



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil locuire colectivă,  
bd. Tomis nr. 425, parcela VN 289 lot 4,  
investitor Niceaev Daniel Ștefan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07. 2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 129672/05.07.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 129662/05.07.2019 al arhitectului-șef, precum și raportul Direcției urbanism nr. 140118/19.07.2019.

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

Văzând solicitarea domnului Niceaev Daniel Ștefan înregistrată sub nr. 32060/15.02.2019, completată sub nr. 84770/24.04.2019;

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.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în bd. Tomis nr. 425, parcela VN 289 lot 4, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil P+3E cu funcțiunea de locuire colectivă care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul reglementat prin PUD, situat în bd. Tomis nr. 425, parcela VN 289 lot 4, în suprafață de 363 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 229359, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Niceaev Daniel Ștefan și Niceaev Mirela conform contractului de construire și schimb imobiliar autenticat sub nr. 997/22.03.2016 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

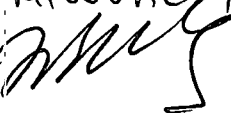
Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

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 domnul Niceaev Daniel Ștefan, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
**NICOLETE IRULEA**  


**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,**  
  
**ENACHE MARCELA**

CONSTANȚA

NR. 290 / 31-07 / 2019

# MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 -- INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 -- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 -- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 -- CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

## **CAPITOLUL 1 -- INTRODUCERE**

### 1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

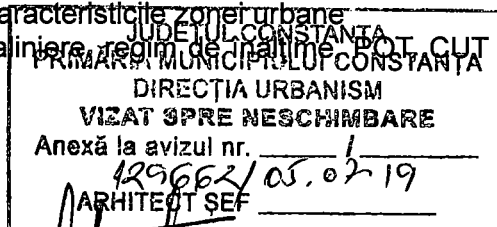
Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+3E cu destinația de locuințe colective.

Terenul pe care se realizează construcția are 363mp, este liber de construcții și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțimi, etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

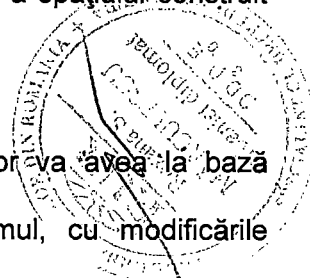


Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

### 1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 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;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;



- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM nr. 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare.

valabilitate a fost prelungită prin  
 JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE  
 Anexă la avizul nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 ARHITECT ȘEF  
 12.06.2019

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTĂRI EXISTENTE**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG**

- În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu funcțiuni de locuire colectivă.

Amplasamentul este situat între strada Napoli și aleea de acces. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv și individual (în imobile cu regim de înălțime P+1E-P+4E).

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe Bd. Tomis 425, parcela VN289, LOT4.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR7: zona rezidențială-locuințe individuale/colective medii cu regim de înălțime P+1-P+4 în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor, cai de acces

pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejuriri, squaruri publice

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- § regimul de inaltime maxim: P+4E(16METRI)
- § POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarilor Niceaev Daniel Stefan si Niceaev Mirela, conform actului de proprietate anexat.

### **2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea  $U_k = 29$  m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului  $Q_k = 0,5$  kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu  $a_g = 0,20$  g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns seismic de 0,7 secunde.

### **2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI**

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabusire care să periclitze stabilitatea viitoarelor construcții.

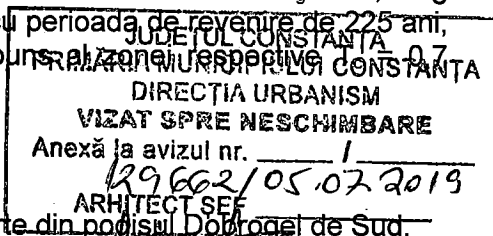
Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, în condițiile unei stratificări practice uniforme și orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomandă fundarea construcției direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandări suplimentare:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada executiei și în timpul exploatării, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte



- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de pana la 5 % spre exterior, cu latimea de minimum 1 m latime, in limita terenului proprietate.

## 2.5. CIRCULATII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis.

Accesul la teren se face din aleea de acces existenta,avand latimea medie a carosabilului de 7m si a trotuarelor de 1,5m.

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire si funcțiuni complementare acestea , care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Locuire în regim colectiv.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt noi sau au fost reabilitate.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti – constructii si este in prezent liber.

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrica și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Județul Constanța  
CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 1299/2015.07.13  
ARHITECT ȘEF

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

## 2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zona in care se afla si terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

## 2.10. OPȚIUNILE POPULAȚIEI



Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectiva, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeași funcțiune din zona, respectiv, P+3E.

## 2.11. DISFUNCIONALITATI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncionalități de ordin estetic, generate de faptul că terenul, fiind neconstruit, are aparut spații verzi neamenajate, cu vegetație crescută haotic.

## CAPITOLUL 3 – REGULAMENT URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT

JUDEȚUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexă la avizul nr. \_\_\_\_\_  
129662/05.07.19  
ARHITECT ȘEF \_\_\_\_\_

### 3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

Conform P.U.Z Palazu Mare, terenul studiat face parte din zona de reglementare **UTR-7-zona rezidențială- locuințe individuale și colective medii.**

#### Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z Palazu Mare și ale P.U.D. ce urmează a fi aprobat.

#### Articolul 2 – Domeniul de aplicare

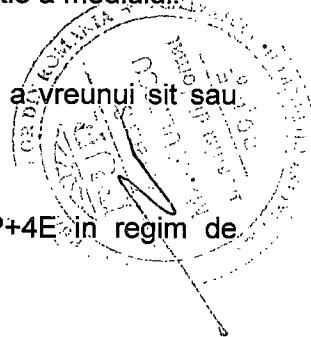
- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și a planului de reglementări propuse.
- 4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

#### Articolul 3 – Zone protejate

Zona studiată nu se încadrează în zona protejată sau în zona de protecție a vreunui sit sau monument istoric.

#### Articolul 4 – Utilizări admise

- locuințe individuale și colective medii cu regim de înălțime P+1-P+4E în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale



- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor
- cai de acces auto si pietonale, parcaje, garaje colective
- spatii de joaca pentru copii, spatii verzi, scuaruri publice
- amenajari sportive
- imprejuriri.

#### Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- in cazul echipamentelor publice existente la parterul blocurilor, se recomanda ca gradinitele, cresele, cabinetele medicale sau dispensarele sa aiba accese separate de cele ale locatarilor; pentru crese si gradinite este obligatorie existenta unei suprafete de minim 100mp in vecinatate pentru amenajare ca loc de joaca;
- se admite extinderea locuintelor insiruite din cartierul Tomis Plus la nivelul etajului 1 si protejarea astfel a locului de parcare dinspre strada;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit dupa ora 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie; functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construita mai mare de 250mp Adc se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza de PUD aprobat
- in zonele de lotizari construite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD.

#### Articolul 6 – Utilizari interzise

- schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari (productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozitare, ateliere reparatii);
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de materiale inflamabile sau toxice;
- statii intretinere auto si statii betoane;
- depozitare de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluviale;
- nu se admit alte functiuni ce nu au fost precizate la functiuni admise sau admise cu conditionari.

JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECTIA URBANISM  
 VIZAT ŞPRE NESCHIMBARE  
 Anexă la avizul nr. 129662/05.07.13

#### Articolul 7 – Parcelarea

- Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu, avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accese asigurate din circulatiile publice prin intermediul unor circulatii private. In zonele construite parcelele sunt considerate construibile daca: au suprafata de minim 150mp, au front la strada de minim 6metri pentru constructii insiruite, minim 9 metri pentru constructii cuplate, minim 12metri pentru constructii izolate, iar pentru constructiile publice dispuse izolat terenul necesar este de 1000mp, cu front la strada de minim 30metri.
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una dintre parcelele invecinate sau prin contopire cu aceasta. Pe parcelele neconstruibile Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui PUD si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului PUZ Palazu Mare.



Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

#### Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata; se va respecta ampriza strazilor proiectate conform PUZ aprobat cu HCL 121/2011;
- in fisia non-edificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia: aleilor de acces, imprejmuirilor, platformelor pietonale si carosabile din incinta, accesul in constructie;
- cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existente in zona sau pe parcelele alaturate;
- edificabilul maxim propus fata de aliniament va putea fi depasit cu terase, balcoane, bovindouri, logii ce vor avea intradosul placii la minim 3,5metri fata de cota terenului amenajat;
- pentru dezvoltarile noi se recomanda retragerea de la aliniament care sa creeze intre doua fronturi invecinate o distanta cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

#### Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- in cazul amplasarii cladirilor in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu minim 2metri, caz in care nu vor avea fatade ale camerelor de locuit (dormitoare, livinguri) cu vedere directa la parcelele lipite de aceste limite;
- edificabilul maxim propus nu va putea fi depasit pe laturile laterale cu balcoane, terase, bovindouri, logii;
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara cu cel putin 3metri, iar edificabilul maxim va putea fi depasit pe aceasta latura cu balcoane, terase, bovindouri, logii ce vor avea intradosul placii finite la minim 3,5metri de cota terenului amenajat;
- inaltimea anexelor gospodaresti lipite pe limita posterioara si cele laterale ale parcelei nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

#### Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii vor fi conform planului de reglementari aferent P.U.D. și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
  - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare;

#### Articolul 11 - Circulații și acces

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct de **5,00** metri lățime;
- se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultăți de deplasare.

#### Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

#### Articolul 13 – Inaltimea maxima a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului minim și maxim de înaltime, respectiv P+1E-P+4E ( $H_{\max} = 15$  metri);

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexă la avizul nr. 12969/05.07.19



- in conditiile in care caracteristicile geotehniceo permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.
- peste regimul maxim de inaltime admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii: pentru casa scarii si a liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea de la atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic va fi maxim cat inaltimea etajului curent;
- realizarea de supante/mezanin se va face cu incadrarea in regimul maxim de inaltime propus;
- subsolurile vor avea o suprafata maxima de 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minim 25% pe pamant vegetal.

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DEPARTAMENTUL DE URBANISM  
 SPRE NESCHIMBARE  
 Anexa la avizul nr. 1  
 129662/05.07.15  
 PROIECT SEF

**Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice**

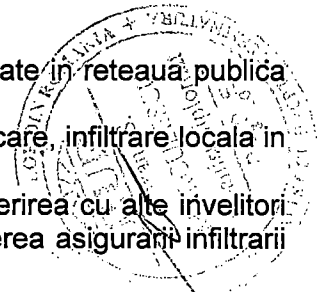
- utilizările admise, utilizările admise cu conditionari si utilizările interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament;
- conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime.

**Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culdri complementare cu finisajele cladirilor invecinate, etc...);
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; formele geometrice, gama coloristica ( aceeași gama de culori sau culori complementare) si materialele folosite vor fi asemanatoare cu cele ale cladirii principale;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior, in culori deschise (alb, bej, gri deschis), goluri cu ferestre opace ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.

**Articolul 16 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor**

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcela;
- in acest sens, se va asigura realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltarii, betonarii sau acoperirea cu alte invelitori impermeabile a suprafetelor exterioare la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural;



- parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public;
- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unitatilor de aer conditionat sau a altor echipamente in locuri vizibile din circulatiile publice;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

#### Articolul 17 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii;
- în interiorul parcelei, pe suprafata parcelei si pe toate lungimile parcelei pentru care se solicita autorizația de construire si vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C. nr. 113/2017, cu rectificările si completările ulterioare.

JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCAMBARE  
 Anexă la avizul nr. 129664/06-07-19

#### Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:**
- construcții de locuințe colective vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire de minimum 30% din suprafata terenului, pe pamant vegetal.
- toate amenajările de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure:
  - lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi;
  - lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
  - drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
  - orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a rețelei de circulatie;

#### Articolul 19 – Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiți din materiale durabile si de calitate, respectiv terncuiei decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior, feronerie tratata pentru exterior, etc..., care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta si in gama de finisaje, culori folosite pentru constructia de pe teren etc.;

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
  - imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri si partea superioara traforata;
  - gardurile spre limitele laterale si posterioare (separative) vor putea fi opace cu inaltime da maxim 2,50 metri si vor fi opace; se admite si separarea pe limitele laterale si posterioara cu gard viu, cu acordurile vecinilor.

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului ( $P.O.T. = mp AC / mp teren * 100$ )

**P.O.T. maxim = 50%, conform P.U.Z.**

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ( $C.U.T. = mp ADC / mp teren$ )

**CUT maxim = 2,00, conform P.U.Z.**

### 3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 3554/2017.

Prin documentatia P.U.D. se doreste detalierea unor retrageri care sa permita realizarea constructiei, ce se incadreaza in toti coeficientii urbanistici maxim aprobati.

Se propune o constructie cu parter si trei etaje, cu destinatia de ~~locuinte colective, avand detariile~~ necesare.

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. = 0% si C.U.T. = 0,00.

Sunt propusi indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 29662/05.07.19.  
ARHITECT SEF

#### COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMEN- TARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autorizare prin prezentul proiect
<b>POT</b> (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	<b>50 %</b>	<b>49,2%</b>
<b>CUT</b> (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	<b>2,00</b>	<b>2.0</b>
Regim de înaltime - $H_{max}$ (nr. niveluri / metri)	--	$P+4E$ (15metri)	$P+3E$ (13,5metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	120mp/178,34mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	712,36mp

Imobilul propus nu afecteaza insorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectand OMS 119/2014.

Construcțiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare, de OMS 119/2014, dar si de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.

- Terenul are urmatoarele vecinatati:
- La nord-est: parcare str.Napoli
- La nord-vest: proprietate privata-imobil locuinte colective P+4E
- La sud-vest: domeniu public-alee de acces
- La sud-est: domeniu privat-locuinte individuale P+1E

Distanțe imobil propus față de construcțiile vecine si fata de limitele terenului studiat:

-la nord-est: edificabilul maxim este propus la o distanta de minim 3metri fata de limita terenului,

-la sud-est: edificabilul maxim propus este la minim 2metri fata de limita existenta a terenului ;

-la nord-vest: edificabilul maxim este propus la minim 2,0m fata de limita de proprietate ;

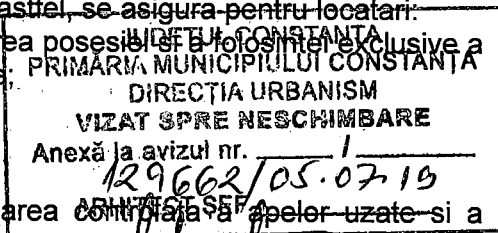
-la sud-vest: edificabilul maxim propus e la minim 5m fata de limita terenului.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

**In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, ce poate fi depasit spre aliniamente cu balcoane, logii, terase, in conditiile in care acestea pastreaza o distanta de minim 3,5metri intre intradosul placii si cota amenajata a terenului si nu depasesc distantele minime admise prin lege de la aliniament, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.**

Proiectul s-a intocmit cu satisfacerii exigentelor prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea contaminanta a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor, precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spatii destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.



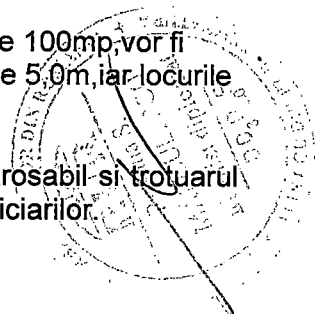
Conform HCJ 152/2013, vor fi amenajate 108,9mp(30% din suprafata terenului) spatii verzi, din care 64,06mp la nivelul solului si 44,86mp pe terasele cladirii propuse.

Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul aleii existente, strada propusa spre extindere prin HCL 121/16.05.2011.

Strada are 10m, doua sensuri, fiecare cu cate o banda de mers pe fiecare sens cu latime de 3,5m si trotuare de cate 1,5m pe fiecare parte a strazii.

Conform HCLM 113/2017, pentru 8 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp, vor fi amenajate minim 9 locuri de parcare. Accesul pe proprietate va avea latimea de 5,0m, iar locurile de parcare vor fi dimensionate conform normativelor in vigoare.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

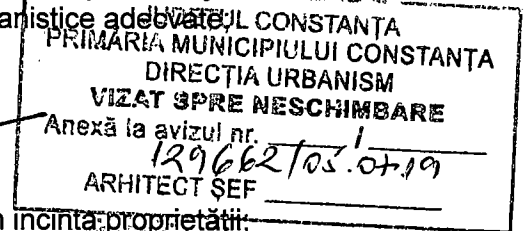


## CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.



ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU

