



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
– construire locuință și dependințe,
str. Iosif Ivanovici nr. 1A,
investitor Budeanu Mihai

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
28.03.2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 58019/18.03.2024,
- avizul Arhitectului șef nr. 49112/06.03.2024;
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 58043/18.03.2024;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Budeanu Mihai înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 19709/30.01.2024;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235624, înscris în cartea funciară nr. 235624 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților

Budeanu Mihai și Budeanu Marcela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2440/20.10.2021 la Biroul notarial Panait și Dimancea.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Budeanu Mihai, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

27 pentru, — împotrivă, — abțineri.

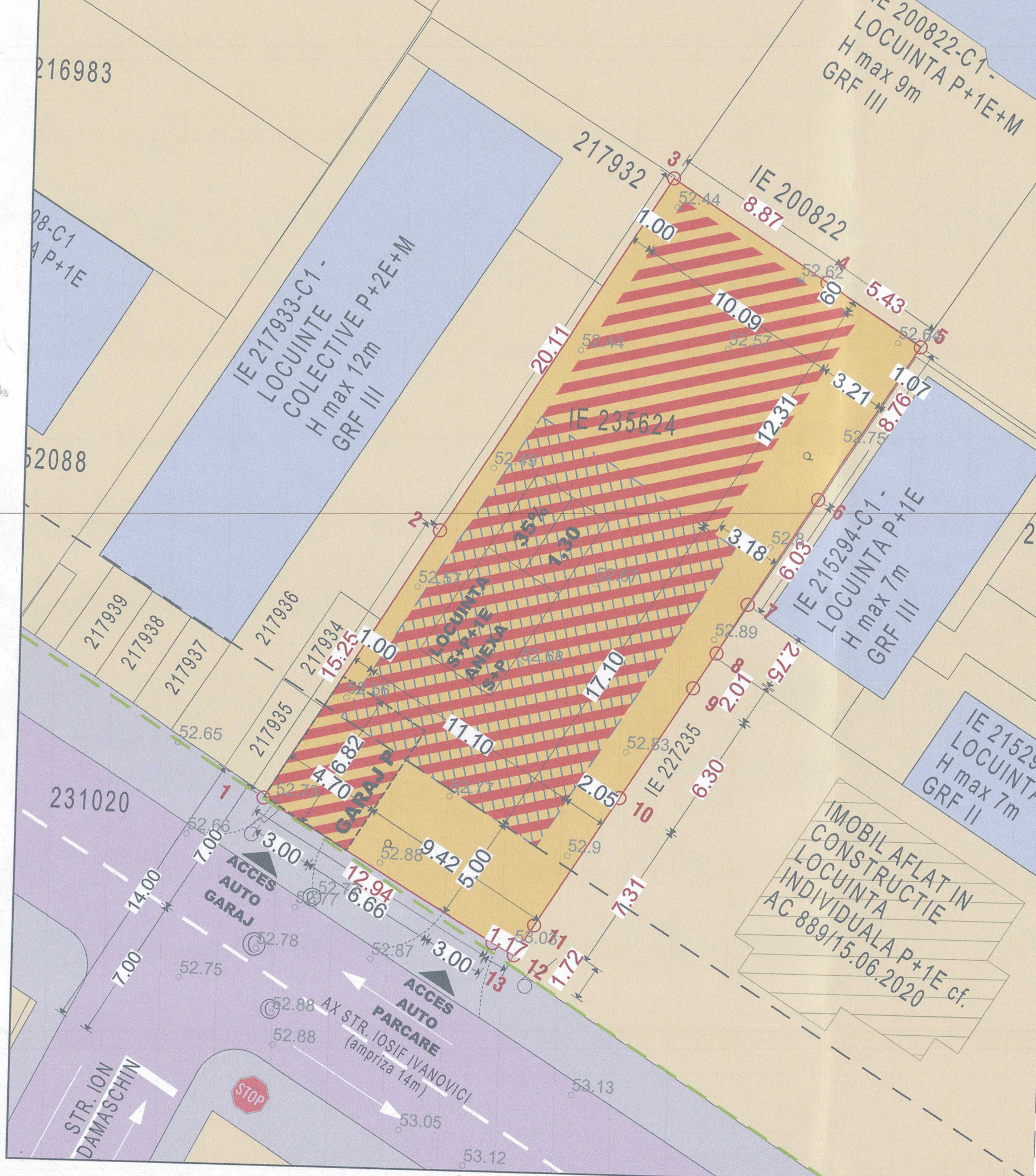
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

NR. 134 / 28.03. 2024



REGLEMENTUL LOCAL DE URBANISM

ZL2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maximum 4 apartamente

art. 1 - Utilizari admise:

- Locuire individuala;
- Parcarea la sol cu sistem de acoperire de tip pergola cu terasa verde, subterane sau supraterrane;
- Spatii verzi si plantate;
- Alei de acces.

art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:

- Anexe gospodaresti, garaje si extinderi pentru dotari ale locuintelor cu regim de inaltime max. parter, exclusiv in cazul loturilor de locuinte individuale;

art. 4 - Caracteristicile ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):

Parcelele sunt construite cu conditia ca acestea sa respecte urmatoarele conditii cumulate:

Front la strada	Suprafata minima	Regim maxim de inaltime	H max	Nr. niveluri supraterrane
8m	200m	D+P+1	9/12m	3/4
12m	250m	D+P+1	9m	3
15m	300m	D+P+2	12m	4
18m	375m	D+P+2	12m	4

Nota 3: In cazul in care ambele terenuri din vecinatatea imobilului (vecinii directi) sunt edificate avand un regim de construire izolat, se admite construirea in regim izolat in cazul in care frontul la strada este mai mic de 15m, dar mai mare sau egal cu 12m. Reglementarile cu privire la adancimea parcelei si la suprafata minima a parcelei se pastreaza.

art. 5 - Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente

Terenul este retras cu 7.00m din ax Str. Iosif Ivanovici cu ampriza de 14.00m, cf. Plansa Reglementari PUD 177/2023 - aliniamentul terenului se mentine.

art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5.00 m.

Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodaresti, garaje si extinderi pentru dotari ale locuintelor, exclusiv in cazul loturilor de locuinte individuale, cu conditia ca acestea sa se integreze in arhitectura locuintei si a imprejurii si sa fie dispuse pe un singur nivel (parter).

art. 7 - Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- minimum 1.00m fata de limita laterala din nord-vest (cu exceptia garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate)
- minimum 2.00m fata de limita laterala din sud-est
- minimum 0.60m fata de limita posterioara din nord-est

cu urmatoarele conditii:

- respectarea prevederilor Codului Civil
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, referitoare la conditiile de insorire a constructiilor
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu

art. 8 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. In cazul in care constructiile de pe acelasi lot sunt propuse izolat una de cealalta, se va respecta o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela cel putin egala cu 1/2 din inaltimea la atic a constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.

art. 9 - Circulatii si accesuri

Parcelele vor putea fi construite doar in conditiile in care beneficiaza de un acces auto cu latimea de min. 4m direct dintr-o strada publica sau prin servitute legala inscrisa in Cartea funciara.

Accesurile pietonale si auto se vor realiza din strada Iosif Ivanovici.

Se propun doua accesuri auto, unul pentru garaj, cu latimea de 3.00m si unul pentru locul de parcare amenajat la nivelul cotei terenului, de asemenea cu latimea de 3.00m si un acces pietonal in dreptul accesului in locuinta cu latimea de cca. 1.20m.

Accesul autospectacolelor pentru stingerea incendiilor, al ambulanțelor și al mașinilor pentru colectarea deșeurilor se asigura din str. Iosif Ivanovici.

art. 10 - Stationearea autovehiculelor

Numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; Se va respecta HCL nr. 113/2017, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Constanta.

art. 11 - Inaltimea max. admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisa a constructiilor va fi determinata in functie de caracteristicile parcelelor, ilustrate in tabelul de mai sus (art. 4). Se va respecta in acelasi timp atat inaltimea maxima, regimul maxim de inaltime si numarul maxim de niveluri supraterrane. Inaltimea cladirilor se va masura de la nivelul terenului amenajat in dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornisa. Inaltimea maxima poate fi depasita doar cu constructii tehnice (casa scarii/ liftului, ș.a.) sau instalatii (de ventilatie, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3m. Constructiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din spatiul public. Respectarea H max. si RH max. admis se va face si cu respectarea OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare. Sunt admise subsolurile, fara a fi obligatorie realizarea acestora. Numarul de subsoluri nu se normeaza, acestea urmand a fi stabilite de solutia arhitecturala si de conditiile geotehnice.

Regimul de inaltime propus va fi S+P+1E pentru locuinta, cu H max. 8.50m si S+P pentru anexa gospodareasca, cu H max. 3.70m.

art. 12 - Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii moderne. Aspectul exterior al cladirilor este detaliat in Regulamentul de urbanism anexat prezentei documentatii.

art. 13 - Conditii de echipare editara

Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice, in functie de necesitatile fiecarei functiuni in parte. Extinderile rețetelor editare se va face obligatriu in subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulatiilor și al spatiilor verzi adiacente, in functie de situatia din teren.

Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate și din spatiile inerbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta incastrat in fatada și bransata direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturala precara sau producerea ghetii.

Echipamentele tehnice aferente rețetelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita in cadrul acestora in imaginea vizuala a ansamblului in care se afla. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice și dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețetelor de utilitati care nu pot fi prevazute in interiorul constructiilor li se va acorda o atentie deosebita in cadrul acestora in imaginea vizuala a constructiei in care se afla.

Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deșeurilor menajere și a colectarii selective.

art. 14 - Spatii libere si plantate

Vor fi prevazute spatii verzi si plantate pe o suprafata egala cu min. 35% din S total parcela la nivelul solului. Aceasta suprafata poate fi completata de terase verzi, parcuri realizate din dale inerbate sau alte tipuri de paviment. Spatiile libere si neutilizate ca circulatii pietonale, carosabile si parcare vor fi amenajate ca spatii verzi si vor fi plantate cu un min. arbore la fiecare 100mp.

Se vor realiza 175mp de spatiu verde la sol si cca. 63mp sub forma de terase verzi deasupra garajului parter si a anexei gospodaresti.

art. 15 - Imprejmuriri

In cazul locuintelor individuale, imprejmuririle la strada se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o inaltime cuprinsa intre min. 1.8 si max. 2.50m, realizate din materiale de buna calitate. Se recomanda ca acestea sa fie permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de max. 60cm, completat cu o suprafata permeabila, max 30% din totalul imprejmurii). Imprejmuririle laterale si posterioare ale loturilor de locuinte individuale sau ale loturilor care se invecineaza cu locuinte individuale se vor realiza din materiale opace si vor avea inaltime de min. 2m si max. 2.5m.

art. 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: 35%

art. 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: 1.30

REGLEMENTARI URBANISTICE SC 1/500

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
PARCELA (1) Cc

Pct.	Coordonate pct. de contur X(m) Y(m)	Lungimi latari d (l. 1+1)
1	304920.867 788900.117	15.250
2	304914.760 788911.523	20.114
3	304914.254 788912.581	8.875
4	304915.745 788913.437	5.432
5	304922.081 788917.077	8.762
6	304927.541 788920.213	6.026
7	304929.281 788921.212	2.752
8	304931.700 788922.525	2.006
9	304936.928 788925.521	6.297
10	304944.526 788929.885	7.307
11	304947.257 788925.189	1.719
12	304951.670 788917.489	1.173
13	304934.152 788907.606	12.938

S (1) = 500.00m² P = 98.651m

INDICATORI URBANISTICI:

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

SUPRAFATA TEREN

DIN MASURATORI	500.00mp
***	500.00mp

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

SC

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

care genereaza POT

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

SCO

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

care genereaza CUT

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

P.O.T.

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

C.U.T.

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

Regim H

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

H max. cornisa

DIN ACTE	500.00mp
***	500.00mp

LEGENDA:

Limita amplasament care genereaza P.U.D.	
Limita edificabil propus (exclusiv balcoane/logii)	
Limita edificabil propus (inclusiv balcoane/logii)	
Proprietati vecine - terenuri care apartin domeniului privat (persoane fizice si/sau juridice)	
Constructii vecine - imobile care apartin domeniului privat (persoane fizice si/sau juridice)	
Circulatii carosabile - terenuri care apartin domeniului public	
Circulatii pietonale - terenuri care apartin domeniului public	
Piste pentru biciclete propuse cf. PUZ 177/2023	
Retrageri de la aliniament	
Aliniament utilitatilor teren - se mentine	
Puncte cota de nivel teren	
Stalp de iluminat	
Camin canalizare	
Indicatoare rutiere	
Sensuri circulatie	
Ax strazi	

BILANT TERITORIAL - mobilitate urbanistica propusa

NR	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPOS
1	Constructii - S. construite	0.00	0.00
2	Spatii verzi amenajate	0.00	0.00
3	Circulatii auto/ parcuri/ platforme	0.00	0.00
4	Circulatii pietonale/ alei	0.00	0.00
5	TOTAL TEREN	500	500

Veronica I. PRIBEAGU
arhitect
bireu de arhitectură
arh. Pribeagu Veronica
CUI 26684042

