



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire locuință individuală,  
str. Dorului nr. 117B lot 1 - 117C lot 2,  
investitor Trandafirescu Iulian Ioan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09. 2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 166419/29.08.2019, 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. 180499/18.09.2019, precum și avizul nr. 166409/29.08.2019 al arhitectului șef;

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

Văzând solicitarea domnului Trandafirescu Iulian Ioan înregistrată sub nr. 71027/04.04.2019, completată sub nr. 110353/05.06.2019;

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Dorului nr. 117B lot 1 - 117C lot 2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil S+P+1E cu funcțiunea de locuință individuală care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Dorului nr. 117B lot 1 - 117C lot 2, în suprafață de 390 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242985, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Trandafirescu Iulian Ioan și Trandafirescu Marioara conform actului de alipire autenticat sub nr. 1141/11.06.2015 la Biroul individual notarial Stan Maria.

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

**Art. 3** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire,

spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Trandafirescu Iulian Ioan, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

22 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
LEDE - PERONIN

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 389 / 30.09 2019

## 1. INTRODUCERE

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria Mun. Constanța nr. 3190/29.08.2018, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G. aprobată prin HCL Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/18.12.2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prin **planul urbanistic de detaliu** (P.U.D.)<sup>1</sup> se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

**„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU”**

- **Amplasament:**

- Municipiul Constanța, Str. Dorului Nr. 117B LOT1+117C LOT2, nr. cad. 242985, Județul Constanța

- **Beneficiar:**

- **TRANDAFIRESCU Iulian Ioan și Marioara;**

- **Proiectant de specialitate - Urbanism:**

- **S.C. DEURBANISM S.R.L.;**

- Adresa: Mun. Oltenița, Str. Mihai Bravu, nr.73-75, bl.A1-3, sc.A, et.2, ap.8, Jud. Calarasi;

- Date de contact: *tel.:* 0727.842820, 0728.042980; *e-mail:* deurbanism@gmail.com;

- C.U.I.: 24140559, Nr. R.C: J51/546/03.07.2008;

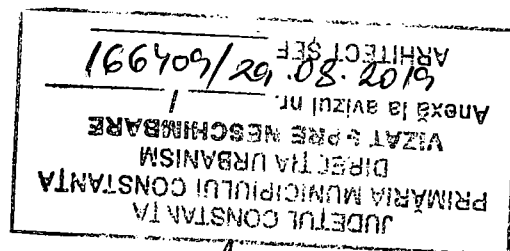
- Administrator: Urb. Radu Laurențiu – membru R.U.R.

- **Data elaborării:**

- Iunie 2018.

- **Proiect:**

- Proiect nr. 8/2018



### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 3190/29.08.2018 eliberat de Primăria Constanța, jud. Constanța, este întocmită pentru a răspunde dorinței beneficiarilor de a construi o locuință individuală P+1.

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind următoarele:

- Determinarea condițiilor de amplasare a construcției în cadrul lotului prin reglementarea retragerilor față de limitele de proprietate laterale și posterioară;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale;
- Rezolvarea parcărilor în cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitară a obiectivului.

<sup>1</sup> Cf. Legii nr. 350 (din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, Alin. (5), lit. b)

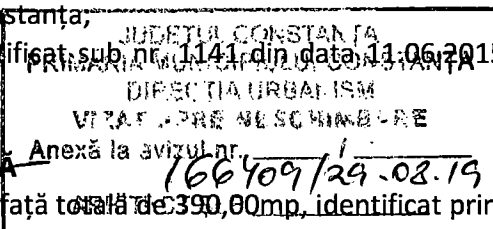
### 1.3. Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații urbanistice a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al mun. Constanța, jud. Constanța, aprobat prin HCL Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/18.12.2015;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Constanța, jud. Constanța;
- Ridicare topografică întocmită de dr. ing. Matei Carmen Elena.

De asemenea, prezenta documentație urbanistică a fost întocmită în baza următoarelor acte de informare puse la dispoziția proiectantului de către beneficiari:

- Certificat de Urbanism nr. 3190/29.08.2018 emis de Primăria mun. Constanța. Jud. Constanța;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 72989/12.06.2018, Carte funciară Nr. 242985, Nr. Cad. 242985.
- Contract de Vânzare autentificat sub nr. 3270 din data 16.12.2013 de Biroul Notarului Public Șerban Mihaela-Lavinia, mun. Constanța;
- Contract de Vânzare autentificat sub nr. 1141 din data 11.06.2015 de Biroul Individual Notarial Stan Maria, mun. Constanța;
- Act de alipire autentificat sub nr. 1141 din data 11.06.2015 de Biroul Individual Notarial Stan Maria, mun. Constanța.



### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat în suprafață totală de 390,00 mp, identificat prin numărul cadastral 242985, se află în intravilanul mun. Constanța, Jud. Constanța.

Terenul reprezintă o parcelă de câmp, situată pe str. Dorului, nr. 117B LOT1 + 117C LOT2, aproximativ la jumătatea distanței între Baba Novac, la nord și Fulgerului, la sud, pe partea dreaptă în direcția sud (str. Fulgerului) – nord (Baba Novac), și la aprox. 1,10 km de bd. Alexandru Lăpușneanu, respectiv de Casa de Cultură a Sindicatelor.

Accesibilitatea în zonă este foarte bună, strada Dorului fiind cu dublu sens.

Conform Planului Urbanistic General al mun. Constanța imobilul analizat are ca reglementări: **ZRL 2b – locuințe individuale și colectivemici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.**

Imobilul studiat este proprietate privată a inițiatorilor și beneficiarilor P.U.D., dl. TRANDAFIRESCU Iulian Ioan și dna. TRANDAFIRESCU Marioara, conform Contractelor de vânzare-cumpărare autentificate prin nr. 3270 din data 16.12.2013 de Biroul Notarului Public Șerban Mihaela-Lavinia, mun. Constanța, și nr. 1141 din data 11.06.2015 de Biroul Individual Notarial Stan Maria, mun. Constanța, respectiv prin Act de alipire autentificat sub nr. 1141 din data 11.06.2015 de Biroul Individual Notarial Stan Maria, mun. Constanța.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General utilizările funcționale admise / admise cu condiționări / interzise aferente subzonei funcționale **ZRL 2b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție** sunt următoarele:

### UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc) în limita a maxim 25% din AC.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI:**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

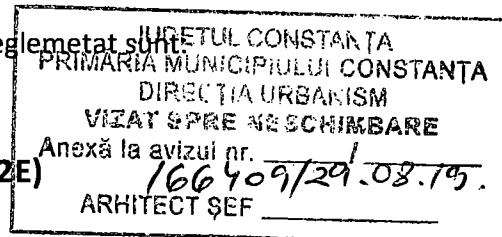
- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pe colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare ale terenului reglementat sunt:

**P.O.T.<sub>maxim</sub> = 35%**

**C.U.T.<sub>maxim</sub> = 1,0**

**H.<sub>maxim</sub> = 10m la cornișă (P+2E)**

**3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Situația existentă a terenului ce face obiectul prezentei documentații urbanistice se prezintă astfel:

|                                           |                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Număr cadastral</i>                    | <b>242985</b>                                                                                                                |
| <i>Date de identificare</i>               | Str. Dorului, nr. 117B LOT1+117C LOT2                                                                                        |
| <i>Proprietar</i>                         | <b>TRANDAFIRESCU Iulian Ioan și Marioara</b>                                                                                 |
| <i>Suprafața teren</i>                    | 390,00mp                                                                                                                     |
| <i>Regim tehnic</i>                       | Intravilan                                                                                                                   |
| <i>Categorie de folosință</i>             | Curți construcții                                                                                                            |
| <i>Zona funcțională</i>                   | <b>ZRL</b>                                                                                                                   |
| <i>Subzona funcțională</i>                | <b>ZRL 2b</b> – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție |
| <i>Accesibilitate din drumuri publice</i> | Str. Dorului (cat. III)                                                                                                      |
| <i>Vecinătate Nord</i>                    | Proprietate privată Parizop Ștefan                                                                                           |
| <i>Vecinătate Est</i>                     | Proprietate privată Clinciu Gheorghe                                                                                         |
| <i>Vecinătate Sud</i>                     | Proprietate privată Florea Marin                                                                                             |
| <i>Vecinătate Vest</i>                    | Domeniu public – str. Dorului                                                                                                |

Accesul auto și pietonal în incintă terenului studiat se face din strada Dorului.

Imobilul a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare a imobilului:

| INVENTAR DE COORDONATE               |                             |            |                |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------|----------------|
| Sistem de proiecție Stereo 1970      |                             |            |                |
| CONTURUL PROPRIETĂȚII NR.CAD. 242985 |                             |            |                |
| Nr. Pct.                             | Coordonate puncte de contur |            | Lungimi Laturi |
|                                      | Nord (m)                    | Est (m)    | D(i, i+1)      |
| 1                                    | 304604.580                  | 789861.878 | 30.03          |
| 2                                    | 304593.455                  | 789889.769 | 5.40           |
| 3                                    | 304588.457                  | 789887.724 | 7.69           |
| 4                                    | 304581.344                  | 789884.791 | 2.30           |
| 5                                    | 304582.210                  | 789882.659 | 22.98          |
| 6                                    | 304590.896                  | 789861.382 | 1.43           |
| 7                                    | 304591.422                  | 789860.050 | 3.29           |
| 8                                    | 304592.628                  | 789856.994 | 3.57           |
| 9                                    | 304595.930                  | 789858.344 | 9.34           |
| S=390 mp P=86.03m                    |                             |            |                |

Distanțele clădirii propuse față de clădirile de pe loturile învecinate sunt:

- la nord: 6,64m, respectiv 4,58m;
- la est: 11,60m;
- la sud: 2,00m, respectiv 6,76m.

Terenul este relativ plat cu cota de nivel la aproximativ 39,50m.

În prezent terenul este liber de construcții.

Conform situației prezente din teren, din punct de vedere al ocupării terenului, imobilul studiat este caracterizat prin următorul bilanț teritorial existent:

| JUDEȚUL CONSTANȚA<br>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA<br>DIRECȚIA URBANISM<br>VIZAT SPRE NESCHIMBARE<br>Anexă la avizul nr. 166409/29.08.19<br>ARHITECT ȘEF |                       | EXISTENT<br>(conform situației din teren) |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                            |                       | S(mp)                                     | P(%)        |
|                                                                                                                                                            | Ocupat de construcții | 0,00                                      | 0,00        |
|                                                                                                                                                            | Libert de construcții | 390,00mp                                  | 100%        |
|                                                                                                                                                            | <b>TOTAL</b>          | <b>390,00mp</b>                           | <b>100%</b> |

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona analizată este alcătuită din locuințe individuale, izolate pe lot sau cuplate.

Această zonă nu prezintă particularități valoroase, aici negăsindu-se monumente, ansambluri, situri urbane sau zone de protecție a unui monument (conform Certificatului de Urbanism nr. 3190/29.08.2018 eliberat de Primăria mun. Constanța).

Terenul se află însă, conform aceluiași Certificat de Urbanism, în zona protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15.

Zona are o bună accesibilitate auto și acces la transportul public. Există stație de autobuz pe Strada Baba Novac.

Din punct de vedere al echipării edilitare, terenul studiat se află în zona cu posibilitate de branșare la toate utilitățile edilitare necesare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și telecomunicații.

Terenul studiat prezintă o suprafață relativ plană cu cote de nivel cuprinse între valorile 39,14m – 39,83m.

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț este de 0,80m.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente, ce cad sub forme de adverse, și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zapadă și repetate cicluri de îngheț-dezghet.

#### 4. REGLEMENTĂRI

Prin prezenta documentație se solicită reglementarea terenului în vederea construirii unei locuințe individuale P+1.

Clădirea propusă va avea o structură de tip cadre de beton armat iar închiderile vor fi din cărămidă.

Se vor realiza circulații și platforme carosabile și pietonale interioare pentru a deservi clădirea propusă, precum și zone de parcare.

Accesurile auto și pietonale se vor realiza din Strada Dorului și vor fi dimensionate și conformate conform HCL Constanța nr. 113/2017.

Conform HCL Constanța nr. 113/2017 se va asigura un acces auto pe parcelă cu lățimea de maximum 6,00m și vor fi asigurate minimum 2 (două) locuri de parcare pentru locuința propusă ce va avea suprafața utilă mai mare de 100,00mp. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5,50m, iar suprafața de 13,75mp.

Manevrele de garaje se vor efectua fără afectarea circulației publice. În acest sens ieșirea de pe lot în stradă se va realiza întotdeauna cu fața.

Terenul liber din jurul construcției proiectate, care nu va fi amenajat ca platforme pavate pentru circulații auto sau pietonale, sau ca parcaj, se va amenaja ca spațiu verde.

Spațiile verzi amenajate de min. 10% din totalul suprafeței de teren se vor amenaja cu respectarea prevederilor HCL nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Împrejmuirea se va avea înălțimea totală de 1,80 - 2,20m la stradă și max. 2,50m pe laturile laterale și posterioare, cu un soclu opac de 0,50m.

Din punct de vedere funcțional realizarea obiectivelor preconizate se încadrează în cerințele specificate prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Constanța, jud. Constanța.

Noua investiție nu va necesita supradimensionarea surselor și rețelelor existente în zonă. Terenul studiat se află în zona cu posibilitate de branșare la toate utilitățile edificare necesare:

- alimentarea cu apă se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă printr-o conductă subterană situată sub adâncimea de îngheț;
- se va realiza branșament la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică;
- apele uzate menajere se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare menajeră prin intermediul unei conducte subterane;
- se va realiza branșament la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității sunt reglementați următorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat:

P.O.T.<sub>maxim</sub> = 35%  
C.U.T.<sub>maxim</sub> = 1,0  
H.<sub>maxim</sub> = 10m la cornișă (P+2E)

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 1  
1664/9/29.08.19  
ARHITECT ȘEF

Pentru reglementarea construibilului (zonei edificabile) față de limitele de proprietate s-a ținut cont de armonizarea construcției noi cu cele existente de pe parcelele învecinate și de asigurarea distanțelor de protecție față de vecinătăți și drumurile publice.

Astfel, se reglementează următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de aliniamentul existent – minim 4,00m;
- față de limita laterală stânga (nord) – minim 60,00cm;

- față de limita laterală dreapta (sud) – minim 2,00m;
- față de limita posterioară (est) – minim 5,00m.

Prin realizarea investiției preconizate, respectiv locuință individuală P+1, terenul reglementat nu-și schimbă tipul de proprietate, respectiv de teren în proprietatea privată a dlui TRANDAFIRESCU Iulian Ioan și dnei TRANDAFIRESCU Marioara.

De asemenea, intervenția preconizată nu generează servituți sau obligativitatea realizării de Obiective de Utilitate Publică.

Organizarea de șantier și scurgerea apelor pluviale se vor asigura în incinta proprie.

Conform propunerii orientative exprimate grafic în planșele 3. *Reglementări urbanistice* și 6. *Plan circulații*, se constituie următorul bilanț teritorial raportat la suprafața totală a terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

|                                                                                                                                                            |                                                | Suprafața<br>(mp) | Procent<br>(%) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| JUDEȚUL CONSTANȚA<br>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA<br>DIRECȚIA URBANISM<br>VIZAT SPRE NESCHIMBARE<br>Anexă la avizul nr. 166409/29.08.19<br>ARHITECT ȘEF | Ocupat de construcții (edificabil propus)      | 136,44            | 34,98%         |
|                                                                                                                                                            | Platforme carosabile (accesuri auto și parări) | 40,63             | 10,42%         |
|                                                                                                                                                            | Platforme pietonale                            | 47,13             | 12,08%         |
|                                                                                                                                                            | Spații plantate                                | 165,80            | 42,52%         |
|                                                                                                                                                            | Teren neamenajat (teren viran)                 | 0,00              | -              |
|                                                                                                                                                            | <b>Total</b>                                   | <b>390,00</b>     | <b>100%</b>    |

Soluția de mobilare a terenului analizat a fost realizată urmărind următoarele principii:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți și a condițiilor de însorire pentru parcelele învecinate;
- respectarea Procentului de Ocupare a Terenului și a Coeficientului de Utilizare a Terenului reglementați, pentru terenul analizat prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Constanța, jud Constanța;
- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platformele carosabile și pietonale, pentru o folosire cât mai judicioasă a terenului.

## 5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin **destinația** unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism<sup>7</sup>.

### 5.1 Unități (zone) și subunități (subzone) funcționale

În zona reglementată ce face obiectul prezentului PUZ se regăsesc următoarele zone funcționale și subzone funcționale:

#### ZRL - ZONA DE LOCUIT

**ZRL 2 - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE MICI P+1 - P+2.**

**ZRL 2b - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.**

### 5.2 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile RLU cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

<sup>7</sup> R.G.U., Art. 37

**Capitolul 1 – GENERALITĂȚI:**

- Art. 1. – *Tipurile de subzone funcționale;*
- Art. 2. – *Funcțiunea dominantă a zonei;*
- Art. 3. – *Funcțiunile complementare admise ale zonei;*

**Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:**

- Art. 4. – *Utilizări admise;*
- Art. 5. – *Utilizări admise cu condiționări;*
- Art. 6. – *Utilizări interzise;*

**Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:**

- Art. 7. – *Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni);*
- Art. 8. – *Amplasarea clădirilor față de aliniament;*
- Art. 9. – *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;*
- Art. 10. – *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;*
- Art. 11. – *Circulații și accesuri;*
- Art. 12. – *Staționarea autovehiculelor;*
- Art. 13. – *Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;*
- Art. 14. – *Aspectul exterior al clădirilor;*
- Art. 15. – *Condiții de echipare edilitară;*
- Art. 16. – *Spații libere și spații plantate;*
- Art. 17. – *Împrejmuiuri;*

**Capitolul 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:**

- Art. 18. – *Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);*
- Art. 19. – *Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).*

**ZRL - ZONA DE LOCUIT**

**ZRL 2 - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE MICI P+1 - P+2**

**ZRL 2b - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.**

**Cap. 1 – GENERALITĂȚI**

Subzona ZRL 2 cuprinde locuințe individuale din zonele centrale/vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca și zonele de extindere aflate în nordul și respectiv în sudul municipiului<sup>8</sup>.

**Art. 1. – Tipurile de subzone funcționale**

Tipurile dominante sunt cuprinse în 3 categorii distincte din considerente operaționale, respectiv:

- **ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**
- **ZRL 2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție**
- **ZRL 2c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi**

<sup>8</sup> PUG Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018.

**Art. 2. – Funcțiunea dominantă a subzonei.**

Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea individuală.

**Art. 3. – Funcțiunile complementare admise ale subzonei.**

**Funcțiunile complementare locuirii admise:**

- parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

**Cap. 2 – UTILIZARE FUNCționalĂ**

**Art. 4. – Utilizări admise.**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc) în limita a maxim 25% din AC.

**Art. 5. – Utilizări admise cu condiționări.**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în arile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform urbanism

**Art. 6. – Utilizări interzise**

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**Art. 7. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

## - (1) - dimensiuni minime

| regimul de construire | dimensiune minimă în cazul concesionării terenului* |           | dimensiune minimă în zone protejate |                                       | dimensiune minimă în alte zone |                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|                       | Suprafața (mp)                                      | Front (m) | Suprafața (mp)                      | Front (m)                             | Suprafața (mp)                 | Front (m)                             |
| Înșiruit              | 150                                                 | 8         | 250                                 | 10                                    | 150                            | 8                                     |
| Cuplat                | 200                                                 | 12        | 300                                 | 12                                    | 250                            | 12                                    |
| Izolat                | 200                                                 | 12        | 350                                 | 14                                    | 300                            | 14                                    |
| parcele de colț       | -                                                   | -         | reducere cu 50 mp                   | reducere cu 25% pentru fiecare fațadă | reducere cu 50 mp              | reducere cu 25% pentru fiecare fațadă |

\* conform Regulamentului General de Urbanism

- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 12.0 metri; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama majoră de circulație, se aplică prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC<sup>10</sup>;
- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente, dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 18 și Art. 19.

## Art. 8. – Amplasarea clădirilor față de aliniament.

- la stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- **clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri;**
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparținând calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

## Art. 9. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcan având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;

<sup>10</sup> RLUMC – Regulament Local de Urbanism al Municipiului Constanța, aferent PUG 1999

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- **clădirile se vor retrage față de limita laterală stânga (nord) cu minim 60 centimetri, și față de limita laterală dreapta (sud) cu minim 2.0 metri;**
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0.5 și 2.0;
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 metri;**
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- dispunerea anexelor gospodărești pe limită posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi conf. Art. 13.

Art. 10. – *Amplasarea clădirilor față de altele pe aceeași parcelă.*

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită  $AC_{minimă} = 50.0$  mp;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.

Anexă la avizul nr.

Art. 11. – *Circulații și accesuri.*

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal într-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime și maximum 6.0 metri;
- accesurile vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

Art. 12. – *Staționarea autovehiculelor.*

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 – privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări pe raza municipiului Constanța rectificat prin HCL nr. 28/2018;
- vor fi asigurate minimum 2 (două) locuri de parcare pentru locuința propusă ce va avea suprafața utilă mai mare de 100,00mp.

Art. 13. – *Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.*

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 ( $H_{maxim} = 10.0$  metri);
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 5;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

**Art. 14. – Aspectul exterior al clădirilor.**

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitoarei tradiționale de olane;
- pentru construcțiile amplasate la intersecții sau în capete de perspectivă vizibile din atrere de largă circulație autorizarea se va face pe bază de P.U.D.;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș.

JUDEȚUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIULULUI  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NEȘCHIN  
Anexă la avizul nr.

**Art. 15. – Condiții de echipare edilitară.**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**Art. 16. – Spații libere și spații plantate.**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafață teren (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
- se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

**Art. 17. – Împrejuriri.**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejuririle laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

Capitolul 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:  
Art. 18. – Procent maxim de ocupare a terenului ( $P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$ ).

**P.O.T. maxim = 35%**

Terasse acoperite și descoperite, garaje și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admit creșteri de 10% a P.O.T. dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

Art. 19. – Coeficient maxim de utilizare a terenului ( $C.U.T. = mp\ ADC / mp\ teren$ ).

**C.U.T. maxim = 1.0**

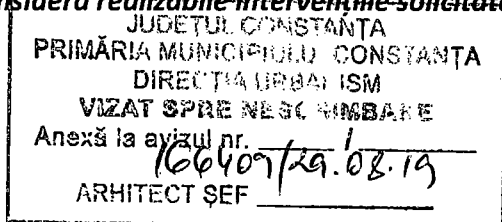
Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansardă clădirii se iau în calculul ADC. Se admit creșteri de 10% a C.U.T. dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

## 6 CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit soluții și a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv locuință individuală P+1, bazat pe încadrarea acestuia în cerințele generale de amplasare și conformare specificate.

**Față de motivația prezentată mai sus, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.**



ÎNTOCMIT:

