



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 264/19.05.2022  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru teritoriul delimitat de  
str. Pandurului, str. Micșunelelor, al. Pandurului și limite cadastrale,  
inițiator Negreanu Cătălin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 106316/19.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 104010/17.05.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106515/20.05.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>^</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 201919/26.12.2018 al Direcției urbanism;

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 zonal pentru teritoriul delimitat de str. Pandurului, str. Micșunelelor, al. Pandurului și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Pandurului nr. 32A, în suprafață de 150 mp (potrivit actelor de proprietate) și 151 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 217555,

Înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Negreanu Cătălin și Negreanu Daniela conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 604/06.03.2014 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu.

**Art. 2** – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Negreanu Cătălin, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 106316 / 19.05.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Pandurului, str. Micșunelelor, al. Pandurului și limite cadastrale, inițiator Negreanu Cătălin;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3377/07.09.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.12.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 201919/26.12.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 199445/29.12.2020, avizul nr. 104010/17.05.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Pandurului, str. Micșunelelor, al. Pandurului și limite cadastrale, inițiator Negreanu Cătălin.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 114536/29.07.2020 adresată de Masstudio SRL pentru Negreanu Cătălin cu domiciliul în județul Constanța, comuna Cumpăna, în baza documentației completată cu adresa nr. 171869/10.11.2020, nr. 19096/01.02.2021, nr. 74183/04.04.2022 și nr. 104010/17.05.2022; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 104010 din 17.05.2022**

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Pandurului, str. Micșunelelor, al. Pandurului și limite cadastrale;

Inițiator: Negreanu Cătălin

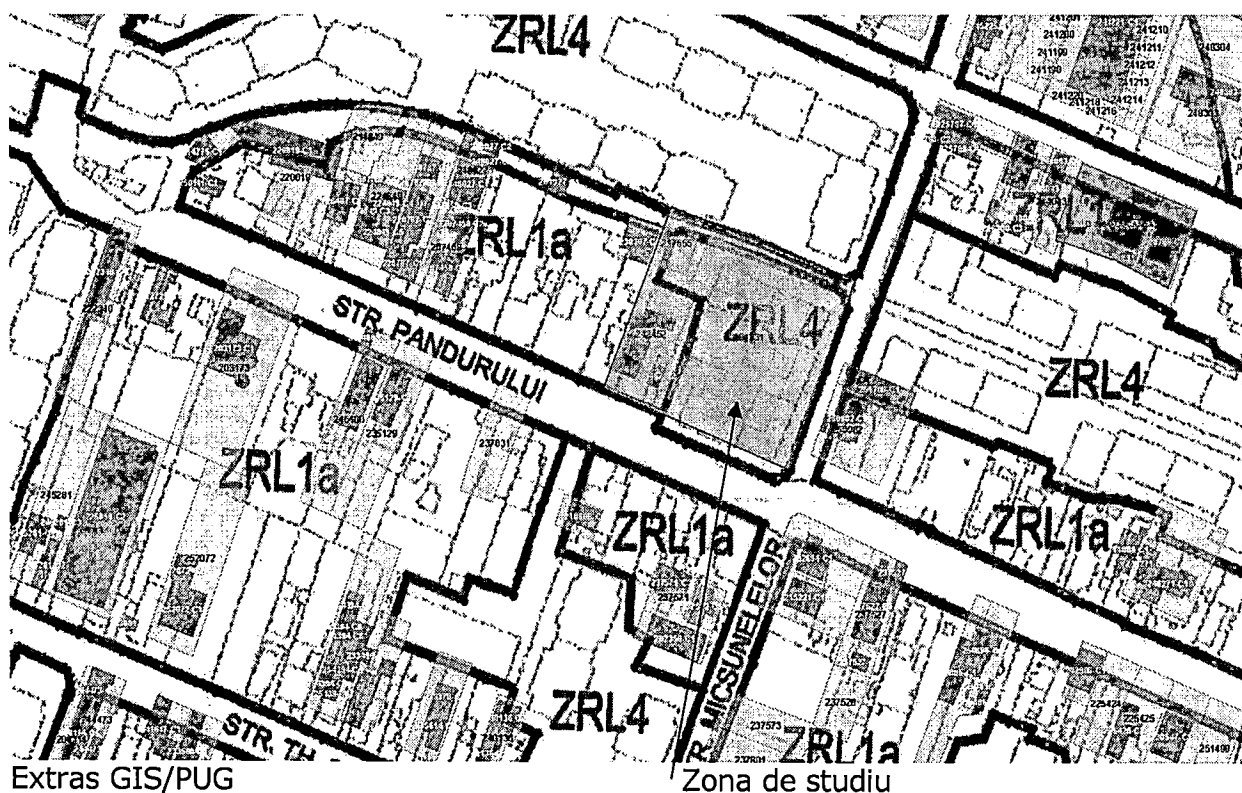
Proiectant: Masstudio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Pandurului nr. 32A, în suprafață de 150 mp (potrivit actelor de proprietate) și 151 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 217555, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale:



Extras GIS/PUG

Zona de studiu

**Pentru ansamblurile existente,** noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale

cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri.

- **Utilizari admise:** locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- **Utilizari admise cu conditionari:** locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat; locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata; se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp; se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250metri; se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia; utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari; **se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.**

- **Utilizari interzise:** activitati productive; constructii provizorii de orice natura; depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

- **Caracteristici ale parcelor** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile 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 accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelor si ridicarea nivelului de inaltime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament; in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri

catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat  $H_{\text{maxim}}$  admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de  $45^{\circ}$  cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5 m; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10 m; in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- **Circulatii si accese** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- **Stationarea autovehiculelor** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:  $H_{\text{maxim}}$  **admisibil este P+4E, respectiv 15 m.** Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distante egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4m; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada

secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- **Aspectul exterior al cladirilor** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

- **Conditii de echipare edilitara** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

- **Spatii libere si spatii plantate** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

- **Imprejmuiri** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m si un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

- **Procent maxim de ocupare a terenului POT**  $_{maxim} = 30\%$

Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

- **Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT**  $_{maxim} = 1,5$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare a terenului;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de **3.329,31 metri pătrați, aproximativ 0,33 hectare**, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- L1 – Subzonă locuințe individuale;
- L4 – Subzonă locuințe colective medii (P+4E);
- M1 – Zonă Mixta (P+1);
- ZRV – Zonă spații verzi (P);





### M1 – ZONĂ MIXTA

- locuințe individuale, locuințe colective mici, comerț, servicii, birouri, alimentație publică.

### ZRV – ZONĂ VERDE

- circulații pietonale, locuri de joacă, spații acoperite din structuri ușoare demontabile, spații recreative

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

#### L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
  - anexe aferente locuințelor individuale precum: foisoare, spații de depozitare de tip anexă; ce nu aduc disconfort vizual, olfactiv vecinătăților imediate;
  - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 150,00 metri pătrați ADC și să nu genereze transporturi grele și se va considera că au o arie de servire de 250,00 metri;

#### L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale și de servicii de proximitate, complementare locuirii;

### M1 – ZONĂ MIXTA

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale și de servicii de proximitate, complementare locuirii;

### UTILIZĂRI INTERZISE:

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

#### L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

#### L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

#### M1 – ZONĂ MIXTA

#### ZRV – ZONĂ SPAȚII VERZI

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la Utilizări Admise și Utilizări Admise cu Condiționări.

### 5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

#### a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este posibilă atunci când se modifică accesul carosabil și/sau pietonal pe lot, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, reglementarea spațiilor publice, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b), Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt admise construcții pe terenuri cu suprafață de minim 150,00 metri pătrați și cu o deschidere la stradă de minim 8,00 metri.

Parcelele în suprafață mai mică de 150,00 metri pătrați sunt considerate neconstruibile, pentru realizarea construcțiilor se recomandă alipirea acestora la una dintre parcelele învecinate.

În prezent, regimul de construire în zona studiată P.U.Z. este izolat și/sau cuplat. Prin prezenta documentație se propune amplasarea clădirilor pe teren în regim izolat, cuplat și/sau și/sau înșiruit.

Pentru realizarea unui front stradal coerent pe Aleea Pandurului, prin reducerea treptată a regimului de înălțime dinspre clădirea de locuire colectivă P+4E (intersecție Aleea Pandurului cu str. Micșunelelor) către regimul de înălțime al locuințelor individuale P+1E/P+1E+M, din vestul zonei studiate, pe terenul ce a generat documentația identificat prin N.C. 217555 se propune un regim de înălțime P+1E. Pentru realizarea mențiunilor enunțate anterior, pe terenul ce a generat prezenta documentație se permite realizarea unui construcții P+1E, parter și etaj complet, în limita procentului de ocupare de 60%. Construirea unui etaj peste nivelul parterului, pentru terenul N.C. 217555, este condiționată de amenajarea terenului proprietate publică din vecinătatea acestuia.

Terenul proprietate publică, menționat anterior, în suprafață de aproximativ 170 mp., va fi amenajat prin investiția beneficiarului ce a demarat prezenta documentație, în vederea echivalării suprafeței necesare de spațiu verde pentru faza D.T.A.C..

Luând în considerare faptul că terenurile cu deschidere către str. Micșunelelor și str. Pandurului sunt construite în momentul elaborării prezentei documentații, modificările aduse acestor construcții nu vor depăși aliniamentul actual.

#### **b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

##### **L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE**

- Se admite amplasarea construcțiilor pe aliniament, cu respectarea caracterului zonei (ce prezintă construcții amplasate pe limita de proprietate) oferind astfel o dezvoltare coerentă a frontului stradal.

##### **L4 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)**

- Retragerea față de aliniament pe sectoarele de deservire locală va ține cont de dezvoltarea zonei după cum urmează:
  - Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu deschidere către Strada Micșunelelor și Strada Pandurului se va realiza cu menținerea amprentei construcțiilor existente. Luând în considerare faptul că terenurile cu deschidere către str. Micșunelelor și str. Pandurului sunt construite în momentul elaborării prezentei documentații, modificările aduse acestor construcții nu vor depăși aliniamentul actual;
  - pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigura o distanță de 3,00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat;
  - amplasarea construcțiilor, cu respectarea caracteristicilor anterioare enunțate se realizează fără a lăsa libere sau a crea calcane noi, vizibile din domeniul public.

#### M1 – ZONĂ MIXTA (P+1)

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament, a terenurilor ce prezintă deschidere către Aleea Pandurului se va realiza prin înscrierea pe linia imaginară realizată de extinderea frontului clădirii de locuire individuala amplasată în imediata vecinătate
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 3,00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

• distanțele minime obligatorii față de limitele de proprietate conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

• distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Prin prezentă documentație se propune, ținând cont și de forma parcelarului existent, un regim de construire izolat, cuplat și/sau înșiruit.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

• distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

• distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

• retragerea față de limita laterală va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri;

• se admite retragerea laterală a construcțiilor cu o distanță mai mică de jumătate din înălțime în condițiile în care pe terenul învecinat fațadele clădirilor nu prezintă ferestre ale încăperilor de locuit, cu asigurarea însoririi noii construcții;

• retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

• dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi și nu sunt vizibile din circulații publice.

• clădirile vor fi retrase față de limite laterale și posterioare în condițiile în care pe terenurile învecinate nu se lasă libere calcane în stare bună, vizibile din circulații publice.

#### L4 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)

Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil, astfel:

• Art. 612: Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

• Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2,00 metri între fondul, îngrădit sau

neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

#### M1 – ZONĂ MIXTA (P+1E)

Pentru terenul identificat prin N.C. 217555, reglementat conform UTR propus M1 – ZONĂ MIXTA, dată fiind vecinătatea față de limita posterioară, a terenului ce a generat prezenta documentație (domeniu public), retragerea posterioară a construcției propuse pe terenul generator se va realiza cu păstrarea unei distanțe de minim 5,00 metri față de limita terenului învecinat în zona sudică, identificat prin I.E. 242452.

Datorita vecinatatilor in partea de Est si Sud, si anume domeniul public, se admite poziționarea pe limita de proprietate a noii cladiri, in timp ce in partea de Vest, cladirea se va poziționa cuplata la locuinta vecina, respectandu-se astfel regimul cuplat predominant in zona, acest lucru fiind posibil fara a obtine acord din partea vecinului.

#### **d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

##### L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

##### L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

##### M1- ZONĂ MIXTA (P+1)

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse nu sunt orientate ferestre ale camerelor de locuit.

*Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală. Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenurilor.*

#### **5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

##### **a) Accesuri carosabile**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

##### L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

##### L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

##### M1- ZONĂ MIXTA (P+1)

**Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

**Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.**

#### **b) Accesuri pietonale**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

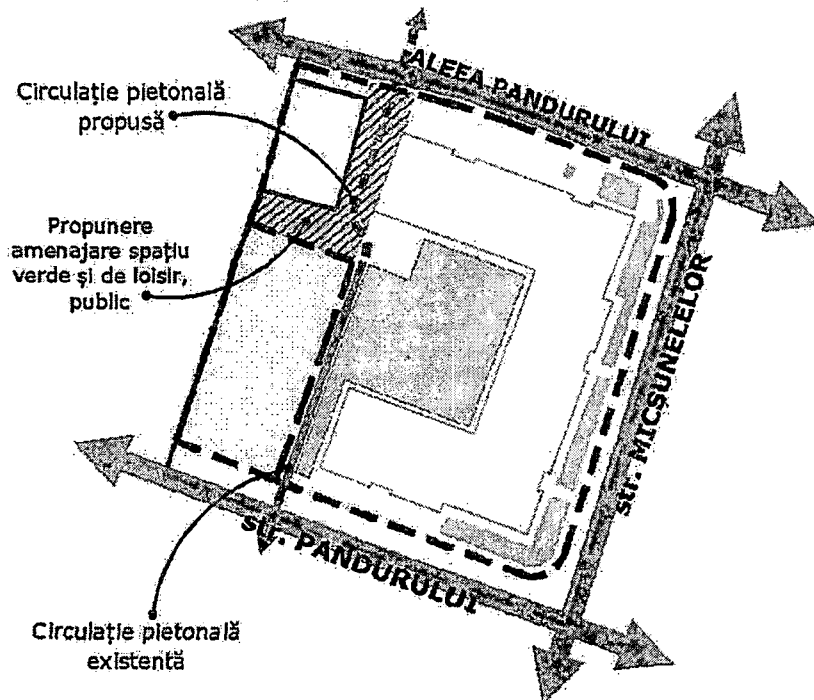
L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

**Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

Terenul proprietate publică, din imediata vecinătate a terenului ce a generat prezenta documentație, se propune a fi amenajat în vederea realizării unei continuități (arteră pietonală, conform schemei de circulație) ce va conecta Aleea Pandurului cu str. Pandurului.



#### **5.2.4. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse

L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat la data de 19.01.2018.

#### **5.2.5. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

R.h. max. = P+2E+M (12,00 metri);

L4 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)

R.h. max. = P+4E (15,00 metri).

### M1 – ZONĂ MIXTA (P+1)

R.h. max. = P+1E (7,00 metri).

### ZRV – ZONĂ VERDE (P)

R.h. max. = P+ (4,00 metri).

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

#### **METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:**

##### Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.
- înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

*Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.*

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.*

#### **5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)

M1- ZONA MIXTA (P+1)

se impun următoarele condiții în ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

### **5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

**L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE**

**L4 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)**

**M1- ZONA MIXTA (P+1)**

se impun următoarele condiții în ceea ce privește condițiile de echipare edilitară:

#### **RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:**

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

d) Parcelele vor 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. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

#### **REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:**

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din

sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperația operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

#### **5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

**L1 – SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE**

**L2 – SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+4E)**

**M1- ZONA MIXTA (P+1)**

**ZRV- ZONA VERDE (P)**

se impun următoarele condiții în ceea ce privește spațiile libere și spațiile 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 **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 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 Constanța.**

Procentele minime menționate mai sus reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, cu mențiunea că investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;
- pe suprafața fațadelor construcțiilor;
- pe suprafața teraselor/acoperișului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare parcelă se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

În vederea realizării unui front stradal coerent, prin realizarea unei construcții cu un regim de înălțime P+1E pe terenul identificat cu N.C. 217555 în limita P.O.T. 60%, prin amenajarea terenului proprietate publică din imediata vecinătate a acestuia, prin investiția proprie a beneficiarului ce a demarat prezenta documentație. Terenul proprietate publică menționat anterior, în suprafață de aproximativ 170 mp., va fi amenajat prin investiția beneficiarului ce a



demarat prezenta documentație, în vederea echivalării suprafeței necesare de spațiu verde pentru faza D.T.A.C..

### **5.2.9. ÎMPREJMUIRI**

Pentru toate zonele de reglementare nou propuse:

**L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**

**L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)**

**M1- ZONA MIXTA (P+1)**

se impun următoarele condiții în ceea ce privește împrejuririle:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- împrejuririle laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri.
- Porțile împrejuririlor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.
- Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

### **5.2.10. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**

**P.O.T. max. admisibil = 42,00%**

**L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)**

**P.O.T. max. admisibil = 30,00%**

**M1 – ZONĂ MIXTA (P+1E)**

**P.O.T. max. admisibil = 60,00%**

**ZRV – ZONĂ VERDE (P)**

**P.O.T. max. admisibil = 10,00%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**

**C.U.T. max. admisibil = 0,84** (majorat cu 20% față de C.U.T. existent conform P.U.G.M.C., în baza Legii 350/2001, art.32, lit.7).

**L4 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII (P+4E)**

**C.U.T. max. admisibil = 1,50**

**M1 – ZONĂ MIXTA (P+1E)**

**C.U.T. max. admisibil = 1,50**

**ZRV – ZONĂ VERDE (P)**

**C.U.T. max. admisibil = 0.1**

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism, avizul de oportunitate, ori prin legislația specifică:

- avizul Comisiei de circulație - formularul A5;
  - simulare 3D
  - procesul verbal de recepție OCPI;
  - dovada achitării taxei RUR;
  - dovada achitării taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2;
  - planul de acțiune - componentă a părții scrise a PUZ;
  - planșa regim juridic;
  - desfășurări front stradal pentru circulațiile publice care delimitează zona de studiu;
- ❖ în vederea fundamentării prevederilor PUZ propuse, se va prezenta **planșa cu sinteza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate;**
  - ❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține bilanțul teritorial pe funcțiuni, reprezentarea edificabilelor maxim admise, cu cote față de limitele de proprietate ale terenurilor și față de construcțiile existente (în cazul în care clădirile de locuit vecine prezintă ferestre ale camerelor de locuit, distanța minimă față de aceste fațade va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte), reprezentarea zonelor dedicate spațiilor verzi, locului de joacă pentru copii și echipării tehnico-edilitare (stație pompare, stație redresare, incintă deșeuri menajere, etc.);
  - ❖ Ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Completările au fost depuse sub nr. 171869/10.11.2020 și nr. 190096/01.02.2021.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.05.2021** s-au stabilit următoarele:

- Parcela are o dimensiune minimă construibilă pentru o locuință individuală, iar amplasarea pe limita de proprietate comună (sau retras 0,60cm) cu parcela vecină va duce la apariția unui calcan imposibil de acoperit întrucât parcela vecină are reglementat un regim maxim de înălțime de P+1E.
- Nu au fost identificate, în cuprinsul documentației înaintate, elementele care să evidențieze urmărirea vreunui obiectiv de interes public. Este foarte bine detaliat obiectivul de interes privat, inclusiv prin prezența unei planșe de mobilare urbană, în schimb, documentația prezentată nu analizează / reglementează în detaliu contextul urban, în sensul securizării spațiilor verzi existente aflate în domeniul public, marcarea circulațiilor pietonale și eventuale propuneri privind creșterea calității spațiilor publice existente în zonă (incinta blocurilor existente).
- Este evidentă intenția în dezvoltarea unui proiect local, fără a se urmări diminuarea deficiențelor vizibile la nivelul zonei în ceea ce privește spațiile plantate, a locurilor de parcare ori asigurarea dotărilor de interes public.

Completările au fost prezentate sub nr. 74183/04.04.2022.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.04.2022** s-a stabilit:

- parcela se pretează utilizării pentru locuire unifamilială în condiții minime de construibilitate, în acest sens, se poate admite varianta C analizată prin Studiul de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția unor imobile noi în zona de studiu, prezentată ca optimă de studiul amintit, cu condiția evidențierii unui edificabil compatibil cu această variantă în planșa Reglementării urbanistice :

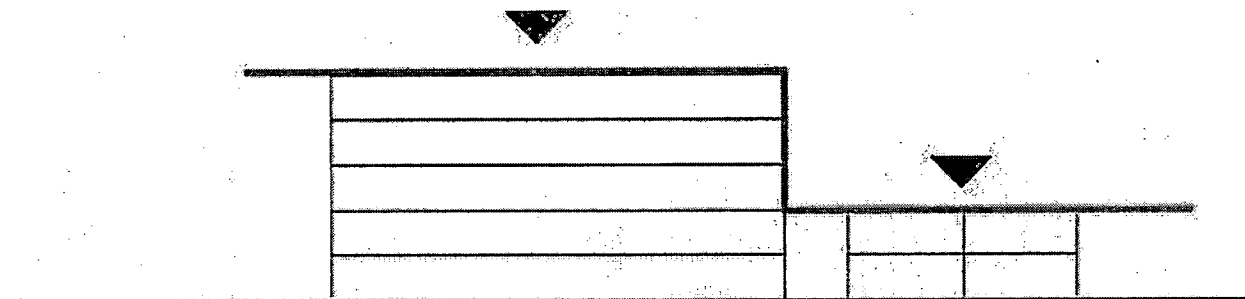


Fig. 15 Analiza posibilității de conformare urbanistică în raport cu studiu sistematizare. Varianta C- inserție volum P+1 cuplat cu imobilul P+1 și reras față de limita parcelei în vecinătatea imobilului P+4.

Varianta optimă C, , prezintă următoarele avantaje de conformare spațială a zonei, în special a Aleii Pandurului:

- Continuitate de front pe strada Pandurului
  - Respectare schimbare volumetrie front, cu marcarea trecerii la zona de locuințe individuale
  - Regim de construire uplat cu imobilul P+1 existent, construit recent
  - Asigurarea unor retrageri conforme față de liniile laterale ale terenului
- nu sunt considerate adecvate propunerile înaintate pentru parcela generatoare: locuire colectivă cu parter liber,  $R_h = P+4E$ ,  $H=18m$  (față de 15m conform PUG),  $POT=70\%$  (față de 30% conform PUG).

Documentele modificatoare au fost prezentate sub nr. 104010/17.05.2022.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 3377/07.09.2018 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,  
arh. Dan Petre Leu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

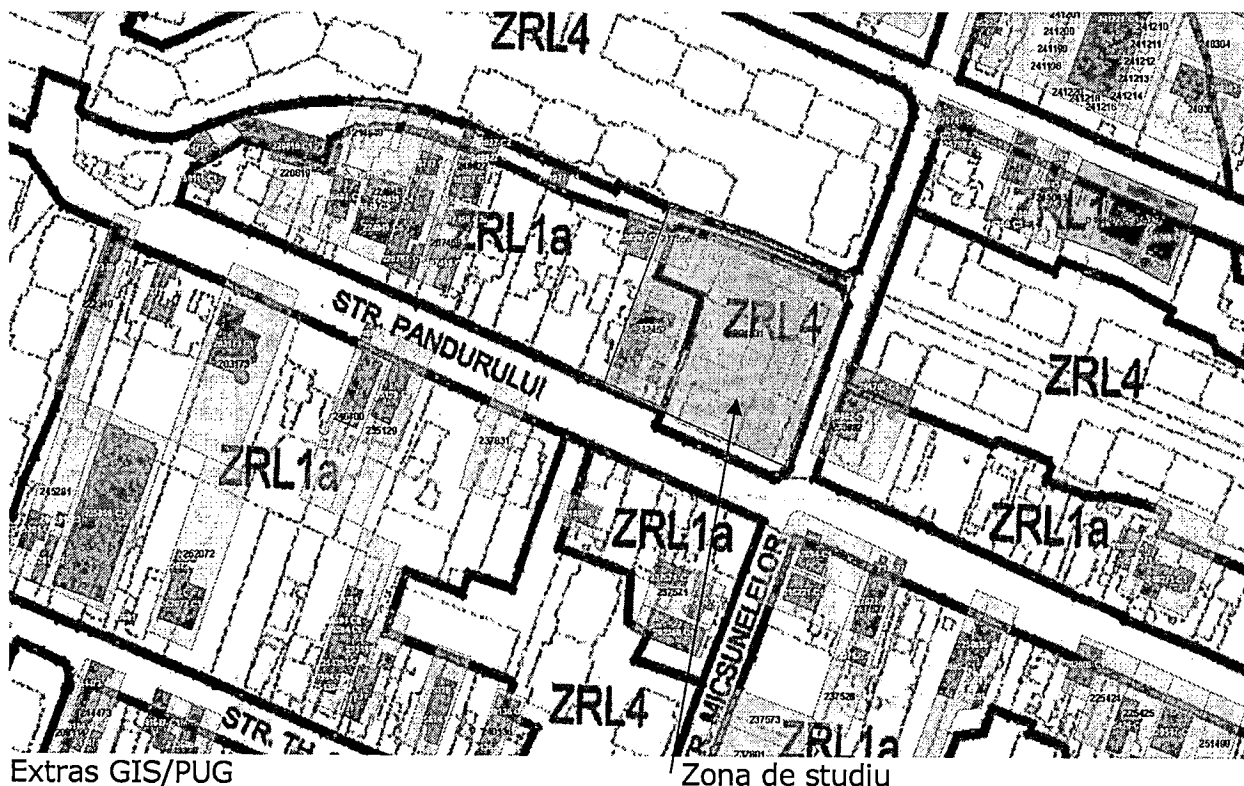
**RAPORT**  
Nr. 106515/20.05.2022

Urmare solicitării nr. 114536/29.07.2020 adresată de Masstudio SRL pentru Negreanu Cătălin privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Pandurului, str. Micșunelor, al. Pandurului și limite cadastrale, în baza documentației completată cu adresa nr. 171869/10.11.2020, nr. 19096/01.02.2021, 74183/04.04.2022 și nr. 104010/17.05.2022, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Pandurului nr. 32A, în suprafață de 150 mp (potrivit actelor de proprietate) și 151 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 217555, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Negreanu Cătălin și Negreanu Daniela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 604/06.03.2014 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu.

#### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale:



**Pentru ansamblurile existente**, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri.

- **Utilizări admise:** locuințe în proprietate privată și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru

copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- **Utilizari admise cu conditionari:** locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat; locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata; se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii: dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp; se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250metri; se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia; utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari; **se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.**

- Utilizari interzise: activitati productive; constructii provizorii de orice natura; depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile 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 accesese asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament; in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat  $H_{maxim}$  admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu

depaseasca limita planului care formeaza un unghi de  $45^{\circ}$  cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5 m; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10 m; in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- Circulatii si accese - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Stationarea autovehiculelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:  **$H_{\max}$  admisibil este P+4E, respectiv 15 m.** Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4m; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Aspectul exterior al cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

- Conditii de echipare edilitara - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

- Spatii libere si spatii plantate - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

- Imprejmuiri - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m si un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

- **Procent maxim de ocupare a terenului POT<sub>maxim</sub> = 30%**

Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

- **Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT<sub>maxim</sub> = 1,5**

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele respective nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3377/07.09.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), și avizului de oportunitate nr. 201919/06.12.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

## **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 72674/05.05.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 05.05.2020 - 10.05.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 178028/20.11.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 20.11.2020 - 15.12.2020).

Au fost emise 4 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T85528/16.11.2020 și 2 notificări către asociațiile de proprietari din zona de studiu identificate conform adresei SSIAP nr. R 167453/12.11.2020 .

Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020, în contextul pandemiei cu Covid-19.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresele înregistrate cu nr.: 74540/11.05.2020 formulată de Lascu Ștefan și 74539/11.05.2020 formulată de Omer Denis, prin care sunt transmise observații cu privire la lipsa locurilor de parcare pentru imobilele învecinate (blocul 10, scările D și E; blocul 9, scara A, situate pe Aleea Pandurului) și necesitatea amenajării unei parcări moderne în zonă.

Prin răspunsurile formulate elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- conform documentației prezentului PUZ, asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face pentru fiecare teren în parte, pe suprafața acestuia, în acord cu destinația construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat prin HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare și a celorlalte reglementări legale în vigoare.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 199445/29.12.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 115912/31.07.2020, conform răspunsului formulat în data de 17.08.2020.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 4.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare a terenului;
- înălțimea maximă admisă.

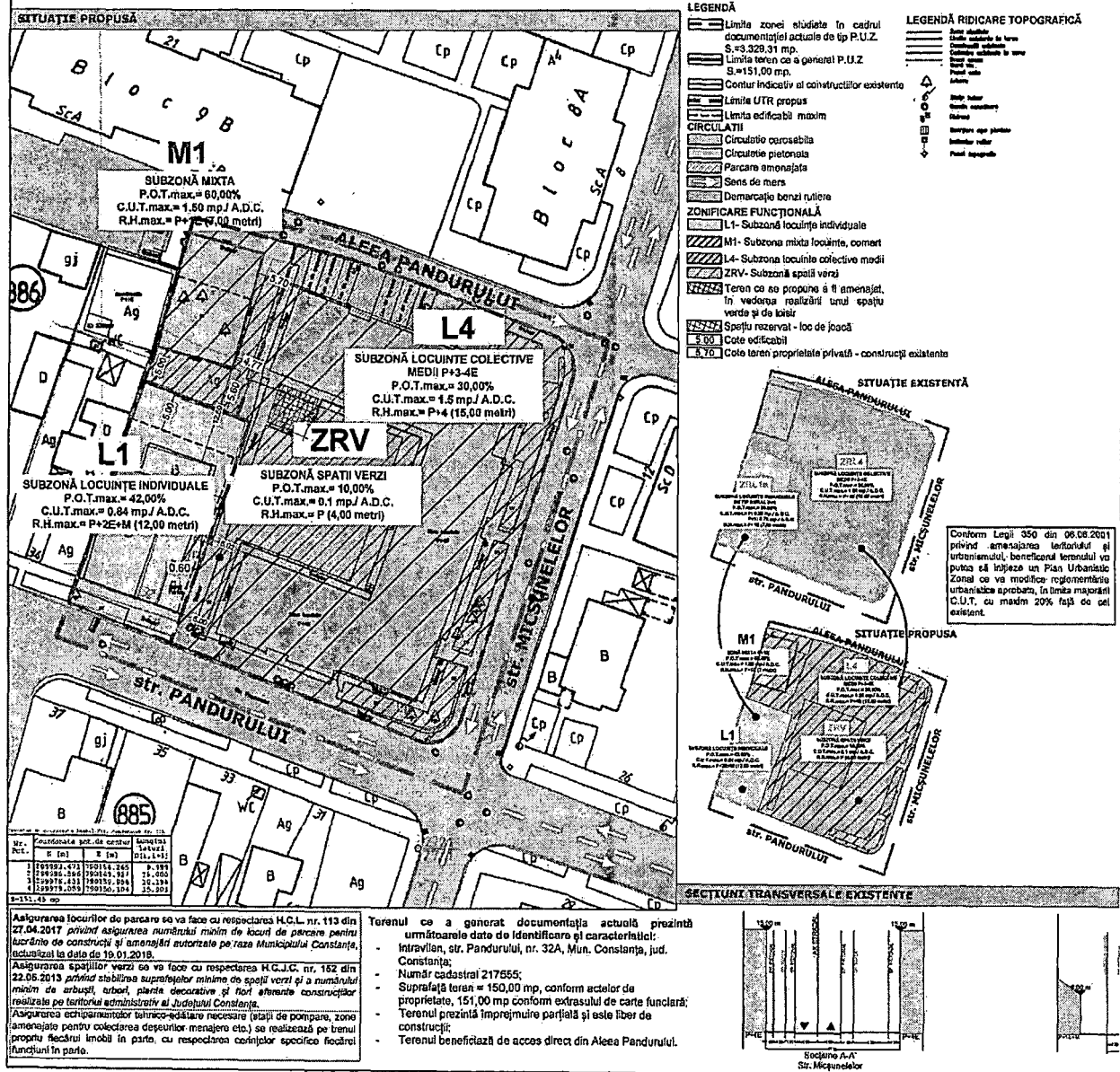
Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de **3.329,31 metri pătrați, aproximativ 0,33 hectare**, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

- L1 – Subzonă locuințe individuale;
- L4 – Subzonă locuințe colective medii (P+4E);
- M1 – Zonă Mixta (P+1);
- ZRV – Zonă spații verzi (P);



ELABORARE P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în municipiu și în zonă
- încadrare în PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- propunere mobilare urbană
- circulații
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurate front stradal
- plan sinteza concuziilor studiilor de fundamentare

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3377/07.09.2018 (valabil până la 06.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 201919/06.12.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire

- Studiu de trafic
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Raportul informării și consultării publicului nr. 199445/29.12.2020.

Avize :

- RAJA nr. 239/18132/22.03.2019
- ENEL nr. 281202068/07.10.2019
- RADET nr. B 2573/25.02.2019
- Engie nr. 315.392.978/03.08.2020 si nr. 313.630.055/21.02.2019
- Telekom nr. 589/12.06.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6207/03.12.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 10922R/22.06.2020
- aviz Stat Major General nr. DT /6593/03.09.2019
- adresa DPC nr. R 247585/04.03.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1350/02.06.2020
- actul adiministrativ al autorității pentru mediu nr. 6669 RP/05.08.2019

### CONCLUZII

Propunem spre avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Pandurului, str. Micșunelilor, al. Pandurului și limite cadastrale, inițiator Negreanu Cătălin.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



17.05.22

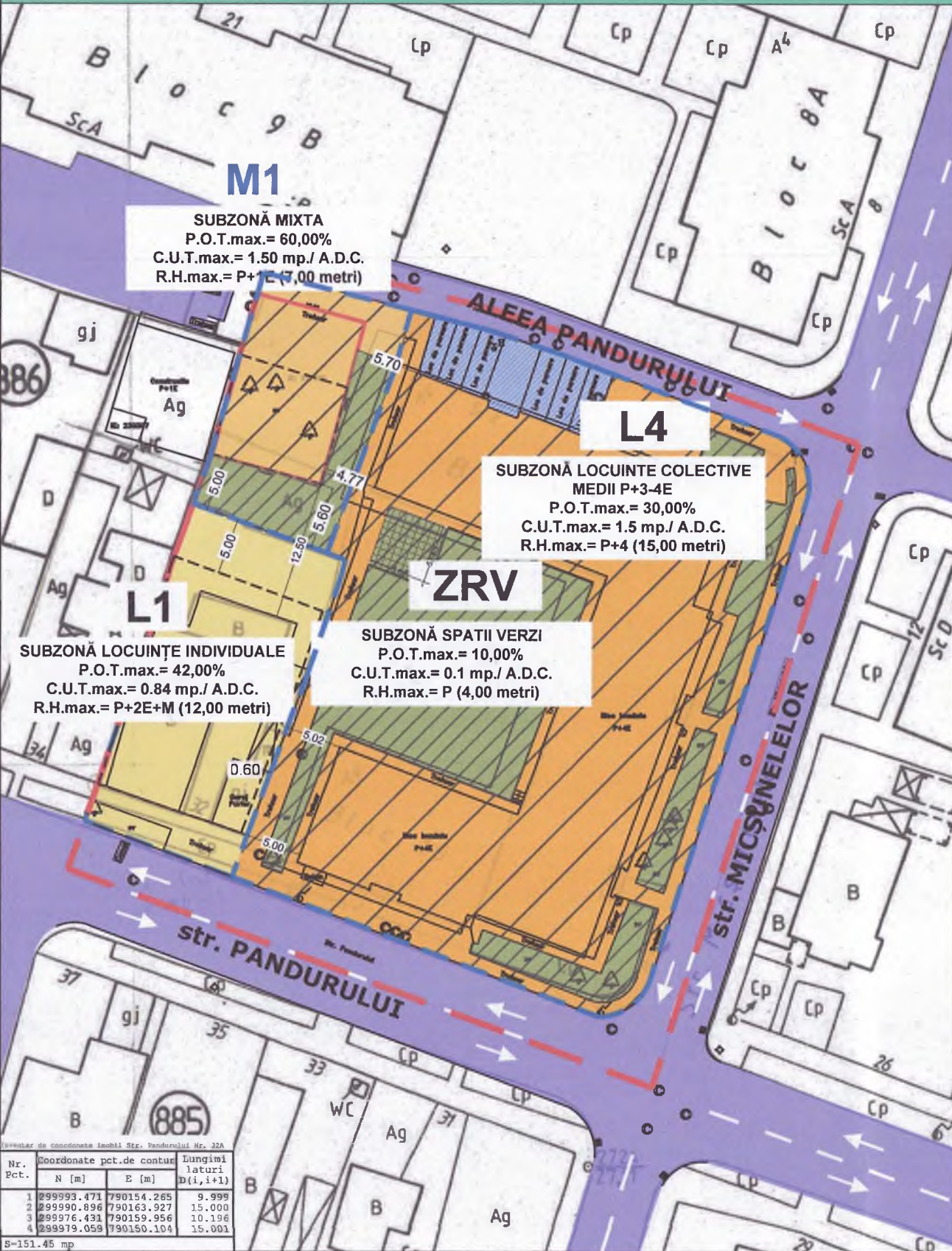
**Inspector,**  
Cristina Stamat





**ELABORARE P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**

**SITUAȚIE PROPUȘĂ**



**Asigurarea locurilor de parcare** se va face cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018.

**Asigurarea spațiilor verzi** se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 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 Constanța.

Asigurarea echipamentelor tehnico-edilitare necesare (stații de pompare, zone amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere etc.) se realizează pe terenul propriu fiecărui imobil în parte, cu respectarea cerințelor specifice fiecărei funcțiuni în parte.

Terenul ce a generat documentația actuală prezintă următoarele date de identificare și caracteristici:

- intravilan, str. Pandurului, nr. 32A, Mun. Constanța, jud. Constanța;
- Număr cadastral 217555;
- Suprafață teren = 150,00 mp, conform actelor de proprietate, 151,00 mp conform extrasului de carte funciară;
- Terenul prezintă împrejurime parțială și este liber de construcții;
- Terenul beneficiază de acces direct din Aleea Pandurului.

**LEGENDĂ**

- Limita zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. S.=3.329,31 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=151,00 mp.
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limita UTR propus
- Limita edificabil maxim
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare amenajată
- Sens de mers
- Demarcație benzi rutiere
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- L1- Subzonă locuințe individuale
- M1- Subzonă mixtă locuințe, comerț
- L4- Subzonă locuințe colective medii
- ZRV- Subzonă spații verzi
- Teren ce se propune a fi amenajat, în vederea realizării unui spațiu verde și de loisir
- Spațiu rezervat - loc de joacă
- 5.00 Cote edificabil
- 5.70 Cote teren proprietate privată - construcții existente

**LEGENDĂ RIDICARE TOPOGRAFICĂ**

- Zone studiate
- Limita actuală în teren
- Construcții existente
- Cadastre actualizat în zona
- Drum asfalt
- Pavaj asfalt
- Arbori
- Stâlpi beton
- Canal scurgere
- Hidroizol
- Surgare apa pânzele
- Indicator rutier
- Panoul topografic



Conform Legii 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, beneficiarul terenului va putea să inițieze un Plan Urbanistic Zonal ce va modifica reglementările urbanistice aprobate, în limita majorării C.U.T. cu maxim 20% față de cel existent.

În cadrul zonei studiate sunt propuse patru subzone de reglementare, cu următorii indicatori urbanistici:

- L1 - Subzonă locuințe individuale
- L4 - Subzonă locuințe colective medii (P+4E)
- ZRV - Subzonă spații verzi
- M1 - Zona mixtă

**L1 - Subzonă locuințe individuale**  
 Utilizări admise:  
 - locuințe individuale mici, cu regim de construire izolat și/sau cuplat;  
 - funcțiuni complementare locuinței: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberele (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din A.C.;  
 Procent maxim de ocupare al terenului:  
 - P.O.T. max. admis = 42,00%;  
 Coeficient maxim de utilizare al terenului:  
 - C.U.T. max. admis = 0.84 mp. A.D.C./mp.teren;  
 Regim de înălțime:  
 - P+2E+M (12,00 metri).

**L4 - Subzonă locuințe colective medii (P+4E)**  
 Utilizări admise:  
 - locuințe colective medii, în proprietate particulară de standard mediu și ridicat și funcțiuni complementare locuinței (comerț, alimentație publică, birouri etc.);  
 - amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii.  
 Procent maxim de ocupare al terenului:  
 - P.O.T. max. admis = 30,00%;  
 Coeficient maxim de utilizare al terenului:  
 - C.U.T. max. admis = 1.50 mp.A.D.C./mp.teren;  
 Regim de înălțime:  
 - P+4E (15,00 metri).

**ZRV - Subzonă spații verzi**  
 Utilizări admise:  
 - locuri de joacă, spații recreative, spații acoperite din structuri ușoare demontabile, circulații pietonale  
 Procent maxim de ocupare al terenului:  
 - P.O.T. max. admis = 10,00%;  
 Coeficient maxim de utilizare al terenului:  
 - C.U.T. max. admis = 0.1 mp.A.D.C./mp.teren;  
 Regim de înălțime:  
 - P (4,00 metri).

**M1- Zona mixtă**  
 Utilizări admise:  
 - locuințe individuale, locuințe colective mici, servicii și comerț, birouri, alimentație publică, circulații pietonale, parcuri  
 Procent maxim de ocupare al terenului:  
 - P.O.T. max. admis = 60,00%;  
 Coeficient maxim de utilizare al terenului:  
 - C.U.T. max. admis = 1.5 mp.A.D.C./mp.teren;  
 Regim de înălțime:  
 - P+1 (7,00 metri).

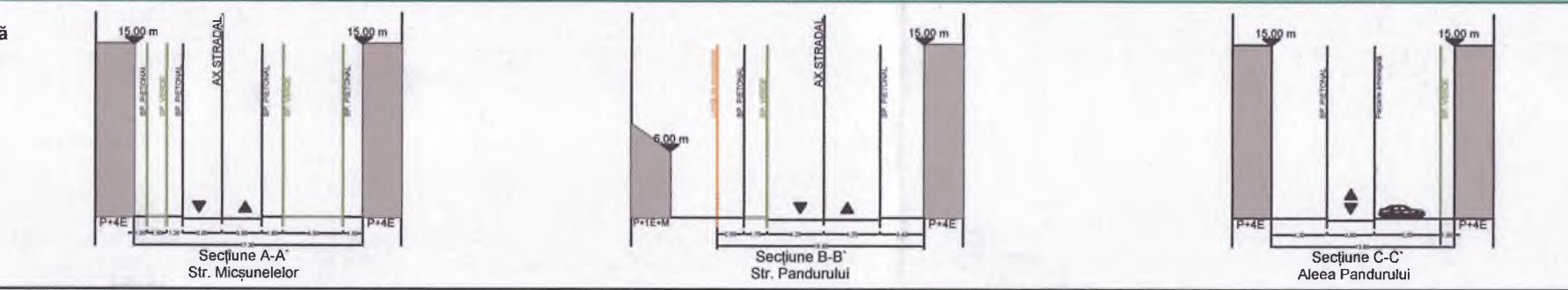
**BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR**

U.T.R. propus	P.O.T. propus	C.U.T. propus	Suprafață U.T.R. (mp.)	Procent
<b>L1 - Subzonă locuințe individuale</b>	42,00%	0.84	433,28	13,01%
<b>L4 - Subzonă locuințe colective medii</b>	30,00%	1.50	1391,1	41,7%
<b>M1- Zona mixtă</b>	60,00%	1.5	189,4	5,68%
<b>ZRV- Zona spații verzi</b>	10,00%	0.1	691,28	20,7%
<b>Căi de comunicație rutieră</b>			624,25	18,91%
<b>TOTAL</b>			3.329,31	100%

**ZONIFICARE PROPUȘĂ**

	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
Curți private	531,03	15,95%
Construcții existente - Bloc 10 (se mențin)	888,56	26,69%
Circulații pietonale	581,20	17,46%
Circulații carosabile (inclusiv locuri de parcare amenajate)	622,22	18,69%
Spații verzi publice	568,18	17,06%
Zone de loisir (locuri de joacă, amenajări peisagistice)	138,12	4,15%
<b>TOTAL</b>	3.329,31	100%

**SECȚIUNI TRANSVERSALE EXISTENTE**



**PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - O.C.P.I.**



**OBIECTIV:**

**ELABORARE P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE**

**ADRESĂ OBIECTIV:**

STR. PANDURULUI, NR. 32A, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA

**BENEFICIAR :**

NEGREANU CĂTĂLIN

**PROIECTANT GENERAL:**

**MASSTUDIO S.R.L.**  
 13324687017  
 Calea București 143/143B19  
 Sector 6, Municipiul București, România  
 Tel: 0723 131.144  
 Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
29/2018	P.U.Z	MAI 2022

Nume	Semnătură
ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	[Signature]

Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)  
 ARH. STEBINGĂRI MIHAI  
 URB. CATALIN DIMITRIE MIHAI

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**



**TITLU PLANȘĂ :**

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

**SCARA :**

**FORMAT PLANȘĂ :**

**PLANȘA NR.:**

U03.1

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii.