



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

49

## HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
consolidare și supraetajare locuință individuală S+P,  
str. Steagului nr. 28,  
investitor Abdul Ghiuler

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.08 2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 166422/29.08.2019, 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. 180532/18.09.2019, precum și avizul nr. 166414/29.08.2019 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>1</sup> 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 doamnei Abdul Ghiuler înregistrată sub nr. 83000/22.04.2019, completată cu adresa înregistrată sub nr. 120811/24.06.2019;

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. Steagului nr. 28, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de consolidare și supraetajare locuință individuală S+P cu un etaj și mansardă, cu menținerea funcțiunii de locuire, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Steagului nr. 28, în suprafață de 205,43 mp (potrivit actelor de proprietate) și 218 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 209798, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Abdul Sain și Abdul Ghiuler conform contractului de vânzare - cumpărare cu garanție reală imobiliară autentificat sub nr. 1243/13.09.2007 la Biroul notarilor publici asociați Tatu Elena și Dumitra Cristian Gabriel.

**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 doamna Abdul Ghiuler, 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, — împotriva, 1 abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

DEDE PEROMIN

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 390 / 30.09, 2019

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului - **P.U.D. "MODIFICARE, MODERNIZARE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE CU UN ETAJ si POD CIRCULABIL/MANSARDA din LOCUINTA-Sp+P in LOCUINTA INDIVIDUALA-Sp+P+1E+POD CIRCULABIL/MANSARDA"**
- Initiator (Beneficiar) : **ABDUL GHIULER si ABDUL SAIN**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **februarie 2019**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Steagului, nr. 28**
- Certificat de urbanism: **nr.144/15.01.2019**

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NEST. 166414/29.08.19  
Anexă la avizul nr. 1

ARHITECT ȘEF

### OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificării retragerilor minime, privind modificarea, modernizarea, consolidarea și supraetajarea unui imobil parter existent - LOCUINTA INDIVIDUALA Sp+P, față de limitele laterale/posterioare ale terenului în suprafața de 218,00mp, amplasat în Constanța, strada Steagului, nr.28.

Prezentul P.U.D., după aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța, care va stabili condițiile de amplasare, modificare, supraetajare, modernizare, dimensionare și conformare a obiectivului existent/propus pe parcelă, în corelare cu funcțiunile și vecinătățile adiacente.

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice;

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- menținerea funcțiunilor aprobate;
- menținerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.)
- păstrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente;
- menținerea regimului maxim de înălțime aprobat;
- menținerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea rețelelor edilitare nou propuse cu cele existente în zona;
- corelarea cu studiile și documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- protejarea monumentelor istorice și servituti în zonele de protecție ale acestora;
- păstrarea identității zonei prin armonizarea volumetrică și estetică a noilor construcții cu construcțiile existente.



## 2. INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

#### SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Terenul studiat, în suprafața de 218,00mp, se află în Cartierul Coiciu, pe strada Steagului, nr.28, într-o zonă cu țesut urban constituit și vecinătate cu funcțiuni similare sau conexe. Terenul este înscris în cartea funciara a UAT Constanța cu numărul cadastral 209798, se află în intravilan și are categoria de folosință "cutii-construcții". Conform Certificatului de urbanism nr.144/15.01.2019, terenul se află în zona de reglementare ZRL2b – caracterizată de locuințe individuale și colective



mici cu maxim P+2 niveluri, situate in interiorul perimetrelor de protectie. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018.

#### CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

S-a realizat suportul cadastral (topografic) al terenului si a fost avizat de catre O.C.P.I. S-a efectuat studiul geotehnic, finalizat cu concluzii favorabile in vederea construirii obiectivului propus. S-a obtinut avizul comisiei de circulatie privind organizarea circulatiei si asigurarea locurilor de parcare aferente obiectivului propus.

#### PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018.

*Utilizari admise:* - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; -se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (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;

*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 re folosibile si platforme de pre colectare 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.

*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 5,0metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4,0 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 4,0 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 balconuri 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;

*Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:* - cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcani avand o adancime de maxim 15,0 metri 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 3,0 metri; se va respecta aceeași 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 25,0 metri, 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



3,0 metri; 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 înălțimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; - in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1,0 metru 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; - raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,5 si 2,0; - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri; - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15,0 metri 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 înălțimea 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 înălțimea imprejuririi;

*Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:* - 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 cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $A_{minima} = 50,0$  mp; - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri.

*Circulatii si accese:* - circulatia autovehiculelor se face pe strada Steagului, iar cea pietonala pe trotuarele eferente; - 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 3,0 metri 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:* - se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta;

*Înălțimea maxima admisibila a cladirilor:* - înălțimea maxima a cladirilor va fi P+2 -(Hmaxim=10metri) - 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 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; - înălțimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; - înălțimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi înălțimea imprejuririi;

*Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)-ZRL2b*

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: - pentru constructii insiruite, suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 metri (10 metri in zone protejate); - pentru constructii cuplate, suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 metri; - pentru constructii izolate, suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate) si front la strada de minim 14 metri; - pentru parcelele de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada; - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12,0 metri; daca adancimea parcelei se micșoreaza 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;

*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 anexe 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.

*Conditii de echipare edilitara:* - zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termica si gaze naturale); 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.

**Spatii libere plantate:** - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate; - pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); - pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; -se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

**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 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

- P.O.T. maxim = 35%      - C.U.T. maxim = 1,00

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., 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 realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa. Atunci P.O.T.=45% si C.U.T.=1,35.

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Circulatia autovehiculelor se face pe strada Steagului, iar cea pietonala pe trotuarele aferente. Parcela are asigurat un acces pietonal si doua accesuri auto -unul in garajul existent si altul pentru locul de parcare amenajat in curte, ambele realizate direct din strada Steagului;

### SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 218,00 mp, conform masuratori cadastrale si intabulare. In prezent, terenul este ocupat de trei constructii :

Corp C1- locuinta Beci+Parter cu Sc=109mp si Sd=123mp, Corp C2-garaj parter cu Sc=22mp si Corp C3-wc parter cu Sc=2mp.

Beneficiarul doreste modificarea, modernizarea, consolidarea si supraetajarea Corpurilor C1+C3, si mentinerea Corpului C2-garaj.

P.O.T. existent=61%      C.U.T. existent=0,67

Terenul are forma patrulatera, cu dimensiunile:

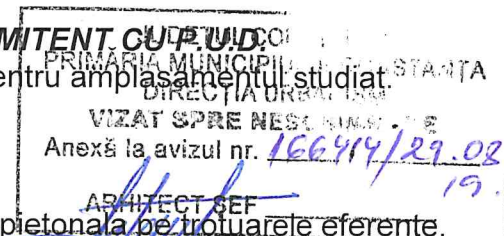
- latura de nord-est: 5,94metri+8,48metri+0,68metri
- latura de sud-vest: 3,99metri+1,59metri
- latura de sud-est: 14,28metri
- latura de nord-vest: 5,51metri+2,55metri+6,08metri

Vecinatatile terenului studiat, conform cadastru, sunt :

- N-E – propr.: Mocanu Maria
- S-V – strada Steagului
- N-V – propr.: Mangu Elena
- S-E – vecin: Nitica Lucia

Distanta cladirilor invecinate fata de limitele amplasamentului studiat:

- la nord -vest: garaj amplasat pe hotar; locuinta P+1E amplasata la cca. 3,5metri de hotarul comun;
- la nord -est : locuinta P+1E+M, amplasata pe hotarul comun;
- la sud-est: locuinta Parter, amplasata pe hotarul comun;





## SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=218mp

Sc existenta=133 metri Sd existenta=147mp (Corp C1+Corp C2+Corp C3)

Sc care se mentine=22 mp (Corp C2-garaj)

Sc care se modifica, modernizaza, consolideaza si supraetajeaza=111mp (Corp C1+C3)

## CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte din Cartierul Coiciu, cu tesut urban constituit, cu o vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat in anii '60, cu cca.20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Echiparea edilitara a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire+ functiuni complementare, dintre care cel mai des intalnita este cea de garaj;
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna, dar cu indici mari de ocupare a terenului-peste 50% si mici de utilizare a terenului;
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

## DESTINATIA CLADIRILOR

- locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto;

## TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea privata a familiei ABDUL, conform Actului de vanzare-cumparare nr. 1243/13.09.2007. Parcelele invecinate pe laturile nord-est, sud-est si nord-vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de sud-vest, este domeniu public-strada Steagului.

## CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

In urma efectuarii studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

"a"-pamant cenusiu cu grosimea de cca.1,00metri;

"b"- un strat de loess galben plastic vartos, intalnit pana la adancimea de 6,00metri;

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adancimea minima de fundare  $D_f \min = 1,50$  metri, de la cota terenului natural;
- la dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul  $p_{conv} = 130kPa$ -gruparea fundamentala;
- se impune latimea fundatiei  $B_{min} = 0,60$ metri
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare imoermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

## ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, avand o usoara panta de cca.2% de la strada spre latura nord-estica.

## ADANCIMEA APEI FREATICE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata de 6,00 metri.

## PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform Codului de proiectare seismica-Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri " P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectarea  $a_g = 0,20g$ , pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 100$ ani si in zona cu perioada de control (colt)  $T = 0,7$ sec. Adancimea de inghet se situeaza la 80-90cm de la nivelul terenului conform Normativului NP 112/2004, coroborat cu STAS 6054/77.



## ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare)

Fondul construit existent in zona s-a dezvoltat in anii '60, cu cca. 25% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Regimul de inaltime este predominant Parter, majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna. In general constructiile, realizate in ultimii ani, se refera la constructii noi cu regim de inaltime P+1E/P+1E+M sau supraetajari/mansardari ale constructiilor existente-Parter. Structurile constructiilor existente sunt preponderent de zidarie portanta si mai rar cu structura pe cadre de beton armat.

In prezent, terenul este ocupat de doua constructii : Corp C1- locuinta parter cu Sc=109mp, Corp C2-garaj parter cu Sc=22mp si Corp C3 wc parter cu Sc=2mp. Beneficiarul doreste modificarea, modernizarea, consolidarea si supraetajarea Corpurilor C1+C3 si mentinerea Corpului C2-garaj.

## ECHIPAREA EXISTENTA

Echiparea edilitara in zona fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal si gaze.

Asemenea celorlalte parcele din zona, amplasamentul studiat beneficiaza de bransamente si racorduri la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa si canalizare ape uzate menajere, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telefonie si date prin cablu. Brasamentele si racordurile existente pe teren, vor fi pastrate in continuare, dupa modificarea, modernizarea, consolidarea si supraetajarea Corpurilor C1+C3 si mentinerea Corpului C2-garaj.

Conform avizului favorabil emis de catre R.A.J.A. Constanta, rezulta ca pe terenul studiat exista un bransament de apa Dn.3/4", contorizat cu apometru Dn.20mm, executat din conducta de distributie apa Dn.100mm Azb si un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn.250mm B (H=1,20m). Pe strada Steagului exista conducta de distributie apa Dn.100mm Azb si colectorul menajer Dn.250mm B (H=1,5-2m) si conducta magistrala de apa Dn.800mm PREMO. Brasamentul si racordul existente pe teren, vor fi mentinute. In cazul in care este necesara redimensionarea bransamentului de apa, la urmatoarea faza, beneficiarul va reveni cu o noua documentatie tehnica intocmita de un proiectant de specialitate agreeat de R.A.J.A.

Conform avizului favorabil emis de catre E distributie Dobrogea, rezulta faptul ca amplasamentul studiat nu afecteaza instalatiile societatii, pe planul anexat acestui aviz fiind trasata LEA 0,4KV existenta in apropiere. Conform avizului, la faza urmatoare, beneficiarul va reveni cu o noua documentatie, avand in vedere ca noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta.

Conform avizului favorabil emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., pe amplasamentul studiat ROMTELECOM nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii. Pentru retelele aferente obiectivului propus, proiectate in afara perimetrului studiat, beneficiarul va obtine avizul TELEKOM, in baza unei documentatii de specialitate.

Conform avizului favorabil al DISTRIGAZ SUD Retele, pe planul de situatie anexat avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in apropierea amplasamentului. Pentru obiectivul propus pe amplasament, la faza DTAC se va solicita avizul DISTRIGAZ Sud.

Conform avizului favorabil al R.A.D.E.T. Constanta, pe amplasamentul studiat, retea nu detine retele termice.

## 4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2b\*

### OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Beneficiarul doreste MODIFICAREA, MODERNIZAREA, CONSOLIDAREA SI SUPRAETAJAREA CU UN ETAJ si POD CIRCULABIL/MANSARDA, respectiv transformarea corpurilor C1+C3 din LOCUINTA-Sp+P in LOCUINTA INDIVIDUALA-Sp+P+1E+POD CIRCULABIL/MANSARDA. Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind modificarea, modernizarea, consolidarea si supraetajarea imobil parter existent, stabilind/modificand retragerile minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la strada si indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.G.-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

## FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018, mentinandu-se utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare

Beneficiarul este  
ROMANIA COMMUNICATION S.A.  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCUBARE  
Anexa la avizul nr. 1069/14.08.13  
ARHITECT SEF





produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

- 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;

#### *Amplasarea fata de aliniament :*

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.G., fata de aliniament,

respectiv: - cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Steagului) cu o distanta de minim 4,0 metri (strada Steagului este 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 4,0 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 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;

JUDETUL CON.  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL  
DIRECȚIA URBA  
Anexa la avizul nr.

ARHITECT ȘEF

#### *Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelii:*

- cu respectarea Codului civil;

Aceasta reglementare este motivata de:

- modificarea, consolidarea si supraetajarea constructiilor existente, Corpurile C1 + C3,

care in prezent sunt amplasate pe limite laterale si respectiv posterioara ale parcelii;

Distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Acesta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

#### *CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA*

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

Sconstruita=max. 76,3mp      P.O.T.maxim aprobat=35%  
Sdesfasurata=max. 218mp      C.U.T.maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

Sconstruita=max. 98,1mp      P.O.T.maxim aprobat=45%  
Sdesfasurata=max. 294,3mp      C.U.T.maxim aprobat=1,35

Suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata-care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

#### *PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI*

(distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face cu terasa sau sarpanta cu pante generale de maxim 60%;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceeași maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu;

Retragerile obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelii au fost determinate de amplasarea constructiilor existente pe teren, de posibilitatile tehnice de modificare, consolidare si supraetajare in relatie cu constructiile invecinate existente pe limitele de proprietate comune, de regimul de inaltime existent, si de neafectarea insoririi spatiilor de locuit propuse si a celor din imobilele invecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei).

Astfel au rezultat urmatoarele retrageri:

- cu respectarea Codului civil;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu inaltimea la cornisa a



clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - acesta distanță poate fi redusă în baza argumentării printr-un studiu de însorire, faptul că se respectă însorirea tuturor încăperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Înălțimea maximă la cornișă a obiectivelor noi este P+2E (H<sub>maxim</sub> la cornișă=10 metri). Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Accesul pietonal se va face din strada Steagului.

Accesul auto și cel al autospecialelor de intervenție în caz de urgență se face pe strada Steagului. Pe parcelă, se vor menține cele două accesuri auto existente, cu o lățime de 2,50 metri și respectiv 3,00 metri.

#### **INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE**

Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect modern din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural contemporan, finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior. Anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

#### **PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Beneficiarul dorește menținerea Corpului C2-garaj parter pe amplasamentul în poziția actuală față de vecinătăți. Această construcție va fi tratată arhitectural în aceeași manieră precum obiectivul principal, astfel încât să fie integrată compozitional în ansamblu.

#### **MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul pietonal și cele două accesuri carosabile sunt asigurate separat și se vor menține în aceeași poziție, direct din strada Steagului. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura/mentine două locuri de parcare, dintre care unul în garajul existent. Spațiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificată prin H.C.L. nr. 28/2018 și Regulamentului privind asigurarea numărului de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane.

Fundațiile căilor de circulație se vor realiza din nisip sau pietris compactat, după caz. Se vor evita pe cât posibil suprafețele mari impermeabile, astfel încât apele pluviale de pe trotuare și platforme să poată fi dirijate, pe cât posibil, spre spațiile verzi.

#### **PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Având în vedere că terenul este relativ plat, construcțiile nu necesită metode speciale de adaptare, integrare și valorificare a cadrului natural.

#### **CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA**

Conform Reglementărilor extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona în care se situează amplasamentul studiat este protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A02555, nr. crt.15.

Amplasamentul studiat nu se află în zona de protecție a unui monument, NU este monument, ansamblu sau sit urban.

Amplasamentul studiat nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

Amplasamentul studiat nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specifice în Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



## **SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (dupa caz)**

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normivelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura o distanta de 10 metri pana la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca. 1,50 metri inaltime. Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi asigurata in conformitate cu H.C.J. Constanta nr. 152/2013. Apele uzate menajere se vor colecta si dirija la reseaua publica de canalizare.

## **PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

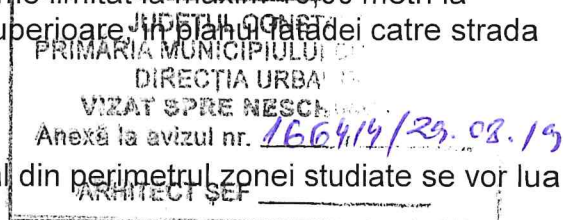
Nu este cazul.

## **SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

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. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

## **PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Steagulului, prezentat in partea desenata. Datorita aspectului orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 10,00 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare in planul fatadei catre strada (alinament).



## **LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

Avand in vedere diferentele mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

## **REGIMUL DE CONSTRUIRE**

### **Art. 1. UTILIZARI ADMISE:**

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

### **Art. 2. 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;

### **Art. 3. 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 re folosibile si platforme de pre colectare 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.

**Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:**

- se considera parcela construibila in regim insiruit/cuplat/, avand in vedere suprafata (S<sub>teren</sub>=218mp), forma si dimensiunile laturilor, precum si faptul ca se poate mentine corpul C2-Garaj si se modifica, modernizeaza, consolideaza si supraetajeaza corpurile C1+C3
- Locuinta+wc;

**Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE**

- se mentine aliniamentul terenului la strada Steagului;

**Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Steagului) cu o distanta de minimum 4,0 metri (strada Steagului este 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 4,0 metri;
- 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 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;

**Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare va respecta Codul civil;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pentru noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi;

**Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- pe 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 cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba AC minima=50,0mp;
- 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; aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, dar nu mai putin de 4,0 metri;

**Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE**

- accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura direct din strada Steagului.

**Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurate cele doua accese carosabile existente, care se mentin;

**Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este P+2E (H<sub>maxim</sub> la cornisa=10 metri);
- 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 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi;

**Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de





calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;

#### **Art. 13. 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.;

#### **Art. 14. 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;
- 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;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

#### **Art. 15. 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.;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

#### **Art. 16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00

- se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa locuirii: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) in limita a 25% din AC;

In acest caz: P.O.T.maxim=45% C.U.T.maxim=1,35

- suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
- terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladire, se iau in considerare in calculul AC.
- suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata - care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

#### **ASIGURAREA UTILITATILOR**

Amplasamentul studiat beneficiaza de bransamente si racorduri la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa si canalizare ape uzate menajere, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telefonie si date prin cablu. Brasamentele si racordurile existente pe teren, vor fi pastrate in continuare, dupa mentinerea Corpului C2 si modificarea, modernizarea, consolidarea si supraetajarea Corpurilor C1+C3. Modificarea sau supradimensionarea utilitatilor necesare pe teren se va face numai conform proiectelor de specialitate autorizate si avizate de catre detinatorii retelelor.



**BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)-ZRL2b\*****Steren=218,00mp** (existent/mentinut)**Regimul de inaltime = max. P+2E****H maxim la cornisa=10,00metri****A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:**

S construita maxima = 76,3 mp

S desfasurata maxima= 218 mp

**P.O.T.maxim aprobat=35%****C.U.T.maxim aprobat=1,00****B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:**

S construita maxima =98,1 mp

S desfasurata maxima =294,3 mp

**P.O.T.maxim aprobat=45%****C.U.T.maxim aprobat=1,35****S spatiu verde minim=21,8mp (10%)****S circulatii auto si pietonale maxima=98,1mp (45%)****COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat****S terenului mentinut = 218,00mp**

|                   | Existent   | Propus                       |                            |
|-------------------|------------|------------------------------|----------------------------|
|                   |            | fara functiune complementara | cu functiune complementara |
| Sc max.           | 133,00mp   | 76,30 mp                     | 98,10 mp                   |
| Sd max.           | 147,00mp   | 218,00 mp                    | 294,30 mp                  |
| P.O.T.            | 45,70%     | 35%                          | 45%                        |
| C.U.T.            | 0,45       | 1,00                         | 1,35                       |
| Hmaxim la cornisa | P 3,1metri | P+2E                         | 10,00 metri                |

**BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2b\***

| Nr.         | Zone functionale                            | Existent |      | Propus |     |
|-------------|---------------------------------------------|----------|------|--------|-----|
|             |                                             | mp       | %    | mp     | %   |
| 1           | Constructii (maxim)                         | 133,00   | 61   | 98,10  | 45  |
| 2           | Spatii verzi amenajate (minim)              | 0,00     | 0,00 | 21,8   | 10  |
| 3           | Circulatii auto, parcare, platforme (maxim) | 85,00    | 39   | 98,10  | 45  |
| TOTAL TEREN |                                             | 218,00   | 100  | 218,00 | 100 |

**BILANT TERITORIAL -MOBILARE URBANISTICA PROPUSA- ZRL2b\***

| Nr.         | Zone functionale                            | Existent |      | Propus |       |
|-------------|---------------------------------------------|----------|------|--------|-------|
|             |                                             | mp       | %    | mp     | %     |
| 1           | Constructii (maxim)                         | 133,00   | 61   | 133,00 | 61    |
| 2           | Spatii verzi amenajate (minim)              | 0,00     | 0,00 | 27,43  | 12,58 |
| 3           | Circulatii auto, parcare, platforme (maxim) | 85,00    | 39   | 57,57  | 26,42 |
| TOTAL TEREN |                                             | 218,00   | 100  | 218,00 | 100   |

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

Functiunile complementare locuirii sunt: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina, etc)



in limita a 25% din AC. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

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.

Suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata-care intra in calcul C.U.T., vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

## 5. CONCLUZII

### CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Obiectivele propuse, din punct de vedere functional si estetic, se vor incadra in zona, pastrand specificul acesteia.

### MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ului

Autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul propus (constructie, imprejmuire, racorduri si bransamente utilitati) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire, avizului comisiei de circulatie si legislatiei aflate in vigoare.

### PUNCTUL DE VEDERE AL ALABORATORULUI SOLUTIEI

Amenajarile propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrandu-se in aceasta cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

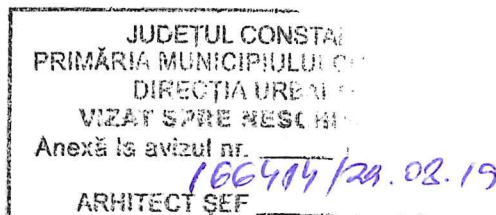
Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

## 6. ANEXE

### TEMA-PROGRAM

Imobilul propus va avea urmatoarele caracteristici:

- functiuni si coeficienti urbanistici conform P.U.G. aprobat,
- asigurarea numarului de locuri de parcare/garare conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017, rectificat cu H.C.L.M. nr. 28/2018
- asigurarea suprafetei spatiului verde amenajat, conform P.U.G. aprobat si H.C.J. nr.152/2013;
- locuintele vor respecta suprafetele utile minime, conform Legii locuintei nr.114/96 actualizata;
- integrarea din punct de vedere compozitional, al tratarii plastice si al materialelor de constructie, in ansamblul cartierului;



### INVENTAR COORDONATE STEREO 70 -delimitare parcela

Strada Steagului, nr.28, Constanta

| Nr.<br>Pct. | E<br>[m]   | N<br>[m]   |
|-------------|------------|------------|
| 1.          | 304824.175 | 790161.465 |
| 2.          | 304826.425 | 790155.966 |
| 3.          | 304829.676 | 790148.138 |
| 4.          | 304829.944 | 790147.514 |
| 5.          | 304824.387 | 790145.042 |
| 6.          | 304822.058 | 790144.005 |
| 7.          | 304817.026 | 790141.766 |
| 8.          | 304815.374 | 790145.401 |
| 9.          | 304810.936 | 790156.104 |

S.teren=218mp



**MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI**  
Nu este cazul, avand in vedere suprafata redusa a parcelei studiate, precum si a parcelelor invecinate.

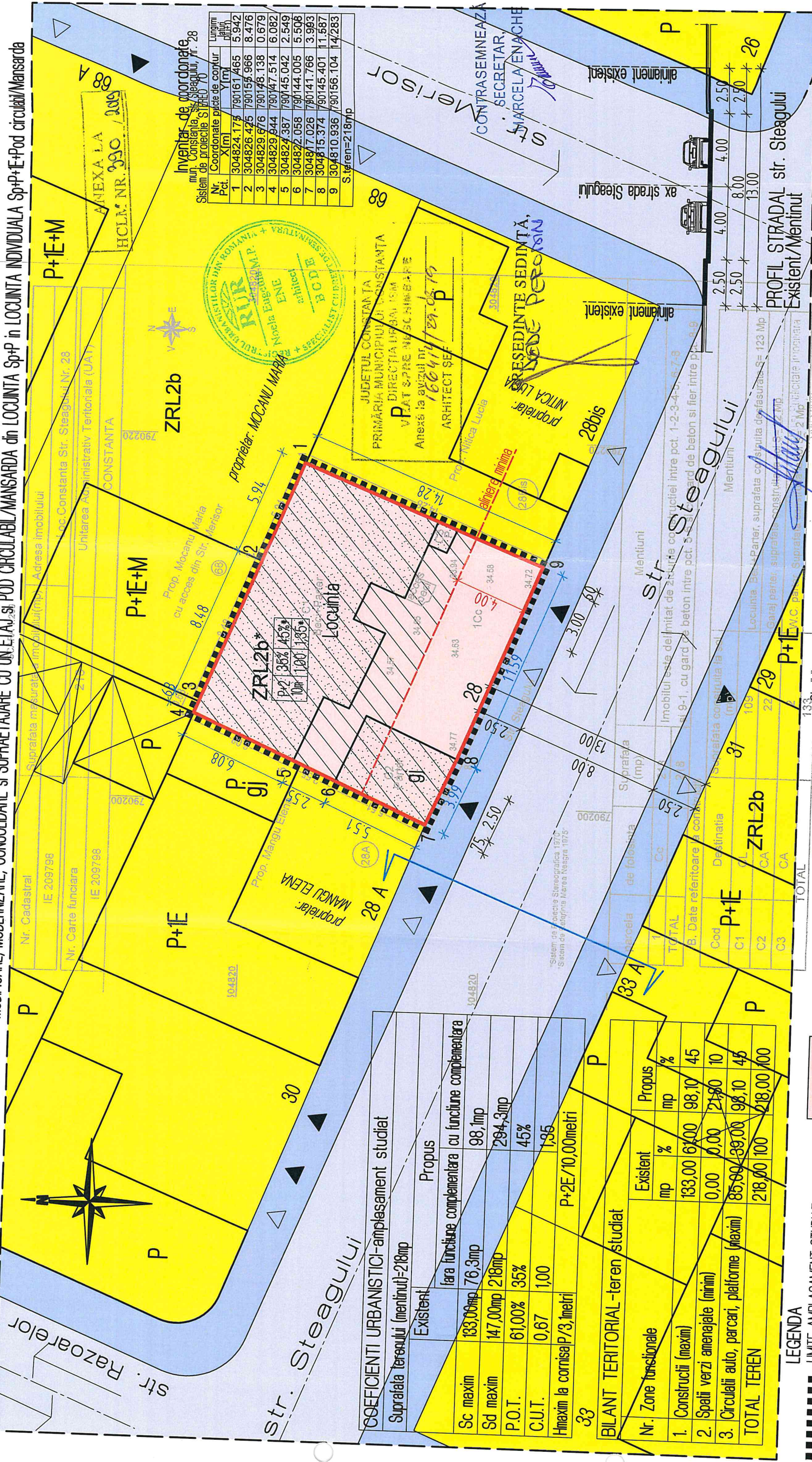
Elaborat, arh. NOELA ENE



P.U.D.

IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA - MODIFICARE, MODERNIZARE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE CU UN ETIAJ 2 si POD CIRCULABIL/MANSARDA din LOCUINTA Sp+P in Locuinta Sp+P+E+Pod circulabil/Mansarda

ELABORARI PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU



Inventar de coordonate

mun. Constanta, str. Steagului, nr. 28

Sistem de proiectie SI-TRG 70

| Nr. Pct. | Coordonate puncte de contur | X(m)       | Y(m)   | Lungimi plan (m) |
|----------|-----------------------------|------------|--------|------------------|
| 1        | 304824.175                  | 790161.465 | 5.942  |                  |
| 2        | 304826.425                  | 790155.966 | 8.476  |                  |
| 3        | 304829.976                  | 790148.138 | 0.679  |                  |
| 4        | 304829.944                  | 790147.514 | 0.082  |                  |
| 5        | 304824.387                  | 790145.042 | 2.549  |                  |
| 6        | 304822.058                  | 790144.005 | 5.506  |                  |
| 7        | 304817.026                  | 790141.766 | 3.993  |                  |
| 8        | 304815.374                  | 790145.401 | 11.587 |                  |
| 9        | 304810.936                  | 790156.104 | 14.283 |                  |

S. teren=218mp

COEFICIENTI URBANISTICI-ampasament studiat

| Suprafata terenului (menținut)=218mp |            | Propus   |                 |
|--------------------------------------|------------|----------|-----------------|
| Existent                             |            | Existent | Propus          |
| Sc maxim                             | 133,00mp   | 76,3mp   | 98,1mp          |
| Sd maxim                             | 147,00mp   | 218mp    | 294,3mp         |
| P.O.T.                               | 61,00%     | 35%      | 45%             |
| C.U.T.                               | 0,67       | 1,00     | 1,35            |
| Hmaxim la cornisa                    | P/3,1metri |          | P+2E/10,00metri |

BILANT TERITORIAL-teren studiat

| Nr. Zone functionale                           | Existent | Propus |
|------------------------------------------------|----------|--------|
|                                                | mp       | %      |
| 1. Construcții (maxim)                         | 133,00   | 61,00  |
| 2. Spații verzi amenajate (minim)              | 0,00     | 0,00   |
| 3. Circulații auto, parcuri, platforme (maxim) | 85,00    | 39,00  |
| TOTAL TEREN                                    | 218,00   | 100    |

LEGENDA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=218mp
- ALINIERE minima fata de aliniament
- ZRL2b -reglementata prin P.U.G.
- LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- CIRCULATI AUTO
- TROTUARE
- ACCESURI AUTO existente/menținute
- ACCESURI PIETONALE

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

AMPLASAMENT RELEMENTAT prin PUD

EDIFICABIL AMPLASAMENT

CONSTRUCTII existente care se pot mentine/modifica

ZONA DE RELEMENTARE -PUD

Funcțiuni admise:

Regim maxim inaltime: Hmax=P+E (10 metri la cornisa)

P.O.T. max=35% (locuire)

P.O.T. max=45% (locuire)

C.U.T. max=1,00 (locuire)

C.U.T. max=1,35 (locuire)

Alinier: Retragere minim 4,00metri de la aliniament sau de teren

Retrageri laterale si posterioare: cu respectarea C.A.T. min

ARHITECTONIC S.R.L.

CUI 16948503

tel. 0241/553755

SEF PROIECT: arh. NOELA ENE

PROIECTANT: arh. NOELA ENE

SEMNATURA: [Signature]

NUME: [Name]

ADRESA: Municipiul Constanta, strada Steagului, nr.28

BENEFICIAR: ABDUL GHULER SI ABDUL SAIN

Proiect nr.: 7/2018

Faza: P.U.D.

ARHITECTONIC S.R.L.

CUI 16948503

tel. 0241/553755

SEF PROIECT: arh. NOELA ENE

PROIECTANT: arh. NOELA ENE

SEMNATURA: [Signature]

NUME: [Name]

ADRESA: Municipiul Constanta, strada Steagului, nr.28

BENEFICIAR: ABDUL GHULER SI ABDUL SAIN

Proiect nr.: 7/2018

Faza: P.U.D.

ARHITECTONIC S.R.L.

CUI 16948503

tel. 0241/553755

SEF PROIECT: arh. NOELA ENE

PROIECTANT: arh. NOELA ENE

SEMNATURA: [Signature]

NUME: [Name]

ADRESA: Municipiul Constanta, strada Steagului, nr.28

BENEFICIAR: ABDUL GHULER SI ABDUL SAIN

Proiect nr.: 7/2018

Faza: P.U.D.