



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil locuire colectivă cu spațiu comercial la parter,  
bd. 1 Mai nr. 44,  
investitor SC Dakonis Imobiliar SRL

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 8183/15.01.2020, 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. \_\_\_\_\_, precum și avizul nr. 235270/05.12.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Văzând solicitarea domnului Pașata Cociu, în calitate de reprezentant al SC Dakonis Imobiliar SRL, înregistrată sub nr. 24272/06.02.2019, completată cu adresele nr. 47411/06.03.2019, nr. 92220/10.05.2019, nr. 198554/15.10.2019 și nr. 235270/04.12.2019;

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.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în bd. 1 Mai nr. 44, 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 cu regim de înălțime 2S+P+8E și cu funcțiunea de locuire colectivă cu spațiu comercial la parter care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în bd. 1 Mai nr. 44, în suprafață de 992 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246075, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Nedelcu Ilyus-Edward și Nedelcu Adina-Lucia conform actului de alipire autentificat sub nr. 2588/27.10.2016 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru. Terenul identificat cu nr. cadastral 246175 face obiectul contractului de asociere în participațiune autentificat sub nr. 1563/10.07.2017 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru.

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

**Art. 3** – Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Nedelcu Ilyus-Edward, SC Dakonis Imobiliar SRL, 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:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2020



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

## R A P O R T

Nr. \_\_\_\_\_

Urmare solicitării nr. 24272/06.02.2019 adresată de Pașata Cociu, în calitate de reprezentant al SC Dakonis Imobiliar SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă cu spațiu comercial la parter, bd. 1 Mai nr. 44, în baza completărilor înregistrate prin adresele nr. 47411/06.03.2019, nr. 92220/10.05.2019, nr. 198554/15.10.2019 și nr. 235270/04.12.2019, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în bd. 1 Mai nr. 44, în suprafață de 992 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246075, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Nedelcu Ilyus-Edward și Nedelcu Adina-Lucia conform actului de alipire autentificat sub nr. 2588/27.10.2016 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru. Terenul identificat cu nr. cadastral 246175 face obiectul contractului de asociere în participațiune autentificat sub nr. 1563/10.07.2017 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 261/18.12.2014, terenul studiat prin PUD face parte din zona de reglementare ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier, complex rezidențial existente și locuințe colective înalte P+8 - 10 situate în afara perimetrelor de protecție.

**UTILIZARI ADMISE:** echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, locuințe colective înalte P+8-10 în proprietate particulară de standard mediu și ridicat, care includ și spații cu acces public la nivelul subsolului / demisolului / parterului / mezaninului; amenajări aferente : cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi- îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, imprejmuiri, institutii, servicii și echipamente publice, sedii companii sau firme, servicii pentru întreprinderi (proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale); servicii sociale colective sau individuale; comerț cu amănuntul, pensiuni, agenții de turism, alimentație publică (restaurant, cafenea, cofetării, etc), depozit mic-gros, prestări servicii, parcaje subterane și supraterane; construcțiile pe parter se pot extinde și supraetaja cu apstrarea aliniamentului existent; se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament; la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, îngradită și amenajată conform necesităților; se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stăneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzi de categoria I și II; se admit spații pentru administrarea grupurilor de apartamente proprietate privată, eventual aferente locuinței administratorului/portar angajat permanent.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului; se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 20,00 m.

**UTILIZARI INTERZISE:** se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu

exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripții electorale; se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte; activități comerciale de mare amploare și activități productive; se interzic următoarele lucrări: construcții provizorii de orice natură; comerț cu ridicata, activități de depozitare; depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații de tip "PECO"; lucrări de terasament ce pot afecta spațiile publice, construcțiile învecinate, ce pot provoca scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT-** în cazul clădirilor de locuințe colective acestea pot forma fronturi continuu sau clădiri izolate după caz (dimensiune și forma lotului) având un aliniament avansat spre stradă; în cazul locuințelor individuale - unifamiliale - acestea pot fi cuplate sau izolate având o retragere față de limita de proprietate de la frontul stradal de minim 5,00m; în cazul în care corectă funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit adiacente, cu condiția respectării însoirii față de vecinătăți prin respectarea OMS nr 536/1997 și normativul NP 057/92, art.3.4(D).1.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR-** clădirile se retrag față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform cu normele de vecinătate prevăzute în codul civil, și normelor de însoire conform OMS nr 536/1997 și normativul NP 057/92, art.3.4(D).1.

**AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA-** în cazul clădirilor destinate locuirii nu se pot pune mai mult de o clădire pe aceeași parcelă; în cazul echipamentului public se pot dispune mai multe clădiri pe aceeași parcelă dispuse la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR -** analizând caracterul zonei și al vecinătăților regimul de înălțime este D+P+8 nu mai mult de D+P+10 în cazul locuințelor colective, maxim P+2 în cazul locuințelor individuale - unifamiliale și P+4 pentru echipamentele publice.

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI-** pentru fiecare echipament public și locuințe colective înalte POT = 80,00%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-** pentru întreaga zonă supusă studiului CUT = 3,6.

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2413/25.06.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 24.06.2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 214546/06.11.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 06.11.2019 - 21.11.2019).

Au fost 3 emise notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform declarației nr. 213683/05.11.2019.

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

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 233230/02.12.2019.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 26958/11.02.2019 conform răspunsului formulat în data de 20.02.2019.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE (conform HCL nr. 261/18.12.2014)

- locuințe colective înalte care includ și spații cu acces public la nivelul subsolului / demisolului / parterului / mezaninului;
- amenajări aferente funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, împrejurii,
- institutii, servicii și echipamente publice, sedii companii sau firme, servicii pentru întreprinderi (proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și altele servicii profesionale);

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI (conform HCL nr. 261/18.12.2014)

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 20,00 m.
- se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stăneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentă semnificativ pe străzi de categoria I și II; se admit spații pentru administrarea grupurilor de apartamente proprietate privată, eventual aferente locuinței administratorului/portar angajat permanent.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE (conform HCL nr. 261/18.12.2014)

- activități comerciale de mare amploare și activități productive;
- construcții provizorii de orice natură; comerț cu ridicata, activități de depozitare; depozitari de materiale refoșabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații de tip "PECO";
- lucrări de terasament ce pot afecta spațiile publice, construcțiile învecinate, ce pot provoca scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile noi se vor amplasa retras față de aliniamentul bulevardului 1 Mai, astfel: parterul se va retrage minimum 3,00 metri, etajele superioare parterului se vor retrage minimum 1,00 metru (inclusiv balcoane).

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- parcela IE 246075 are limite laterale de proprietate către nord (spre parcela IE 203254) și către sud (Grădina nr.42) și cu limita posterioară către vest (parcela IE 222204)
- parcela IE 246075 are limita posterioară de proprietate către vest (parcela IE 222204)
- clădirile supraterane noi se vor retrage față de limita laterală Nord astfel: parterul se va retrage minimum 3,50 metri, etajele superioare parterului se vor retrage minimum 2,00 metri (inclusiv balcoane).
- clădirile supraterane noi se vor retrage față de limita laterală de Sud astfel: parterul se va retrage minimum 3,50 metri, etajele superioare parterului se vor retrage minimum 2,00 metri (inclusiv balcoane).
- clădirile supraterane noi se vor retrage față de limita posterioară Vest astfel: minimum 11,50 metri (inclusiv balcoane).
- clădirile noi vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure înșorirea ferestrelor încăperilor de locuit conform legislației în vigoare (OMS 994/2018)
- construcțiile subterane se pot amplasa pe limitele laterale și posterioare de proprietate conform Cod Civil
- este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neingrădit aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul, terasa circulabilă ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela IE 246075 se va amplasa un singur volum, format dintr-un singur corp de clădire

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela IE 246075 va avea asigurate două accesuri carosabile din bulevardul 1 Mai astfel: un acces auto intrare amplasat spre limita laterală nord și un acces ieșire amplasat spre limita laterală sud. Fiecare acces va avea lățimea de 3,50 metri.

- parcela IE 246075 va avea asigurat acces pietonal din trotuarul aferent bulevardului 1 Mai
- accesul pentru spatiul cu acces public amplasat la parter va fi separat de accesul pietonal pentru locatari

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+8 ( $H_{\max} = 35$  metri) si  $H_{\text{atic}} = 32$  metri);
- In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa la atic** exprimata in metri si numar de niveluri este inaltimea maxima admisa in planul fatadei, pe mijlocul acesteia si se masoara de la cota terenului amenajat pana la aticul ultimului nivel (parapetul terasei).
- se admite realizarea de subsoluri, numarul acestora nu este normat

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- $POT_{\max} = 45\%$

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

( $CUT = mp\ ACD / mp\ teren$ )

- $CUT_{\max} = 3,6$

### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- fotografii
- posibilități mobilare urbanistică: plan situație, simulare 3D, plan subsol

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 2413/25.06.2018 (valabil până la 24.06.2020)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 233230/02.12.2019.

Avize :

- aviz RAJA nr. 386/11038/23.07.2018
- aviz ENEL nr. 224630817/10.07.2018
- aviz Engie nr. 312.836.044/03.07.2018
- aviz RADET nr. B 10307/23.07.2018
- aviz Telekom nr. 1045/04.07.2018
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. 1086 R/19.09.2018
- aviz Comisia de circulație nr. A 6002/23.04.2019
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 1369/U/30.08.2018
- proces verbal OCPI nr. 2757/01.09.2018
- actul adiministrativ al autorității pentru mediu nr. 9734 RP/22.08.2019.

### **CONCLUZII**

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

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă cu spațiu comercial la parter, bd. 1 Mai nr. 44, investitor SC Dakonis Imobiliar SRL.

**Arhitect Șef,**

urb. Mihai Radu Vânturache

**Inspector,**  
Cristina Stamat