



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire locuință individuală cu comerț la parter,
str. Dorului nr. 11-11B,
investitor Pocea Nicolae

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 21.09. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 141256/15.09.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 141526/15.09.2020, precum și avizul nr. 141247/15.09.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 19 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Pocea Nicolae înregistrată sub nr. 27935/11.02.2020, completată cu adresa nr. 123788/14.08.2020;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Dorului nr. 11-11B, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil P+2E cu funcțiunea de locuire individuală cu comerț la parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Dorului nr. 11-11B, în suprafață de 222 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249306, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pocea Nicolae și Pocea Giorgeta conform actului de alipire autentificat sub nr. 1859/14.09.2018 la Biroul individual notarial - Bratu Daniel Dumitru.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Pocea Nicolae, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COȘOC MARIANA

Coșoc

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

[Signature]

CONSTANȚA

NR. 366 / 21.09. 2020

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea schimbării retragerilor minime laterale, posterioare.

Suprafața amplasamentului ce a generat P.U.D. este de 222mp. Pe amplasament nu există construcții.

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

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., G.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu";
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

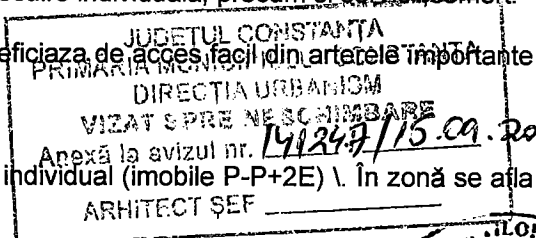
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG

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

Amplasamentul este situat pe str. Dorului 11-11A. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- Pe str. Portitei, str. Barbu Delavrancea și bd. Soveja.

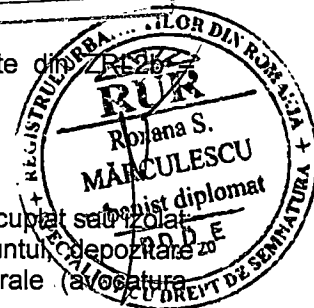
Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E) \. În zonă se află și construcții pentru servicii și comerț.



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

Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:

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



Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor Pocea Nicolae și Pocea Giorgeta, conform actului de proprietate anexat.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-

geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de $11,2^\circ\text{C}$. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C , dar pozitivă, iar vara depășește 25°C . Adâncimea de îngheț se situează la $-0,90$ m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_0 = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚII, PARCAJE

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

- Pe str. Portitei, str. Barbu Delavrancea și bd. Soveja.

La teren se poate face accesul pe două strazi:

- strada Portitei, strada cu dublu sens, având lățimea totală de 13 metri, din care 2,5 metri fiecare trotuar și 8 metri partea carosabilă;

- strada Dorului, având sens unic, cu lățimea de aproximativ 11,8 metri, din care trotuarele de câte 2,5 metri și partea carosabilă de 6,8 metri.

Strazile sunt asfaltate, aflându-se în stare bună.

Accesul pietonal se face de pe ambele strazi.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Locuire în regim individual;
- Comeet cu amanuntul;
- Servicii.

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

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent liber.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

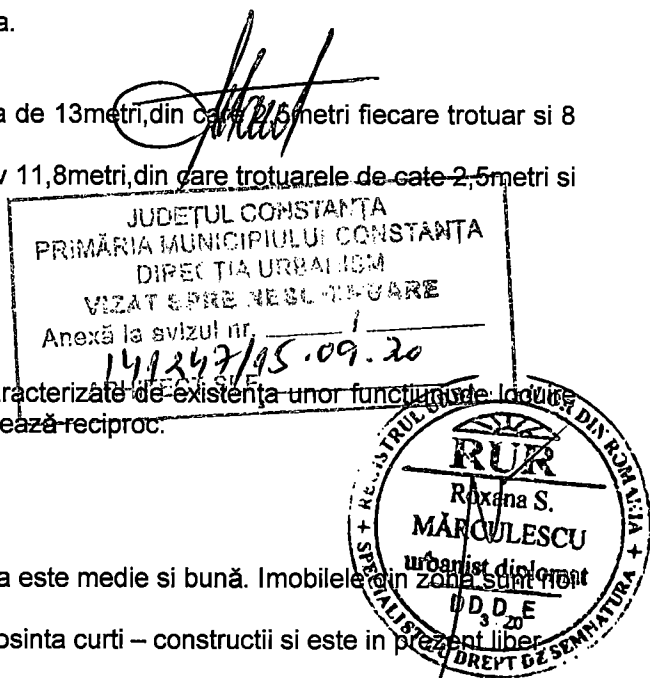
Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telefonie.

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în



măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea P.U.D.-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală și comerț cu amanuntul în limita a 25% din suprafața construită, cu regim de înălțime P+2E.

2.10. DISFUNCTIONALITĂȚI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că terenul fiind neconstruit au apărut spații verzi neamenajate, crescute haotic.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENT URBANISM, PROPUȘI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PENTRU LOTUL STUDIAT

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘI

Conform P.U.G. Constanța, terenul studiat face parte din zona de reglementare **ZRL2b - zona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele situate în zone protejate.**

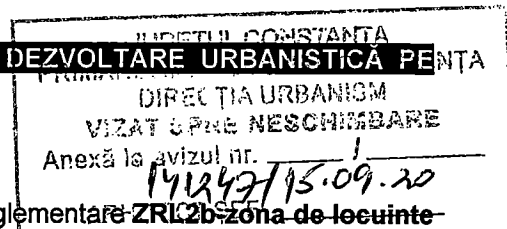
Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. Constanța și ale P.U.D. ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și a planului de reglementări propuse.
- 4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții special de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate



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

Articolul 4 – Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: 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.

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este coordonata de existenta unui P.U.Z. aprobat conform legii.

Articolul 6 – Utilizari interzise

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

Articolul 7 – Parcelarea

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

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

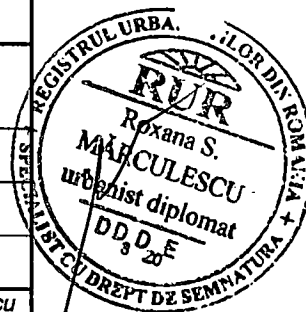
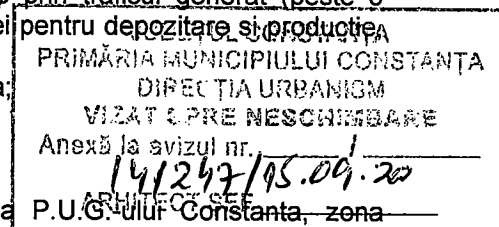
• dimensiuni minime:

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

* conform Regulamentului General de Urbanism aprobat

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

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



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

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.G.;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5,00 metri** in cazul strazilor de categoria I si II si minim **4,00 metri** in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de **4,00 metri**;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0,90 metri** de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4,00 metri** pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,20 metri**;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

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

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform plansei de reglementari P.U.D.;
- se pot realiza, pana la limitele laterale, rasteluri, brisesoleil-uri sau alte decoratiuni in zona de retragere fata de limitele laterale ale parcelei in vederea mascarii calcanelor invecinate vizibile din circulatiile publice;
- fatadele tip calcan vor fi tratate arhitectural, prin finisaje, goluri de geam cu respectarea servitutii de vedere a Codului Civil, plante, etc.;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, 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 **0,50 si 2,00 metri**;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi conform plansei de reglementari P.U.D.;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii vor fi conform planului de reglementari aferent P.O.D. si se va respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea conditiilor de incalzire a constructiilor;
- distanțele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare;
- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima} = 50,00$ mp.

Articolul 11 - Circulatii si accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica, respectiv str. Dorului, de **5,00 metri** latime;
- parcela va avea accese pietonale de pe strazile Dorului si Portitei;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei;
- se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

JUDETUL CONSTANTA
CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
PRIMEI-CPRE NESCUMBAR
141294/15.01.
201
ARHITECT SEF



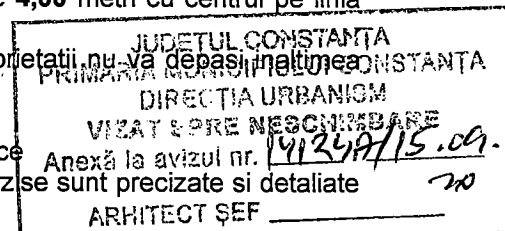
- spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

Articolul 13 – Înălțimea maximă a construcțiilor

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

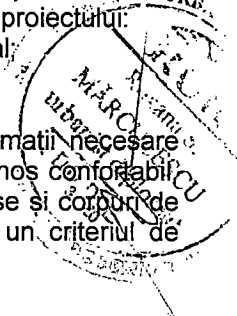
Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

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



Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

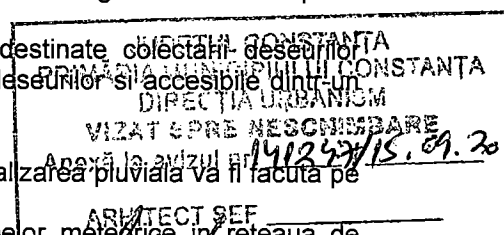
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior albe, vopseli lavabile pentru exterior albe, placări ceramice sau din cărămida aparentă pentru exterior în culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate, respectiv cărămiziu, ferestre și uși exterioare din PVC sau aluminiu în culoarea gri antracit, balustrade balcoane, terase din sticlă transparentă, etc...);
- clădirea propusă va fi prevăzută cu acoperiș tip terasă circulabilă, acoperită cu membrana bituminoasă și placare din piatră sau deck în culori deschise ca ale fațadelor;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală, în culorile și materialele prezentate mai sus; formele geometrice, gama coloristică (aceeași gamă de culori sau culori complementare) și materialele folosite vor fi la fel cu cele ale clădirii principale;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior albe, vopseli lavabile pentru exterior albe, placări ceramice sau din cărămida aparentă pentru exterior cărămie, goluri din PVC sau aluminiu gri antracit cu ferestre opace ce respectă servitutea de vedere a Codului Civil, plante naturale, etc.
- În cazul în care se va dori și realizarea iluminatului exterior al clădirii, la faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire, va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va conține:
 - piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - o piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)



- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte înveliuri impermeabile a suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pentru clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- 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 îngropate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

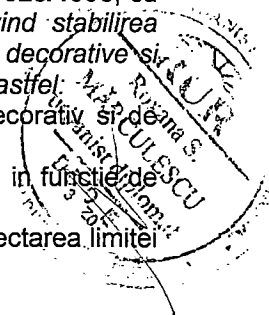


Articolul 17 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii;
- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C.L. 113/2017, cu rectificările și completările.

Articolul 18 – Spații libere și plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta**, astfel:
 - la construcțiile de spații comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
 - la construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de minimum 25% din suprafața terenului, pe pământ vegetal.
- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitelor de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.



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

Articolul 19 – Imprejmuiri

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

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

P.O.T. _{maxim} = 45%, conform P.U.G.

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

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

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

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

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 928/2019.

Deoarece terenul are 222,00 mp, datorita formei terenului si a faptului ca vecinii nu sunt de acord sa isi dea acordul pentru construirea unei locuinte insiruite, imobilul nu poate fi amplasat astfel incat sa respecte retragerile laterale intre constructii impuse prin P.U.G. Constanta si beneficiarul trebuie, conform legislatiei, sa realizeze o documentatie P.U.D.

Prin documentatia P.U.D. se doreste detalierea unor retrageri care sa permita realizarea constructiei, ce se incadreaza in toti coeficientii urbanistici maxim aprobati pentru ZRL2b.

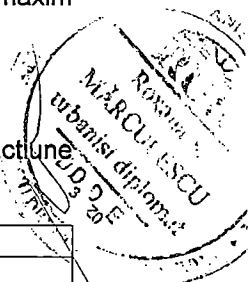
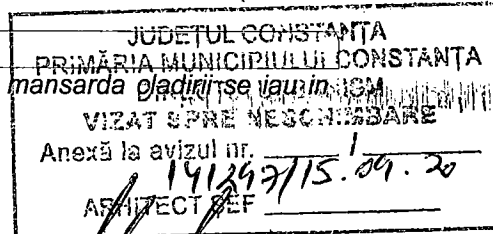
Se propune o constructie cu parter si doua etaje, cu destinatia de locuinta individuala, comert cu amanuntul cu suprafata utila mai mica de 50 mp si parcare la sol, avand $Sc_{maxim} = 99,9 mp$, $Sd_{maxim} = 299,7 mp$.

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt $P.O.T. = 0\%$ si $C.U.T. = 0,00$.

Sunt propusi indicatorii urbanistici $P.O.T._{maxim} = 45\%$ (locuinta propusa va avea o functie complementara locuirii, respectiv spatiul comercial) si $C.U.T._{maxim} = 1,35$.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren (S_{teren})	222 mp	222mp



Arian construita (AC)	0	99,9mp
Arian construita desfasurata (ADC)	0	299,7mp
P.O.T.	0	45%
C.U.T.	0	1,35
Regim de inaltime	-	P+2 Etaje

Imobilul propus nu afecteaza insorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectand OMS 119/2014.

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

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

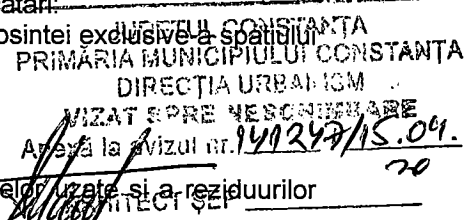
- pe aliniamentul terenului la str. Portitei;
- pe aliniamentul terenului la str. Dorului;
- minim 5,0metri fata de vecinul de pe str.Dorului;
- minim 1,7metri fata de vecinul de pe str.Portitei.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

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

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



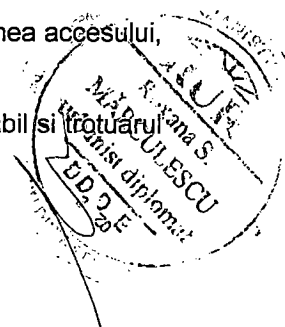
Respectand H.C.J. 152/2013, vor fi amenajate 111mp spatii verzi, din care minim 44,5 mp (20%) spatii verzi la nivelul solului si 66,6 mp (30%) pe terasele circulabile.

Din strada str.Portitei se va realiza accesul auto in incinta si se propune unul dintre accesele pietonale. Celalalt acces pietonal se propune din str. Dorului.

Circulatia in incinta studiata se face pe un singur sens de mers, avand 3,00 metri latime si vor fi amenajate 2 locuri de parcare. Numarul minim al locurilor de parcare s-a realizat conform H.C.L. 113/2017.

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

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

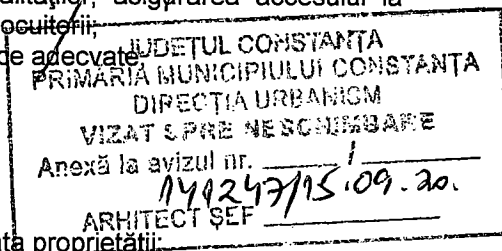


CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.



ÎNTOCMIT,

URBANIST ROXANA MARCULESCU

