

ROMÂNIA
JUDEJUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 270/B.04.2021
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală cu birou profesioni libérale la parter,
str. Petru Vulcan nr. 81,
investitor Iacob Ovidiu

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 140134/14.07.2021, 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. 145902/2021, precum și avizul nr. 140131/14.07.2021 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[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 19 din 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Iacob Ovidiu înregistrată sub nr. 131099/27.08.2020, completată cu adresa nr. 64736/02.04.2021;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Petru Vulcan nr. 81, 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 P+2E cu funcțiunea de locuire individuală cu birou profesioni libérale la parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Petru Vulcan nr. 81 (fostă str. Petru Vulcan nr. 79), în suprafață de 100,53 mp (potrivit actelor de proprietate) și 104 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 219064, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate

Iacob Ovidiu și Ioacob Rodica-Versavia conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 2008/16.09.2016 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 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 Iacob Ovidiu, 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 urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 140134 / 14.07.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu birou profesioni libérale la parter, str. Petru Vulcan nr. 81, investitor Iacob Ovidiu;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 980/08.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 12.09.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 91679/18.05.2021, avizul nr. 140131/14.07.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu birou profesioni libérale la parter, str. Petru Vulcan nr. 81, investitor Iacob Ovidiu.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC
Chițac



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

RAPORT

Nr. 145902/23.07.2021

Urmare solicitării domnului Iacob Ovidiu înregistrată sub nr. 131099/27.08.2020, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu birou profesioni liberale la parter, str. Petru Vulcan nr. 81, în baza documentației completată cu adresa nr. 64736/02.04.2021, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al Imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Petru Vulcan nr. 81 (fostă str. Petru Vulcan nr. 79), în suprafață de 100,53 mp (potrivit actelor de proprietate) și 104 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 219064, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Iacob Ovidiu și Ioacob Rodica-Versavia conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2008/16.09.2016 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost aprobată prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din zona de reglementare ZRL2a - subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesioni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: 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; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale refofosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru construcții înșiruite - suprafață minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru construcții cuplate - suprafață minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru construcții izolate - suprafață minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafeței terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fațadă.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar

nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor 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 4m 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 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu

jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ($H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri : 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.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\text{maxim}} = 35\%$

Teresele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\text{maxim}} = 1.0$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

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

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 980/08.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 12.11.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), 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 consultării a fost înregistrat sub nr. 69344/09.04.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 09.04.2021 - 24.04.2021).

Au fost emise 2 notificări către proprietarii învecinați terenului studiat identificați conform declarației nr. 68374/08.04.2021.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUD.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 91679/18.05.2021.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 133192/01.09.2020, conform răspunsului formulat în data de 08.09.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCȚII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 980/2019.

Deoarece terenul are 101mp conform acte și 104mp conform măsurători și se dorește menținerea construcției existente, imobilul propus va păstra retragerile existente, respectiv alipirea la calcanele direct învecinate pe limitele laterala și posteroara.

Prin documentația P.U.D. se detaliază amplasarea pe teren, și configurația arhitectural-volumetrică a construcției propuse.

Se propune o construcție cu parter și două etaje, cu destinația de locuință individuală, birou profesii liberale cu suprafața utilă mai mică de 50 mp, și parcare la sol, având Sc menținut = 49mp, Sd maxim = 136,35 mp.

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 48,5% și C.U.T. = 0,49.

Sunt propuși indicatorii urbanistici P.O.T. menținut = 48,5% și C.U.T. maxim = 1,35 (locuința propusă va avea o funcțiune complementară locuirii, respectiv birou profesii liberale, în limita a maxim 25% din suprafața construită).

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafața teren (S _{teren})	101mp	101mp
Aria construită (AC)	49mp	49mp
Aria construită desfășurată (ADC)	49mp	136,35mp
P.O.T.	48,5%	48,5%
C.U.T.	0,49	1,35
Regim de înălțime	P	P+2 Etaje

Imobilul propus nu afectează însoțirea nici unei construcții existente pe terenul studiat sau pe terenurile învecinate, neexistând camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectând OMS 119/2014.

Construcțiile se vor amplasa ținând seama de studiul de însoțire întocmit și verificat conform legislației în vigoare, de OMS 119/2014, dar și de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.

Disponerea construcției pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

- pe aliniamentul terenului la str. Ion Adam;
- minim 4,49m la str. Petru Vulcan;
- minim 0metri față de vecinul de pe str. Petru Vulcan;
- minim 0metri față de vecinul de pe str. Ion Adam.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism și include inclusiv balcoane, terase, logii.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

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

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

Respectand HCJ 152/2013, vor fi amenajate minim 30,3mp spatii verzi, din care minim 25,0mp(24%) spatii verzi la nivelul solului.

Respectand HCLM 113/2017, se va amenaja 1 loc de parcare pe terenul ce a initiat PUZ, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mica de 100mp si un birou profesii liberale cu suprafata mai mica de 50mp.

Din strada str. Ion Adam se vor realiza accesul auto si cel pietonal in incinta.

Circulatia in incinta studiata se face pe un singur sens de mers, avand 3,00 metri latime si va fi amenajat 1 loc de parcare. Numarul minim al locurilor de parcare s-a realizat conform H.C.L. 113/2017. Accesul la locul de parcare de pe proprietate se va face prin coborarea bordurii pe latimea accesului, respectiv 3,00 metri, fara afectarea trotuarului din domeniu public.

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

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă și PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurate stradale
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 980/08.04.2019 (valabil până la 12.11.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 91679/18.05.2021.

Avize :

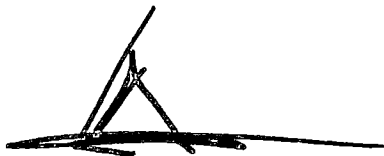
- RAJA nr. 905/80072/04.09.2019
- ENEL nr. 317742460/03.08.2020
- RADET nr. B 11501/29.07.2019
- Engle nr. 314.180.256/24.07.2019
- Telekom nr. 1297/30.07.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6429/11.09.2020
- aviz Stat major general nr. DT/5779/18.08.2020
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 909/U/20.08.2020
- actul adiministrativ al autorității pentru mediu nr. 5454/12.06.2019.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală cu birou profesioni libérale la parter, str. Petru Vulcan nr. 81, investitor Iacob Ovidiu.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 131099/27.08.2020 adresată de Jacob Ovidiu, cu domiciliu în județul Constanța, [redacted], în baza documentației completată cu adresa nr. 64736/02.04.2021; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 140131 din 14.07.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu birou profesioni libérale la parter, str. Petru Vulcan nr. 81

Investitor: Iacob Ovidiu

Proiectant: BIA Roxana Mărculescu

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Petru Vulcan nr. 81 (fostă str. Petru Vulcan nr. 79), în suprafață de 100,53 mp (potrivit actelor de proprietate) și 104 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 219064, 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 aprobată prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din zona de reglementare ZRL2a - subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libérale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: 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; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale refofosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru construcții înșiruite - suprafață minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru construcții

cuplate - suprafață minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru construcții izolate - suprafață minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafeței terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fațadă.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare și utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapida 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii și accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate de minim 3m latime; accesesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m în cazul strazilor de categoria I și II și minim 4m în cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror înaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferenta dintre înaltime și distanta dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii în stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; în cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada și asigura o distanta de 4m 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 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8 m la cele de categoria III; în cazul cladirilor însiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: cladiria construita în regim însiruit se va dispune cu calcan având o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; în cazul segmentarii însiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere și în cazul în care însiruirea este învecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta având regim de construire discontinuu; în cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul în care parcela se învecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii având fatade cu ferestre, cladiria se va realiza în regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul cladirilor cuplate

sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ($H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri : 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.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\text{maxim}} = 35\%$

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\text{maxim}} = 1.0$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Articolul 4 – Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii; parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este coordonata de existenta unui P.U.Z. aprobat conform legii.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;

Articolul 7 – Parcelarea

In ceea ce priveste prevederile Regulamentului local de urbanism a P.U.G.-ului Constanta, zona reglementata ca ZRL2a, in care se incadreaza zona ce face obiectul documentatiei in situatia existenta, prezinta urmatoarele conditionari:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - **dimensiuni minime:**

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolati	200	12	350	14	300	14
parcele de colt			reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism aprobat

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

- **adancimea parcelei** sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12,00 metri**; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii, se va urma exproprierea intregii parcele. In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.G.;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5,00 metri** in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4,00 metri** in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4,00 metri**;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 metri 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 metri;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

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

- cladirea propusa va fi lipita de limitele laterale si posterioara, pastrandu-se retragerile din prezent;
- se pot realiza, pana la limitele laterale, rasteluri, brisesoleil-uri sau alte decoratiuni in zona de retragere fata de limitele laterale ale parcelei in vederea mascarii calcanelor invecinate vizibile din circulatiile publice;
- fatadele tip calcan vor fi tratate arhitectural, prin finisaje, goluri de geam cu respectarea servitutii de vedere a Codului Civil, plante, etc.;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,50 si 2,00 metri;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc 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 reglementări aferent P.U.D. și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare;
- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- orice corp de cladire nou construit, cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima} = 50,00$ mp.

Articolul 11 - Circulatii si accese:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica, respectiv str. Ion Adam, de 3,00 metri latime;
- parcela va avea acces pietonal de pe str. Ion Adam;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei;
- se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

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 executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv $P+2E$ ($H_{maxim} = 10$ metri);
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o 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;
- se admit depasiri de 1,00 – 2,00 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,00 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

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

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative pentru exterior albe si gri, vopseluri lavabile pentru exterior albe si gri, placari din tabla si/sau caramida aparenta pentru exterior in culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate, respectiv gri, caramiziu, ferestre si usi exterioare din PVC sau aluminiu in culoarea gri antracit, balustrade balcoane, terase din sticla transparenta, etc...);
- cladirea propusa va fi prevazuta cu acoperis tip sarpanta, acoperita cu tabla faltuita gri antracit;;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala, in culorile si materialele prezentate mai sus; formele geometrice, gama coloristica (aceeasi gama de culori sau culori complementare) si materialele folosite vor fi la fel cu cele ale cladirii principale;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior albe, vopseluri lavabile pentru exterior albe, placari din caramida aparenta pentru exterior caramizie, goluri din PVC sau aluminiu gri antracit cu ferestre opace ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante naturale, etc.

In cazul in care se va dori si realizarea iluminatului exterior al cladirii, la faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural,

Articolul 16 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela;
- in acest sens, se va asigura realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltarii, betonarii sau acoperirea cu alte invelitori impermeabile a suprafetelor exterioare la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrării apelor pluviale in terenul natural;
- parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectării deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public;
- cladirea va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pentru cladirile dispuse pe aliniament racordarea burianelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unitatilor de aer conditionat sau a altor echipamente in locuri vizibile din circulatiile publice;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele 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;
- in interiorul parcelei, pe suprafata parcelei si pe toate lungimile parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire si vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute;
- pe o alta parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizatia 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 si completările ulterioare, respectiv, pentru o locuinta individuala cu pana in 100mp utili si un birou profesii liberale cu pana in 50mp utili, se va realiza un loc de parcare in interiorul proprietatii.

Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii verzi și plantate, in functie de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusți, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:
 - la constructiile de spatii comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
 - la constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minim 5mp/pe fiecare locatar.

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- 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.

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, vopseluri lavabile pentru exterior, placări 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 2,20 metri înălțime și minim 1,80 metri înălțime din care un sociu opac de 0,30 metri și vor fi dublate de gard viu;
 - gardurile spre limitele laterale și posterioare (separative) vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri, care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

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

P.O.T. maxim = 48,5%, conform P.U.G., pentru construcțiile existente ce se vor păstra pe teren, cum este cazul construcției de pe lotul studiat, se menține POT-ul existent.

Teraselor acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

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

CUT maxim = 1,35, conform P.U.G.

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare, admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

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, ori prin legislația specifică:
 - studiu geotehnic;
 - studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană în raport cu vecinătățile, în vederea îndeplinirii condițiilor de vecinătate și ale OMS nr. 119/2014, precum și ale Legii nr. 123/2020 referitoare la protecția atmosferei, schimbările climatice, gestionarea zgomotului ambiental, prevenirea și controlul disconfortului olfactiv;
 - dovada achitării taxei RUR;
 - desfășurate stradale pentru exemplificarea integrării spațial - volumetrică a obiectului de arhitectură în contextul construit existent;
- ❖ documentația PUD depusă - parte scrisă și parte desenată - se va semna și stampila de către specialist cu drept de semnătură în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1) din Legea nr. 350/2001;
- ❖ 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 informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.06.2021** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

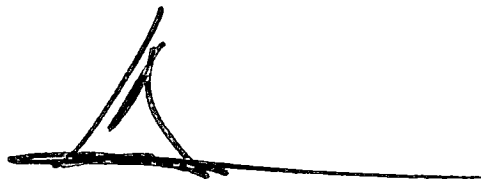
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD 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 PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD 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. 980/08.04.2019 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 12.11.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'D' followed by a horizontal line extending to the right.

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

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată, în vederea extinderii construcției existente parter cu încă două etaje. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară deoarece terenul este poziționat pe colț, la intersecția a două străzi Petru Vulcan și Ion Adam.

Suprafața amplasamentului ce a generat P.U.D. este de 101mp din acte și 104mp din măsurători. Pe amplasament există o construcție parter cu suprafața de 49mp, locuința individuală, ce se va menține, se va reconfigura și se va extinde pe înălțime.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

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, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. 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.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

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

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală, precum și servicii, comerț.

Amplasamentul este situat pe str. Petru Vulcan 81. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- str. Petru Vulcan și str. Ion Adam.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E). În zonă se află și construcții pentru servicii și comerț.

Zona studiată se încadrează conform Listei Monumentelor Istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2361/2010 în zona protejată Necropola Orasului Antic Tomis, COD CT-I-s-A-02555, nr. crt. 13.

Potrivit P.U.G. Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2a – subzona locuințelor individuale situate în afara zonelor protejate.

Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Funcțiuni admise:
 - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
 - funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- Regim de înălțime: P+2E. Se poate depăși nivelul maxim admisibil cu mansarda.
- P.O.T. = 35 %. Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1 din P.U.G. Constanța, astfel P.O.T. maxim = 45%.
- C.U.T. = 1,00. Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1 din P.U.G. Constanța, astfel C.U.T. maxim = 1,35.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor Iacob Ovidiu și Iacob Rodica-Versavia, 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 viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_0 = 0,20$ 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.

2.4. CIRCULAȚII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- Str. Petru Vulcan și str. Ion Adam.

La teren se poate face accesul pe două străzi:

-strada Petru Vulcan, strada cu sens unic dinspre Str. Mircea cel Bătrân spre Bd. Mamaia, cu parcaje laterale pe stânga și pe dreapta, având lățimea totală de 12,2 metri, din care 2,3 și 2,8 metri fiecare trotuar și 7 metri partea carosabilă;

-strada Ion Adam, strada cu sens unic dinspre str. Ion Rățiu spre str. Nicolae Iorga, cu parcaje laterale pe stânga și pe dreapta, având lățimea totală de 10,8 metri, din care 2,0 și 1,8 metri fiecare trotuar și 7 metri partea carosabilă;

Strazile sunt asfaltate și amenajate cu semne de circulație, locuri de parcare, trotuare, aflându-se în stare bună.

Accesul pietonal și auto se face de pe str. Ion Adam.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Locuire în regim individual;
- Comerț cu amănuntul;
- Servicii.

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

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent ocupat de o construcție parter de 49 mp, aflată în stare de degradare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara ărealelor 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.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zonă în care se află și terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea P.U.D.-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală și birou profesii liberale, în limita a 25% din suprafața construită, cu regim de înălțime P+2E. Se dorește menținerea, reconfigurarea și extinderea construcției existente.

2.10. DISFUNCIONALITATI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că terenul și construcția fiind nefolosite au aparut spații verzi neamenajate, crescute haotic, iar construcția s-a degradat, acoperișul fiind parțial cazut.

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

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

Conform P.U.G. Constanța, terenul studiat face parte din zona de reglementare ZRL2a-zona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara zonelor protejate.

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.G. Constanța 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, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.
- 4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 in zona protejata Necropola Orasului Antic Tomis, COD CT-I-s-A-02555, nr.crt. 13.

Articolul 4 – Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- 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;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este coordonata de existenta unui P.U.Z. aprobat conform legii.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros.

Articolul 7 – Parcelarea

In ceea ce priveste prevederile Regulamentului local de urbanism a P.U.G.-ului Constanta, zona reglementata ca ZRL2a, in care se incadreaza zona ce face obiectul documentatiei in situatia existenta, prezinta urmatoarele conditionari:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - **dimensiuni minime:**

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

* conform Regulamentului General de Urbanism aprobat

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

- **adancimea parcelei** sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12,00 metri**; daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprierea întregii parcele. In cazul exproprierii se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.G.;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5,00 metri** in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4,00 metri** in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,00 metri**;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0,90 metri** de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4,00 metri** 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 metri**;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

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

- cladirea propusa va fi lipita de limitele laterale si posterioara, pastrandu-se retragerile din prezent;
- se pot realiza, pana la limitele laterale, rasteluri, brisesoleil-uri sau alte decoratiuni in zona de retragere fata de limitele laterale ale parcelei in vederea mascarii calcanelor invecinate vizibile din circulatiile publice;
- fatadele tip calcan vor fi tratate arhitectural, prin finisaje, goluri de geam cu respectarea servitutii de vedere a Codului Civil, plante, etc.;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre **0,50 si 2,00 metri**;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc 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;
- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- orice corp de cladire nou construit, cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}} = 50,00 \text{ mp}$.

Articolul 11 - Circulatii si accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica, respectiv str. Ion Adam, de **3,00 metri** latime;

- parcela va avea acces pietonal de pe str. Ion Adam;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei;
- se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

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 – Înălțimea maximă a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv P+2E ($H_{\max} = 10$ metri);
- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale;
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- se admit depășiri de 1,00 – 2,00 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în siruit sau cuplat;
- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **4,00** metri cu centrul pe linia cornișei sau ștresinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi;

Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu condiționari 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 teritoriului 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 arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior albe și gri, vopseluri lavabile pentru exterior albe și gri, placări din tablă și/sau cărămidă aparentă pentru exterior în culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate, respectiv gri, cărămiziu, ferestre și uși exterioare din PVC sau aluminiu în culoarea gri antracit, balustrade balcoane, terase din sticlă transparentă, etc.);
- clădirea propusă va fi prevăzută cu acoperiș tip șarpantă, acoperită cu tablă faltuită gri antracit;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală, în culorile și materialele prezentate mai sus; formele geometrice, gama coloristică (aceeași gamă de culori sau culori complementare) și materialele folosite vor fi la fel 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 albe, vopseluri lavabile pentru exterior albe, placări din cărămidă aparentă pentru exterior cărămie, goluri din PVC sau aluminiu gri antracit cu ferestre opace ce respectă servitutea de vedere a Codului Civil, plante naturale, etc.

În cazul în care se va dori și realizarea iluminatului exterior al clădirii, la faza DTAC, documentația care sta la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

piese scrise:

-memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

-exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

-descrierea modului de implementare a soluției tehnice;

o piese desenate:

-se vor realiza secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu

utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

-structura electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

-pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

-în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

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 înveliuri 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;
- pentru clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gășii;
- 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 unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;
- 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.

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 stradă, alee sau drum de servitute;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C.L. 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare, respectiv, pentru o locuință individuală cu până în 100mp utili și un birou profesii liberale cu până în 50mp utili, se va realiza un loc de parcare în interiorul proprietății.

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 Constanța, astfel:**

 - la construcțiile de spații comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
 - la construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minim 5mp/pe fiecare locatar.

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;

- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure:
 - ⊖ lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi;
 - ⊖ lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
 - ⊖ drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
 - ⊖ orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, respectiv tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior, feronerie tratata pentru exterior, etc..., care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta si in gama de finisaje, culori folosite pentru constructia de pe teren etc.;
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
 - ⊖ imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2,20 metri inaltime si minim 1,80 metri inaltime din care un soclu opac de 0,30 metri si vor fi dublate de gard viu;
 - ⊖ gardurile spre limitele laterale si posterioare (separative) vor putea fi opace cu inaltime da maxim 2,20 metri, care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

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

P.O.T. _{maxim} = 48,5%, conform P.U.G., pentru constructiile existente ce se vor pastra pe teren, cum este cazul constructiei de pe lotul studiat, se mentine POT-ul existent.

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

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

CUT _{maxim} = 1,35, conform P.U.G.

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii, se iau in calculul ADC.

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. 980/2019.

Deoarece terenul are 101mp conform acte si 104mp conform masuratori si se doreste mentinerea constructiei existente, imobilul propus va pastra retragerile existente, respectiv alipirea la calcanele direct invecinate pe limitele laterala si posterioara.

Prin documentatia P.U.D. se detaliaza amplasarea pe teren si configuratia arhitectural-volumetrica a constructiei propuse.

Se propune o constructie cu parter si doua etaje, cu destinatia de locuinta individuala, birou profesii liberale cu suprafata utila mai mica de 50 mp, si parcare la sol, avand Sc mentinut = 49mp, Sd maxim = 136,35 mp.

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. = 48,5% si C.U.T. = 0,49.

Sunt propusi indicatorii urbanistici P.O.T. mentinut = 48,5% si C.U.T. maxim = 1,35 (locuinta propusa va avea o functiune complementara locuirii, respectiv birou profesii liberale, in limita a maxim 25% din suprafata construita).

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren (S_{teren})	101mp	101mp

Arian construita (AC)	49mp	49mp
Arian construita desfasurata (ADC)	49mp	136,35mp
P.O.T.	48,5%	48,5%
C.U.T.	0,49	1,35
Regim de inaltime	P	P+2 Etaje

Imobilul propus nu afecteaza insozirea 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.

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

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri minime:

- pe aliniamentul terenului la str. Ion Adam;
- minim 4,49m la str.Petru Vulcan;
- minim 0metri fata de vecinul de pe str.Petru Vulcan;
- minim 0metri fata de vecinul de pe str.Ion Adam.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism si include inclusiv balcoane,terase,logii.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

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

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

Respectand HCJ 152/2013, vor fi amenajate minim 30,3mp spatii verzi, din care, minim 25,0mp(24%) spatii verzi la nivelul solului.

Respectand HCLM 113/2017, se va amenaja 1 loc de parcare pe terenul ce a initiat PUZ, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mica de 100mp si un birou profesii liberale cu suprafata mai mica de 50mp.

Din strada str.Ion Adam se vor realiza accesul auto si cel pietonal in incinta.

Circulatia in incinta studiata se face pe un singur sens de mers, avand 3,00 metri latime si va fi amenajat 1 loc de parcare. Numarul minim al locurilor de parcare s-a realizat conform H.C.L. 113/2017.

Accesul la locul de parcare de pe proprietate se va face prin coborarea bordurii pe latimea accesului, respectiv 3,00 metri, fara afectarea trotuarului din domeniu public.

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

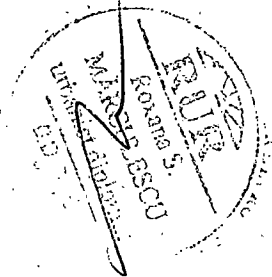
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

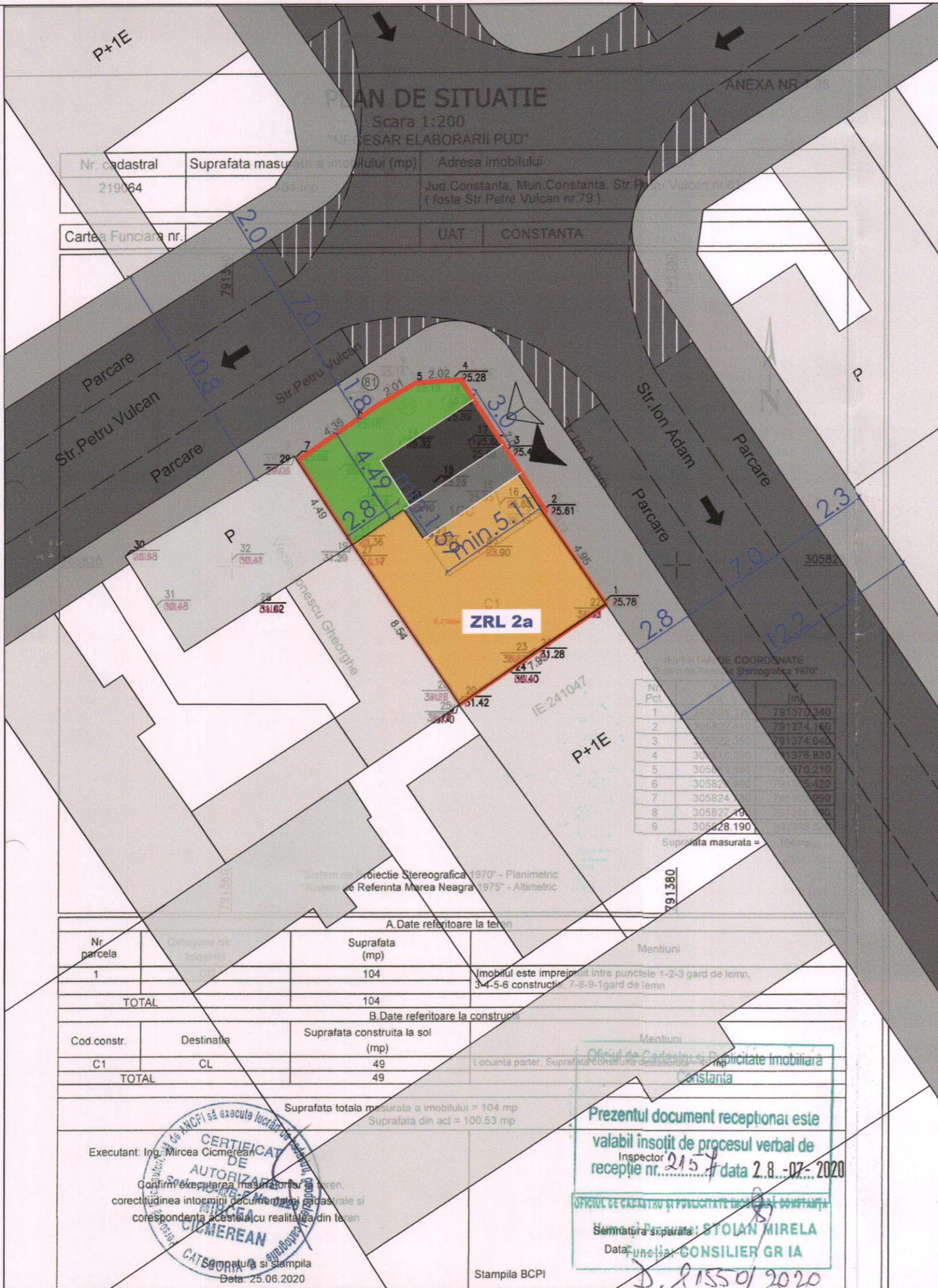
Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale,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

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

- îmbunătățirea condițiilor de 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 însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU





LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 104 mp din masuratori (101 mp din acte)
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor existente
- ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta
- Teren studiat liber de constructii
- Edificabil maxim P+2E-locuinta individuala si birou profesii liberale
- Spatii verzi propuse pe teren
- Constructii invecinate existente
- Circulatii pietonale propuse pe teren
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Parcaje amenajate in incinta
- Acces pietonal in incinta
- Acces auto in incinta

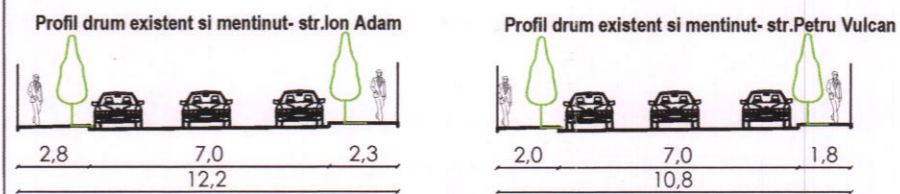
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 140131/19.07.20
ARHITECT ȘEF

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

- Utilizari admise:
- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
 - functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata construita.

- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
- regimul de inaltime maxim: P+2E (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)
 - POT maxim 45% (daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
 - CUT maxim 1.35 (daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
 - P+2E (Hmaxim-10metri)

Zona studiată se încadrează conform Listei Monumentelor Istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2361/2010 în zona protejată Necropola Orasului Antic Tomis, COD CT-I-s-A-02555, nr. crt. 13. Respectand H CJ 152/2013, vor fi amenajate minim 30,3mp spatii verzi, din care minim 25,0mp (24%) spatii verzi la nivelul solului.
Respectand HCLM 113/2017, se va amenaja 1 loc de parcare pe terenul ce a initiat PUZ, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mica de 100mp si un birou profesii liberale cu suprafata mai mica de 50mp.



S TEREN	COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT	
	EXISTENT	PROPUS/APROBAT
SC	49mp	49mp
SD	49mp	136,35mp
P.O.T.	48,5%	48,5% (se mentine POT pana la desfiintare constructie existenta)
C.U.T.	0,49	1,35
Regim inaltime	PARTER	P+2E (10metri)

BILANT TERITORIAL PROPOS		
	mp	%
S total teren din masuratori	104mp	100 %
S construit	49mp	47,2%
S circulatii, parcaje	30mp	28,8%
S verde	25mp	24%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
IACOB OVIDIU
IACOB RODICA VERSAVIA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb. Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb. Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:



NR. PROIECT: 28

FAZA: CU
DATA: DECEMBRIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :
STR. PETRU VULCAN 81, CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:200

NUMAR PLAN:

U-03

Prezentul document receptionat este
valabil insoit de procesul verbal de
receptie nr. 2157 / data 2.8.07.2020
Inspector
STOIAN MIRELA
CONSILIER GR IA