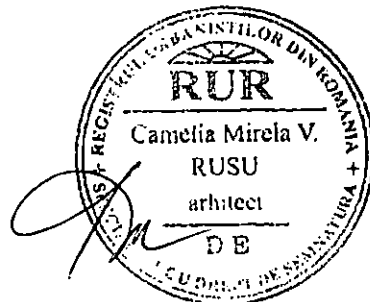
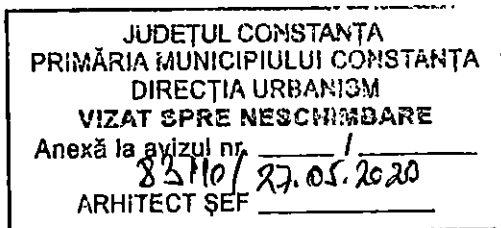
- Locuinta cu regim de inaltime P+2E, cu structura de rezistenta durabila, in stare foarte buna;
- amplasata pe aliniamentul terenului la strada Liliacului si la strada Salciilor;
- acces auto asigurat din strada Liliacului si 2 locuri de parcare asigurate in limitele proprietatii.
- retragere a imobil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

spre sud - Locuinta individuala

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

spre vest - Locuinta individuala

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



3.4. CAILE DE COMUNICATIE

Circulația principală în zona se desfășoară pe Sos Mangaliei și Str. Pandurului. Str. Liliacului este artera de circulație de categoria a III-a, cu 1 fir de circulație pe fiecare sens de mers, și cu trotuare de încadrare cu lățimea de cca 2,50 metri (inclusiv plantația de aliniament) ce leagă strada Pandurului de B-dul Aurel Vlaicu. Pe porțiunea studiată Strada Liliacului este localizată în zona de locuințe individuale ZRL1a, având pe sensul de mers spre B-dul Aurel Vlaicu traseu de transport în comun – linia 101 și linia 101M.

3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

Teritoriul studiat dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze și telecomunicații la care imobilele învecinate sunt racordate prin bransamente individuale.

Pe strada Liliacului există rețea de distribuție a apei Dn 300 mm OL și Dn 150 mm OL și colectorul unitar Dn 500 mm B. Conform avizului E-distribuție Dobrogea în zona amplasamentului există LEA 0,4 kV pe ambele părți ale strazii Liliacului.

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

4.1. PROPUNERI

Prezenta documentație conține analize și propuneri de detaliu pentru amenajarea terenului studiat. Propunerile de realizare a construcțiilor sunt în conformitate cu HGR nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și NPSI – P 118/99.

Propunerea cuprinde realizarea unui imobil cu regim de înălțime P+1E, cu destinația de locuință individuală cu garaj la parter. Clădirea va fi retrasă cu 2.0 m de la aliniamentul terenului la strada Liliacului, la nivelul garajului și al etajului 1, cu 0,60 metri față de hotarul nordic al terenului, cu 7,00 metri față de limita posterioară a terenului și cu 1.50 metri față de hotarul sudic (limita laterală stângă).

Construcția va avea o structură de rezistență din cadre de beton armat.

Parterul construcției se va afla la 0,50 metri față de cota terenului amenajat.

Clădirea propusă va avea garaj, hol, camera de zi, loc de luat masă, bucatărie, spațiu de depozitare și un grup sanitar dispuse la nivelul parterului și 3 dormitoare la etajul 1, cu o suprafață utilă totală de cca 145 mp.

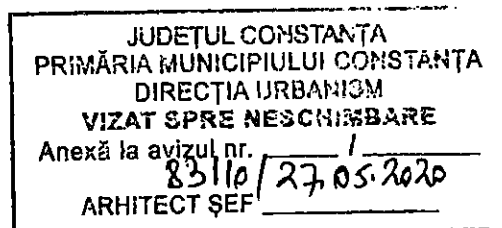
Atât dormitoarele cât și camera de zi vor avea ferestre orientate spre est, respectiv vest, permitând însorirea minimă conf OMS nr 114/2013.

La etajul clădirii sunt prevăzute console peste accesul din parter cu o adâncime de 2.20 metri spre strada Liliacului, care vor respecta retragerea de 2 metri față de stradă.

Conform HCL 113/2017 (rectificată prin HCL nr 28/2018 și completată prin HCL 532/2018) accesul carosabil la locurile de garaj, parcare amenajate în limitele lotului se va face din strada Liliacului, printr-un acces distinctiv cu lățimea de 3.50 metri, realizat prin coborârea bordurii trotuarului. Necesarul de locuri de parcare, conform HCL 113/2017, este de 2 locuri.

Suprafețele de spații plantate se vor asigura astfel:

- spații plantate la nivelul solului - 65 mp
- plante în jardiniere dispuse în lungul aleii pietonale spre partea posterioară a imobilului - 2 mp
- jardiniere în balcoane, la ferestre și pe terasă - 1 mp



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

4.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

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

- Imobilele din str. Liliacului – invecinate stanga-dreapta cu imobilul studiat - dispun de acces carosabil si de 1-2 locuri de parcare amenajate in vecinatatea cladirilor principale de pe parcela;
- pe traseul strazii Liliacului nu este un regim de aliniere unitar al cladirilor existente;

Se propune realizarea garajului pentru 1 autoturism la parterul locuintei cu retragere de 2 metri de la strada Liliacului si amenajarea unui loc de parcare cu dimensiuni 2,30 x 5,00 metri cu acces prin breteaua de 3.5 metri din strada Liliacului, conform avizului Comisiei de circulatie A nr.6226/19.12.2019.

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

4.3. REGIMUL JURIDIC – CIRCULATIA TERENURILOR

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

4.4. REGIMUL TEHNIC

ART. 1. Utilizari admise:

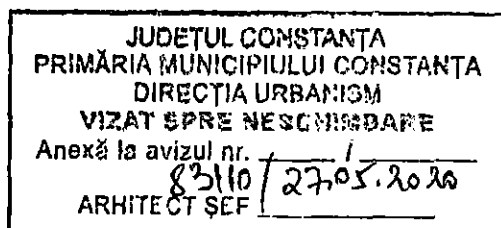
- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire izolat sau cuplat;
- constructii cu caracter de anexe gospodaresti, specifice activitatilor de tip agricol sau conexe;

ART. 2. Utilizari admise cu conditionari:

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

ART. 3. Utilizari interzise:

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



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

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

ART. 4. Caracteristicile parcelelor:

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

ART. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

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

ART. 6. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

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

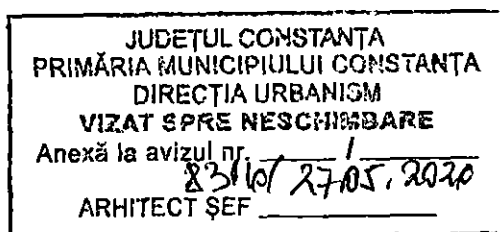
Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul careia se va inscrie noua constructie si, in cazul imobilului studiat, este fundamentat pornind de la regulamentul general de urbanism si de la analiza cladirilor existente,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

Va fi respectata limita suprafetei edificabile marcate pe plan.

Limita suprafetei edificabile va fi determinata cu urmatoarele retrageri:

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

ART. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela:



Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar indicatorii POT si CUT nu sunt depasiti; orice corp de cladire cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor trebuie sa aiba o arie construita AC min = 50 mp;

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

ART. 8. Circulatii si accese

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

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

ART. 9. Stationarea autovehiculelor

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

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

ART. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

$RH_{maxim} = P + 1E$

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

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

In cazul acoperiselor tip terasa :

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

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

ART. 11. Aspectul exterior al cladirilor:

- cladirile noi se vor incadra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.

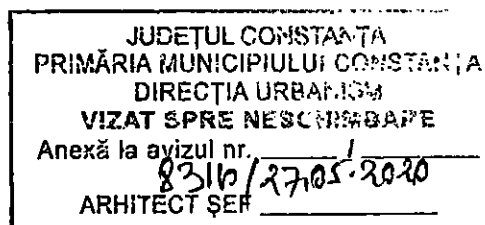
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor acelorasi cladiri.

- cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor.

- in cazul acoperirii in terasa, aceasta poate fi circulabila si inverzita.

- Anexele vizibile din circulatii publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Sunt interzise calcanele vizibile din circulatiile publice.



- Fatadele situate la mai puțin de 2,0 metri de limitele laterale ale terenului, vizibile din circulațiile publice, vor primi finisaje similare cu cele ale fatadelor alăturate și vor avea ferestre fixe cu geam mat pentru iluminarea naturală a spațiilor interioare.

ART. 12. Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie;
- toate noile bransamente pentru telefonie și electricitate vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

ART. 13. Spații libere și spații plantate:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren (ST), dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCL nr 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale și terase.

ART. 14. Împrejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei din punct de vedere al materialului, culorii, rezistenței, transparenței etc;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor avea maxim 2,50 metri înălțime.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

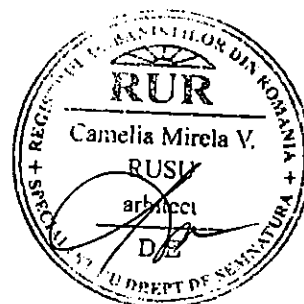
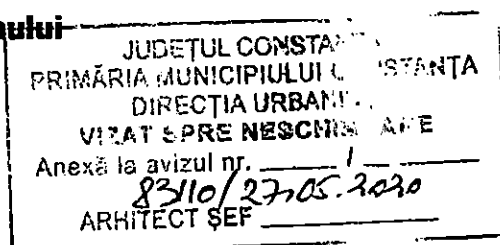
ART. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului

$(POT = mp_{AC} / mp_{teren} * 100)$

POT maxim = 35 %

POT maxim = 45 % în cazul realizării în interiorul clădirii a unei funcțiuni complementare admise conform art. 2 (garaj).

În calculul POT nu se iau în considerare anexele gospodărești și garajele situate în afara corpului principal de clădire. Terasa acoperită sau descoperită, atelierul precum și garajele alipite corpului principal vor fi luate în calculul AC.



ART. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

($CUT = mp\ ADC\ Imp\ teren$)

Pentru constructii P+1E

CUT maxim = 0,70

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

CUT maxim = 0,90 (pentru functiuni complementare admise conform art. 20)

CONCLUZII

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

Intocmit,
Arh. Camelia-Rusu

