



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

43

## HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil locuire colectivă,  
bd. Tomis nr. 425 parcela 287- lot 17,  
investitor SC C&D Apartaments Residence 2017 SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 8204/15.01.2020, 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. 11861/21.01.2020, precum și avizul nr. 8198/15.01.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 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;

Văzând solicitarea doamnei Ciubotaru Liliana, în calitate de reprezentant al SC C&D Apartaments Residence 2017 SRL, înregistrată sub nr. 137224/16.07.2019, completată cu adresa nr. 187637/30.09.2019;

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.

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Palazu Mare, bd. Tomis nr. 425 parcela 287- lot 17, cu acces din str. Bratislava, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil cu regim de înălțime P+4E cu funcțiunea de locuire colectivă care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în în Palazu Mare, bd. Tomis nr. 425 parcela 287 - lot 17, cu acces din str. Bratislava, în suprafață de 343 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230508, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC C&D Apartaments Residence 2017 SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1050/20.07.2018 la Societatea profesională notarială Dumitru Cristian-Gabriel și Laura Manțu.

**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.

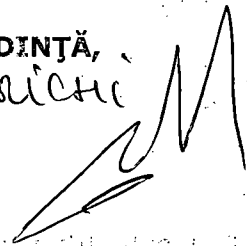
**Art. 3** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC C&D Apartaments Residence 2017 SRL, Oficiul de cadastru și publicitate 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:

14 pentru, — împotriva, 0 abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
**TEODOR PATRÎCHIC**



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



CONSTANȚA

NR. 41 / 30.09 / 2020

# 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+3-4E cu destinația de locuințe colective.

Terenul pe care se realizează construcția are 343mp 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 înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

ORDINUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 81981/15.01.20  
ARHITECT ȘEF \_\_\_\_\_

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 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 cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare.

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT ȘI PRE-NEȘCHIMBARE  
 Anexă la avizul nr. 2198/15.09.20  
 ARHITECT ȘEF \_\_\_\_\_

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU-AMPLASARE IMOBIL P+3-4E FATA DE LIMITELE LATERALE» în suprafață de 343mp, 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 PUZ**

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni aferente acestora.

Amplasamentul este situat pe str. Bratislava. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+3E-P+9E).

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe str. Bratislava. 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 și carosabile, parcaje, garaje colective, spații de joacă, amenajări sportive, împrejurimi, spații publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- § regimul de inaltime minim: P+1E(6METRI)
- § regimul de inaltime maxim: P+4E(15METRI)
- § POT maxim 50%

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarilor SC C&D APARTMENTS RESIDENCE 2017 SRL, 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, căreia 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 metri.

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 al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este aproximativ plan, nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

### **2.4. PARTICULARITATI 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 prabușire care să pericliteze 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 statură de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, cu risc geotehnic moderat.

Recomandări :

- 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, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT ȘI PRE-NEȘCHIMBARE  
la avizul nr. 81981/13.01.20  
ARHITECT ȘEF

- 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 Bratislava,avand latimea medie a carosabilului de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

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

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

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

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință **curți - construcții** și 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 rețelelor 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 rețelelor 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.

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

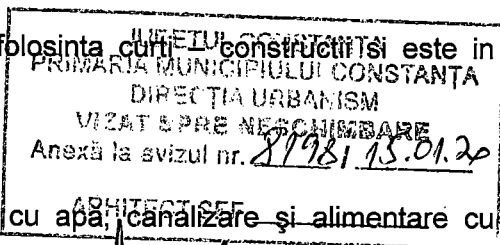
Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului 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 și 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 aceeasi functiune din zona, respectiv, P+4E.



## 2.11. DISFUNCTIONALITATI

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

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

### 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.

JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPALITATEA CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT SPRE NECHINGARE  
Anexă la avizul nr. 81981/15.01.201

#### 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
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor
- cai de acces auto și pietonale, parcaje, garaje colective
- spații de joacă pentru copii, spații verzi, scuaruri publice
- amenajări sportive

- imprejurii.

#### Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- in cazul echipamentelor publice existente la parterul blocurilor, se recomanda ca gradinitile, 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 constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE  
 Anexă la avizul nr. 8198/15.01.20  
 ARHITECT

#### 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 presedectarea deșeurilor urbane;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarea 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.

#### 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 constructibilitate 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 documentatie 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 2,25metri pe latura de Sud Est si minim 0,6metri pe latura de Nord Vest;
- edificabilul maxim propus va putea fi depasit pe latura laterala din partea de Sud Est cu balcoane, terase, bovindouri, logii ce vor avea intradosul placii la minim 3,5metri fata de cota terenului amenajat si nu vor putea depasi distanta minima de 2,25metri de la limita terenului;
- 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;

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
AVIZAT SI PRE NE SCHIMBARE  
AVIZUL nr. 8198/15.01.20

#### Articolul 11 - Circulatii si accese

- parcela va avea asigurate doua accese carosabile cu latimea de maxim 3metri fiecare si unul pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultati de deplasare.

#### Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările si completările ulterioare.

#### Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului minim si maxim de inaltime, respectiv P+1E-P+4E ( $H_{\max} = 15$  metri);
- 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.

- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea înălțimii.
- peste regimul maxim de înălțime admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: pentru casa scării și a liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea de la atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent;
- realizarea de supanțe/mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime propus;
- subsolurile vor avea o suprafață maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minim 25% pe pamânt vegetal;

#### Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament;
- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

#### Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior în aceeași gamă de culori sau culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate, etc...);
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; formele geometrice, gama coloristică (aceeași gamă de culori sau culori complementare) și materialele folosite vor fi asemănătoare cu cele ale clădirii principale;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior, în culori deschise, goluri cu ferestre opace ce respectă servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.

#### Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte învelișuri impermeabile a suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- 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 suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitudine;
- 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.L. 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

#### Articolul 18 – Spații libere și 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 cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 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 Constanta, astfel:**
- construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de minimum 30% din suprafața terenului, pe pamant vegetal.
- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenul vecin;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
  - lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;
  - lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
  - drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
  - orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT ȘI PRENEȘCHIMBĂT  
 Anexă la avizul nr. 8198/15.01.20  
 ARHITECT ȘEF

#### Articolul 19 – Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile și de calitate, respectiv tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior, feronerie tratată pentru exterior, etc..., care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență și în gama de finisaje, culori folosite pentru construcția de pe teren etc.;
- se va menține caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
  - imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și partea superioară traforată;
  - gardurile spre limitele laterale și posterioare (separative) vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri și vor fi opace; se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare 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. <sub>maxim</sub> = 50%, conform P.U.Z.**

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

**CUT <sub>maxim</sub> = 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. 496/2018.

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 patru etaje, cu destinatia de locuinte colective, avand dotarile 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  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCIMBARI  
Anexa la avizul nr. 8198/15.01.20

ARHITECT ȘEF

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. P.U.Z. aprobat	REGLEMENTARI propane spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	50 %	45%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2,00	2,0
Regim de înaltime - $H_{max}$ (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (15metri)	P+4E (15metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	67,2mp/171,5mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	686mp

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.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord-est: strada Bratislava
- La sud-vest: domeniu privat-locuri parcare
- La nord-vest: proprietate privata-imobil P+3E
- La sud-est: proprietate privata-imobil P+3E

Distanțe imobil propus față de construcțiile vecine și față de limitele terenului studiat:

-la nord-est: construcția proiectată este situată la o distanță de minim 3,2 metri față de limita terenului și la minim 16,2m față de construcția de pe frontul opus;

-la sud-est: fațada imobilului proiectat va fi retrasă 2,25 metri față de limita terenului și la 5,05m față de limita construcției învecinate;

-la nord-vest: fațada tip calcan tratată arhitectural a imobilului proiectat va fi retrasă 0,6 metri față de limita de proprietate și la 1,25m față de limita calcanului proprietății învecinate;

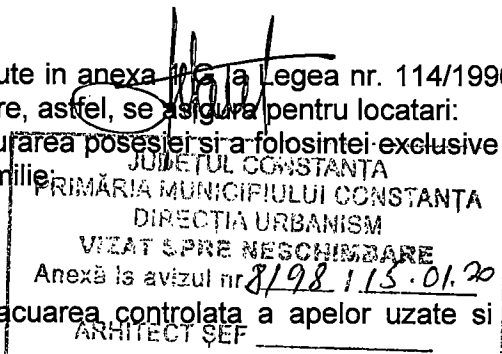
-la sud-vest: fațada imobilului proiectat va fi la minim 2,87m față de limita terenului și balcoanele la minim 1,37m.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism.

**În această documentație de urbanism edificabilul este definit ca suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, ce poate fi depășit cu balcoane, logii, terase, în condițiile în care acestea păstrează o distanță de minim 3,5 metri între intradosul plăcii și cota amenajată a terenului, nu depășesc distanțele minime admise prin lege de la aliniament și distanțele minime stabilite pentru limitele laterale, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**

Proiectul s-a întocmit cu satisfacerea exigentelor prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, privind locuințele, cu modificările și actualizările ulterioare, astfel, se asigură pentru locatari:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere;
- suprafețele minimale ale camerelor de locuit și dependințelor precum și dotarea și numărul acestora din urmă în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.



Conform HCJ 152/2013 se vor amenaja spații plantate sub formă de spații verzi cu rol decorativ, în suprafața totală amenajată de minim 103mp, din care minim 88,4mp la nivelul solului și minim 14,6mp pe balcoane și terase.

Conform HCLM 113/2017, pentru 8 apartamente cu suprafața utilă mai mică de 100mp, sunt necesare minim 10 locuri de parcare pe terenul studiat. Accesurile auto pe proprietate vor avea lățimea de 2,5m, respectiv 3m, iar locurile de parcare vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare.

Drumul carosabil și parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și 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 viața 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 însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014; Anexă la avizul nr. 21981/S.01.20
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PNE NE SCHIMBARE

ARHITECT ȘEF

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU

