



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,  
str. Mihai Viteazu nr. 58,  
investitor SC Bel Transport SA

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 106772/14.07.2020, 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. 111165/22.07.2020, precum și avizul nr. 106768/14.07.2020 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<sup>1</sup> 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 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând solicitarea domnului Racu Ianuș pentru SC Bel Transport SA înregistrată sub nr. 223590/18.11.2019, completată cu adresele nr. 25829/07.02.2020, nr. 40204/27.02.2020 și nr. 77417/15.05.2020;

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.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Mihai Viteazu nr. 58, 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 S+P+4-5E cu funcțiunea de locuire colectivă, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Mihai Viteazu nr. 58, în suprafață de 442 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249560, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Bel Transport SA conform actului de alipire autentificat sub nr. 1750/31.10.2018 la Biroul individual notarial Cristina Piele.

**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 SC Bel Transport SA, 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:

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

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

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



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 106772 / 14.07.2020

#### REFERAT DE APROBARE

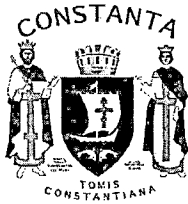
Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor SC Bel Transport SA;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1969/04.06.2019, (valabil până la 03.06.2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 53001/16.03.2020 , avizul nr. 106768/14.07.2020 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor SC Bel Transport SA.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE  
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

### AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 106772/14.07.2020, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor SC Bel Transport SA;

Comisia, întrunită azi \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

**Adoptă / Respinge** proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SÉCIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 223590/18.11.2019 adresată de Racu Ianuș cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Zorelelor nr. 6, pentru SC Bel Transport SA, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, Portul Constanța - zona portului de lucru, în baza documentației completată sub nr. 25829/07.02.2020, nr. 40204/27.02.2020 și nr. 77417/15.05.2020;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 106768 din 14.07.2020**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58

Inițiator: SC Bel Transport SA

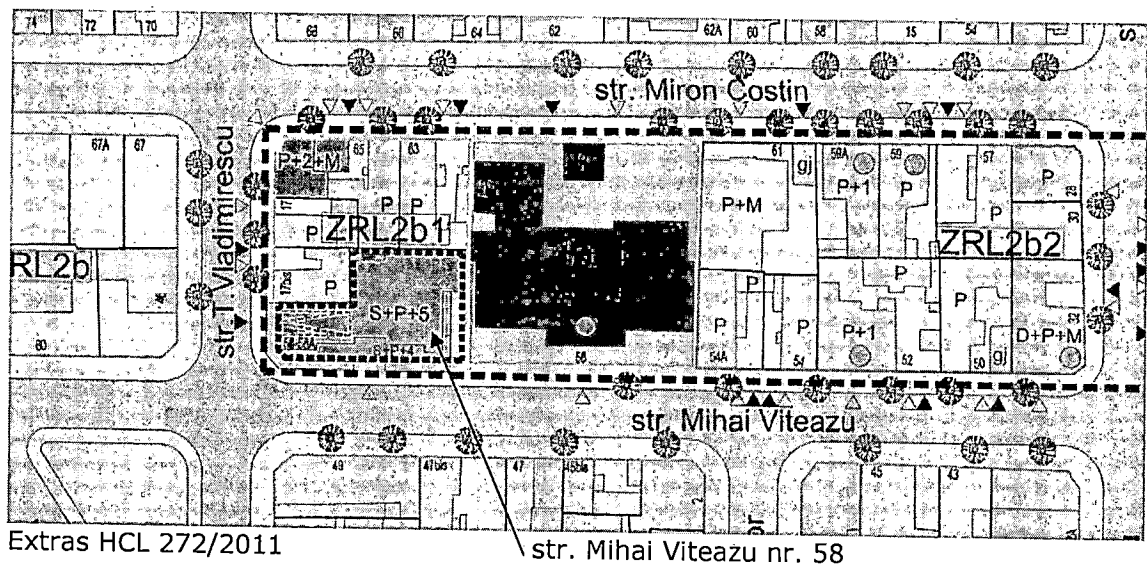
Proiectant: SC All Arhitectură SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Mihai Viteazu nr. 58, în suprafață de 442 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249560, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**Prevederi PUZ aprobate anterior:**

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 272/2011, terenul este situat în ZRL 2b1 – subzona locuințelor individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sănătate, mică producție, parcare) situate în interiorul perimetrelor de protecție:



Extras HCL 272/2011

str. Mihai Viteazu nr. 58

**ZRL2b1** Subzona de locuinte individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sănătate, mică producție, parcare) situate în interiorul perimetrelor de protecție,  
**H max = P+4-5R (18 m), P.O.T. max = 90%, C.U.T. max = 5.6**

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit

Se solicita aviz DJCPN pentru orice documentatie in zona, fiind sit urban – cod CT-II-s-B-02842 si sit arheologic – Necropola orasului antic Tomis – cod CT-I-s-A-02555, conform Listei Monumentelor Istorice – LMI 2004.

Pentru toate cladirile cu valoare ambientala, marcate pe plan in plansa "Situatie existenta" (U06) si detaliate in plansele "Situatie existenta – Ilustrare fotografica" (U02a-i), se va solicita la fazele DTAC si DTAD documentarea cu relevée, fotografii, film, fise.

Se va pastra parcelarul existent (imagine stradala segmentata pe loturi) (din Regulamentul PUG in zona), tesirea culturilor, construirea la aliniament, respectarea trotuarelor, imprejmuirile transparente.

Pentru inserii pe loturile invecinate Gradinitei "Perlutele Marii" – fosta Scoala 13 – se va solicita la faza DTAC desfasurare stradala si se va adecva arhitectura astfel: se vor prelua cote de nivel si proportii, se vor evita iesirile in consola pester trotuar pe suprafete mari pentru pastrarea vizibilitatii.

### II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- cladirile noi se vor amplasa respectand alinierea sau amplasamentul constructiilor existente vecine;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective;
- este permisa iesirea in consola spre strada cu maxim 1.5 m, numai in conditiile in care consola se afla la o inaltime mai mare de 4.0 m de la nivelul de calcare al trotuarului.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona studziata este una majoritar rezidentiala de locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim P+2E.

Zona se compune din urmatoarele subzone de reglementare:

- **ZRL2b1 - subzona locuintelor individuale si colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri si functiuni complementare (comert, servicii, alimentatie publica, birouri, invatamant, sanatate, mica productie, parcare), situate in interiorul perimetrelor de protectie, H max = P+4-5R (18m), P.O.T. max = 90%, C.U.T. max = 5.6;**

### IV.1. Utilizare functionala

- a. Utilizari admise

- ZRL2b1 si ZRL2b2

- locuinte individuale si colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri in regim de constructie inalt, cu plat, izolat, in cadrul subzonei ZRL2b1;

- functiuni de reprezentare locuiri, comerț, servicii, alimentatie publica, birouri, invatamant, sanatate, mica productie, parcare/garare, depozitare produse fara necesitate.

**a. Utilizari admise cu conditionari**

**- ZRL2b1 si ZRL2b2**

- 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 unei nivel curent.

**c. Utilizari interzise**

**- ZRL2b1 si ZRL2b2**

- functiuni care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si/sau produc poluare si zgomot;
- 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;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**b. Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**- ZRL2b1, ZRL2b2 si ZRE1a**

- la constructiile aliniate, constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia cladirilor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, tinand cont si de alinierea cladirilor vecine;

- in cazul parcelelor existente cu deschiderea spre strada mai mica de 8.0 metri, constructiile se recomanda retragerea lor cu min. 5.0 metri fata de aliniament; aceste constructii vor avea un regim de construire insiruit iar retragerea fata de aliniament le va asigura spatiul necesar pentru parcare in incinta;
- 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;
- este permisa lesirea in consola spre strada cu maxim 1.5 m, numai in conditiile in care consola se afla la o inaltime mai mare de 4.0 m de la nivelul de calcare al trotuarului;

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 4.0 metri în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 2.0 metri la cele de categoria III;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

**c. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

**- ZRL2b1, ZRL2b2 și ZRE1a**

- clădirile vor fi dispuse de preferință izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 1.9 metri;
- dispunerea noilor clădiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisă numai dacă există un calcan al unei clădiri în stare bună care se poate menține sau reface în aceeași dispunere sau dacă dispunerea sa în regim izolat nu este posibilă și parcela învecinată permite la rândul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de jumătate din adâncimea parcelei;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 1.9 m;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 1.9 m, se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșirate, balcoanele sau bovindourile de fațadă, trebuie retrase nu mai puțin de 1.0 metri față de limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.0 m;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri nu se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri existente în stare bună iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (se vor lua în considerare și garajele sau anexele gospodărești);
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi (respectiv 2.50 metri).



**g. Înălțimea maximă a clădirilor**

**- ZRL2b1, ZRL2b2 și ZRE1a**

- pentru subzona ZRL2b1 înălțimea maximă admisă este P+4-5R, respectiv H max. = 18.0 metri;

**h. Aspectul exterior al clădirilor**

**- ZRL2b1, ZRL2b2 și ZRE1a**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- clădirile noi sau modificările și re-construcțiile în clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbestului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- calcanele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate coloristic pentru a diminua impactul vizual negativ;
- se interzice montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale;
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

**IV.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**a. Procent maxim de ocupare a terenului**

**b. Coeficient maxim de utilizare a terenului**

**c. Regim maxim de înălțime**

Se modifică valorile maxime a indicatorilor urbanistici pentru subzonele propuse, după cum urmează:

**ZRL2b1:**

- Hmax = P+4-5R (18.0m)
- POT max = 90%
- CUT max = 5.6

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

### **SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCIONALĂ**

#### **ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective mici/medii cu maximum P+4E+5r niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat;

#### **ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

#### **ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00 și /sau produc poluare și zgomot;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție,

prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en gros;

- depozități de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se pot dispune pe aliniament, având în vedere că aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția clădirilor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, ținând cont și de alinierea clădirilor vecine;

- pe o lățime de 2.0 metri a frontului de la strada Mihai Viteazu înspre grădinița existentă, construcțiile se vor retrage până în dreptul fațadei acesteia;

- nu este permisă depășirea aliniamentului cu console, trepte și rampe de acces;

- clădirea va avea fațade atât spre strada Mihai Viteazu, cât și spre strada Tudor Vladimirescu;

- la nivelul parterului, se va asigura teșirea construcțiilor pe o lățime de minimum 3.0 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de axele străzilor Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu;

**ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- parcela fiind de colț, nu are limită posterioară;
- construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil;
- față de limita sud-vestică, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minimum 4.0 m, pe o adâncime de minimum 10 m de la strada Mihai Viteazu;
- sunt permise balcoane în consolă de maximum 1.5 metri lățime dincolo de limita edificabilului, spre limitele laterale, cu condiția respectării codului civil;
- construcțiile se vor amplasa pe parcelă astfel încât să asigure însorirea proprie și a construcțiilor vecine, corespunzător funcțiunilor spațiilor interioare, conform normelor în vigoare;

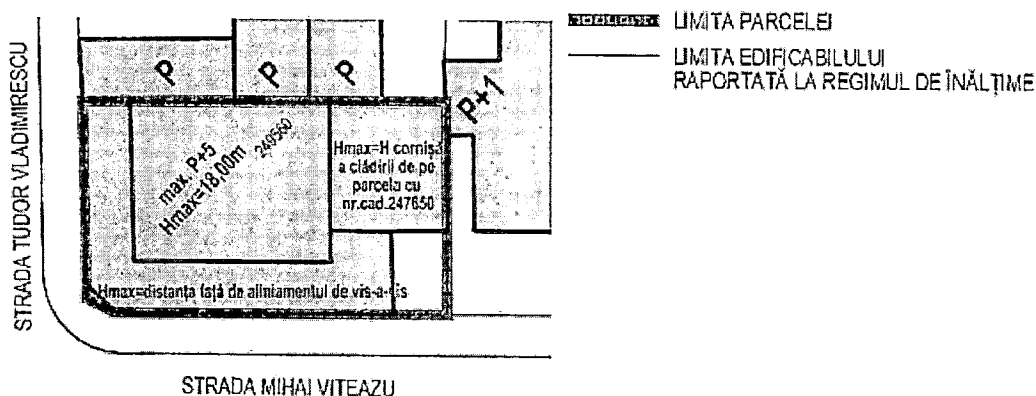
**ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- pe parcelă, clădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însorirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiunilor adăpostite;
- se recomandă construirea unei clădiri monobloc.

**ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi  $(S+)P+4E+5r$ ;
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;
- înălțimea maximă nu va depăși 18.0 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi (2.5 metri);
- clădirile vor fi dipuse pe înălțime conform schemei:

Schemă de dispunere a clădirilor în funcție de regimul de înălțime



- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel:

- parter = maximum 5.0 metri
- etaje = maximum 3.5 metri

- față de străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, înălțimea maximă la cornișă/atic, nu va depăși distanța dintre aliniamente. Clădirile și corpurile de clădire a căror înălțime depășește distanța de aliniamente se vor retrage față de aliniament cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente (vezi planșa de reglementări).

Notă: Înălțimea maximă este definită față de cota terenului amenajat.

#### ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate (construcția de pe str. Mihai Viteazu);

- clădirile se vor armoniza cu cele învecinate ca arhitectură, cromatică și finisaje, prin preluarea parțială a acestora sau prin contrast în scopul punerii în evidență a clădirilor vecine cu valoare ambientală;

- se interzic calcane vizibile din spațiul public;

- se interzice montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale;

- precizări referitoare la iluminatul arhitectural:

La faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural,

#### ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 5% din totalul suprafeței terenului (ST);

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri;

- se va respecta H.C.J.C. 152/2013.

#### ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.;

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri înălțime.

### SECȚIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T. = mp AC/mp teren x 100)

- P.O.T. maxim = 90%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC/mp teren x 100)

- C.U.T. maxim = 5,6

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.01.2020** s-au solicitat următoarele:

- **planșa reglementări urbanistice** va conține:
  - figurarea suprafețelor destinate spațiilor verzi, locului de joacă pentru copii și echipamentelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare (stație transformare, stație pompare, zonă colectare deșeuri menajere, etc.), după caz;
  - bilanțul teritorial și prospectele stradale;
- **în memoriul general**, la capitolul Înălțimea maximă admisă a clădirilor se vor preciza limitele între care se măsoară înălțimea construcțiilor, exprimată în metri. **Se va respecta prevederea aprobată prin PUZ - HCL nr. 272/2011**, menționată prin certificatul de urbanism, respectiv:  
*"AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: la stabilirea alinierii construcțiilor fata de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC; **cladirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția cladirilor a caror înaltime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înaltime și distanța dintre aliniamente, ținând cont și de alinierea cladirilor vecine;**"*
- ❖ **în memoriul general**, la capitolul Aspectul exterior al clădirilor vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul arhitectural:  
*"La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:*
  - piese scrise: *memoriu tehnic arhitectura și celelate 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
  - 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 luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;*
- *proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.";*
- ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

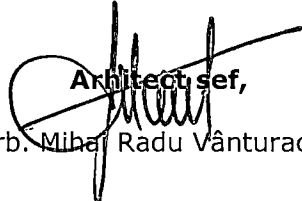
În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **07.04.2020 - 10.04.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția ca înălțimea totală a imobilului (S)+P+4-5E să nu depășească 18 metri mășurați de la cota terenului amenajat (înălțimea corpului amplasat pe aliniamentul străzii Mihai Viteazu să nu depășească distanța dintre aliniamente), iar locurile de parcare necesare să fie asigurate în incinta terenului proprietate.

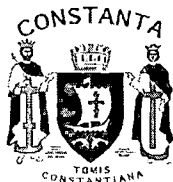
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 1969/04.06.2019, valabil până la 15.10.2020 în temeiul art. 4 alin (5) al Legii nr. 55/15.05.2020

  
Arhitect șef,  
urb. Mihai Radu Vânturache



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

## R A P O R T

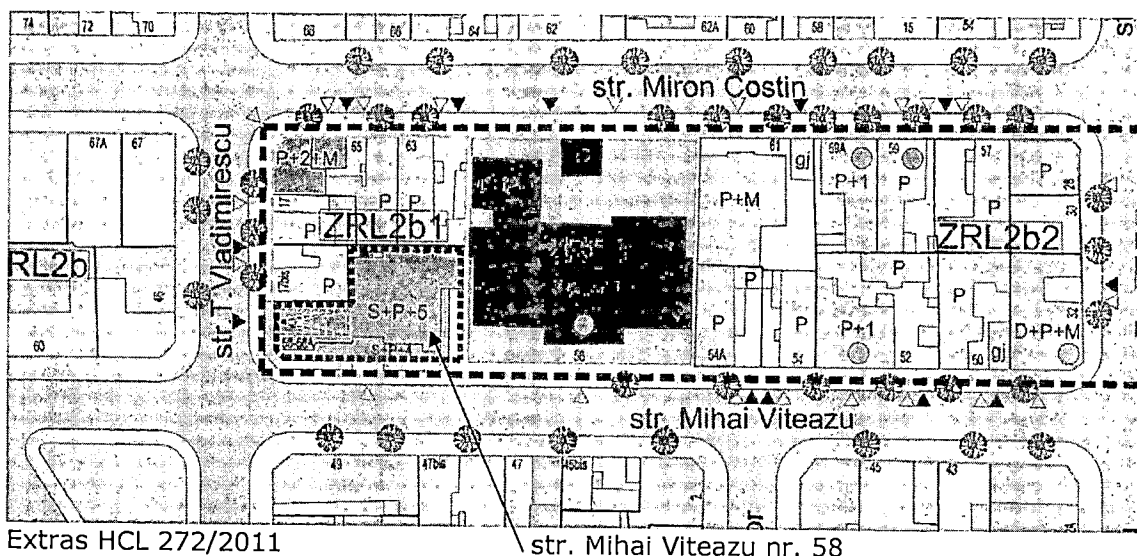
Nr. 111165 / 22.07.2020

Urmare solicitării nr. 223590/18.11.2019 adresată de Racu Ianuş pentru SC Bel Transport SA, privind avizarea şi aprobarea documentaţiei Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, în baza documentaţiei completată sub nr. 25829/07.02.2020, nr. 40204/27.02.2020 şi nr. 77417/15.05.2020, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul care a iniţiat PUD-ul, situat în str. Mihai Viteazu nr. 58, în suprafaţă de 442 mp (potrivit actelor de proprietate şi măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249560, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate SC Bel Transport SA conform actului de alipire autentificat sub nr. 1750/31.10.2018 la Biroul individual notarial Cristina Piele.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 272/2011, terenul este situat în ZRL 2b1 - subzona locuinţelor individuale si colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri şi funcţiuni complementare (comerţ, servicii, alimentaţie publică, birouri, învăţământ, sănătate, mică producţie, parcare) situate în interiorul perimetrelor de protecţie:



**ZRL2b1**

Subzona de locuinte individuale si colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri si functiuni complementare (comert, servicii, alimentatie publica, birouri, invatamant, sanatate, mica productie, parcare) situate in interiorul perimetrelor de protectie, H max = P+4-5R (18 m), P.O.T. max = 90%, C.U.T. max = 5.6

### BAZA LEGALĂ

Prezenta documentaţie de urbanism a fost iniţiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1969/04.06.2019 (valabil până la 15.10.2020 în temeiul art. 4 alin (5) al Legii nr. 55/15.05.2020), 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. 31355/17.02.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 17.02.2020 – 03.03.2020). Au fost emise 5 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T13406/13.02.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 2 sesizări referitoare la prevederile PUD, prin care vecinii au vizat următoarele aspecte:

- Viitorul imobil să aibă parcare proprie, ferestrele să nu aibă vedere spre proprietatea din str. Miron Costin nr. 63, iar însorirea imobilelor vecine să nu fie afectată;
- Activitatea derulată pe șantier, în timpul execuției, să nu afecteze programul de odihnă al copiilor din cadrul grădiniței Perluțele Mării și să nu fie depășit nivelul de zgomot și praf maxim admis.

Nu se modifică prevederile PUD supus consultării.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 53001/16.03.2020.

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. 224598/19.11.2019 conform răspunsului formulat în data de 05.12.2019.

#### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 272 din 31.10.2011, terenul se află în zona de reglementare ZRL2b1 – subzona locuințelor individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sănătate, mică producție, parcare), situate în interiorul perimetrelor de protecție

#### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- desfășurări front stradal
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 1969/04.06.2019 (valabil până la 15.10.2020)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Plan studiu de circulație
- Raportul informării și consultării publicului nr. 53001/16.03.2020.

Avize :

- aviz RAJA nr. 896/78904/02.09.2019
- aviz ENEL nr. 274876907/13.08.2019
- aviz Engie nr. 314.159.755/24.07.2019
- aviz RADET nr. B 11413/29.07.2019
- aviz Telekom nr. 1281/19.07.2019

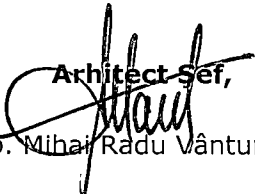


- aviz Comisia de circulație nr. A 6103/19.08.2019
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 1405R/11.10.2019
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1609/U/12.08.2019
- aviz Stat major general nr. DT/5906/02.08.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4485/02.10.2019
- atribuire adresă imobil – adresă Serviciul cadastru nr. R 23963/11.02.2020
- actul adiministrativ al autorității pentru mediu nr. 7993 RP/24.07.2019.

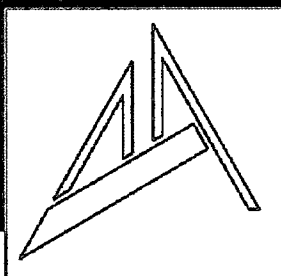
### **CONCLUZII**

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, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor SC Bel Transport SA.

**Arhitect Șef,**  
  
urb. Mihai Radu Vânturache

**Inspector,**  
Cristina Stamat  

tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

# all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

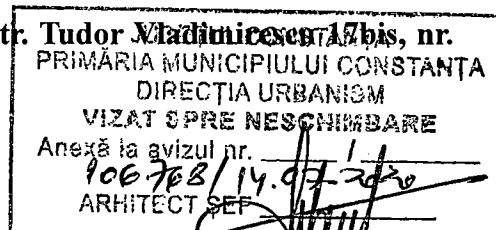
S.R.L.

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea amplasării imobilului parcelă**
- inițiator (beneficiar): **Bel-Transport s.a.**
- amplasament: **Constanța, str. Mihai Viteazu 58-58A, str. Tudor Vladimirescu 17bis, nr. Cad. 249560, UAT Constanța**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **ieulie 2019**



#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este specificat încă din titlul ei, este de stabilire a amplasamentului unei construcții pe parcelă față de limitele laterale și posterioară ale acesteia.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul modificării prevederilor actuale, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism și din avizele deținătorilor de utilități publice. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

### 2. Încadrarea în zonă

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 272 din 31.10.2011, terenul se află în zona de reglementare ZRL2b1 – subzona locuințelor individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sănătate, mică producție, parcare), situate în interiorul perimetrelor de protecție.

Utilizările admise cu condiționări sunt: mansardarea clădirilor cu luarea în calculul C.U.T. a maximum 60% din aria unui nivel curent.

## P.U.D.

### Construire imobil, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare

Sunt interzise funcțiunile care generează trafic important de persoane și mărfuri și au program prelungite după ora 22.00 și/sau produc poluare și zgomot; activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pprin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros, 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, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

##### a) studiu de însorire

Din studiul de însorire rezultă posibilitatea amplasării construcției până pe limitele de proprietate, cu o retragere a etajelor superioare dinspre SE, pentru a nu umbri excesiv parcela aflată la NE.

Față de construcțiile vecine dinspre NE și SE, imobilul trebuie retras pentru a beneficia de însorire.

Față de construcțiile existente amplasate pe parcelele din vecinătate, imobilul se poate amplasa oricum, deoarece ferestrele camerelor de locuit din cadrul acestora nu sunt orientate spre parcela aflată în studiu pentru a putea fi afectate de umbrire.

##### b) studiu geotehnic

Studiul geotehnic permite amplasarea unui imobil SUPRA-STRĂȘI față de lucrări suplimentare deosebite de consolidare a terenului de fundare.

##### c) studiu topografic

Ridicarea topografică indică un teren aproximativ orizontal. Se pot asigura pante de scurgere a apelor pluviale în incinta proprietății, care se vor canaliza și dirija spre rețeaua publică, fără afectarea vecinătăților sau domeniului public.

##### d) studiul volumetric

Amplasarea construcției astfel încât spațiile locuibile să beneficieze de însorire conform normelor determină apropierea acesteia de limitele dinspre nord-vest și sud-vest, putând oferi vizibilității dinspre spațiul public a unor calcane tratate arhitectural sau înverzite, până în momentul construirii pe parcela alăturată a unei clădiri cuplate. Având în vedere regulamentul de urbanism în vigoare pentru zonă, acest lucru nu este posibil decât printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela respectivă.

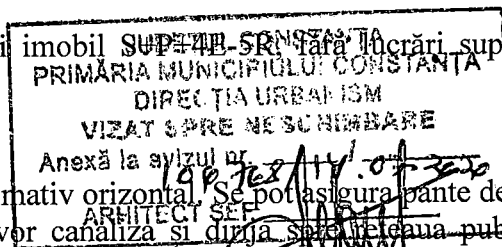
Rezultă necesitatea tratării arhitecturale a fațadelor imobilului propus, inclusiv spre limita laterală față de care se propune apropierea.

Se remarcă de asemenea faptul că viitoarea construcție va fi vizibilă dinspre bd. Mamaia, cea ce obligă tratarea volumetrică și arhitecturală integrată în peisajul orașului vizibil de pe una din cele mai importante artere.

### 3. Situația existentă

#### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, străzi de



## P.U.D.

### Construire imobil, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare

categoria a III-a, la care terenul este aliniat. Strada Mihai Viteazu debușează bd. Mamaia, care la rândul ei debușează în bd. Tomis, ambele fiind artere de importanță municipală care leagă centrul orașului de bd. Aurel Vlaicu și ieșirile din oraș.

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții. Spre nord-est se află parcele cu locuițe individuale cu regimul de înălțime parter și P+1E, iar la sud-est se află o construcție cu valoare ambientală, grădinița „Perluțele Mării”, cu regimul de înălțime P+1E, care oferă spre parcela aflată în studiu un calcan de 2.59m lățime.

Suprafața parcelei este de 442 mp, având formă dreptunghiulară și dimensiunile în plan de 27.62 metri la pe direcția NV-SE și cca. 26.09 metri în adâncime, pe direcția NE-SV.

Parcela se învecinează astfel:

- la nord-est – parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice: de la str. Tudor Vladimirescu nr.17, str. Miron Costin nr. 63 și 65
- la nord-vest – strada Tudor Vladimirescu
- la sud-est – parcela de pe str. Mihai Viteazu nr.56 - grădiniță
- la sud-vest – strada Mihai Viteazu

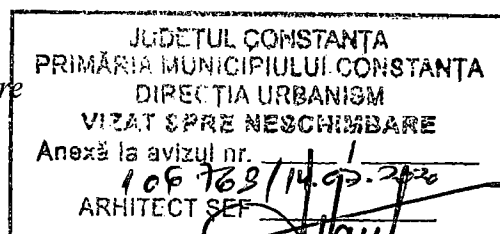
Coordonatele parcelei studiate prin P.U.Z. sunt:

Nr. punct	X	Y
1	791359.9890	304511.7110
2	791342.8800	304530.2120
3	791342.1460	304532.5380
4	791347.0596	304537.4971
5	791352.9083	304542.9743
6	791360.2450	304535.1700
7	791371.7060	304522.7380
8	791369.7960	304520.9830

#### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

În prezent, parcela este liberă de construcții.

S construită = 0 mp                      P.O.T. = 0%  
S desfășurată = 0 mp                    C.U.T. = 0



#### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic. Destinația clădirilor

Parcela face parte din zona centrală a municipiului Constanța, cu funcțiunea principală de locuire, și funcțiuni complementare acestora. Funcțiunile complementare cel mai des întâlnite în zonă sunt: garaje și anexe gospodărești. Alipită parcelei se află o grădiniță, iar pe str. Mihai Viteazu se află o stație de alimentare cu carburanți la autovehicule.

Grădinița învecinată este o construcție din perioada antebelică, cu aspect îngrijit și valoare ambientală. Are un parter înalt și este retrasă față de aliniament.

Regulamentul local de urbanism se completează cu prescripțiile menționate în adresa 11457/20.01.2020 a Primăriei Municipiului Constanța, referitoare la iluminarea arhitecturală.

#### 3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul aflat în studiu este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. În prezent aparține lui s.c. Bel Transport s.a., conform actului de alipire a parcelelor cu numerele cadastrale 206358 și 210485.

### 3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Accidente de teren, adâncimea apei subterane.

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă.

Terenul este relativ plat, orizontal.

Conform studiului geotehnic, stratificația terenului se prezintă astfel:

- 0.9m – 3.9m – loess galben, praf argilos loessoid
- 3.9m – 5.8m – agrila prăfoasă cafenie
- 5.8m – 9.3m – loess galben, praf argilos loessoid
- 9.3m – 10.7m – argilă prăfoasă, cafenie maronie cu rare concrețiuni calcaroase
- 10.7m – 12.7m – argilă prăfoasă cafenie, galbuie
- 12.7m – 14.0m – argilă cafenie închisă
- 14.0m – 14.9m – argilă cafenie maronie cu concrețiuni calcaroase
- 14.9m – 15.6m – argilă cafenie închisă cu concrețiuni calcaroase

Nivelul hidrostatic a fost pus în evidență la adâncimea de 11,8m.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale solului, se recomandă ca fundarea pentru regimul de înălțime S+P+5 să se facă cu îmbunătățirea solului sau realizarea transferului eforturilor către adâncimi cu depozite cu capacitate portantă mai ridicată (pernă de loess/deșeu de carieră sau piloți).

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URMAȘIM  
ZAT & PNE NE SCOSDANE  
Anexă la avizul nr. 106702/14.07.2020  
ARHITECT SES

### 3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru  $T_c = 0,7$  s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru  $a_g = 0,16$  g.

### 3.8. Analiza fondului construit existent

Pe parcelă nu există construcții. La NV se află o locuință parter, în stare bună, de cca 50 ani vechime. Grădinița de pe parcela de la SE se află într-un imobil în stare bună, P+1E, construit în perioada interbelică.

### 3.9. Echiparea existentă

Asemenea celorlalte parcele din zonă, amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea bransării la toate utilitățile necesare ale căror rețele sunt prezente de-a lungul străzilor învecinate: alimentare cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie și date prin cablu.

- conform avizului RAJA 896/78904/02.02.2019, pe strada Mihai Viteazu există o conductă de distribuție apă Dn.150mmOL, colectorul menajer Dn.250mmB și colectorul pluvial OV500/750mmB, iar pe strada Tudor Vladimirescu există conducta de distribuție apă Dn.110mmPEHD și colectorul pluvial OV500/750mmB

- conform avizului e-Distribuție 274876907/13.08.2019, pe străzile adiacente există rețea subterană de alimentare cu energie electrică de 0.4kV

- conform avizului Distrigaz Sud 314.159.755/24.07.2019, pe străzile adiacente terenului se află rețea de distribuție a gazelor naturale

- conform avizului RADET B11413/29.07.2019, pe amplasament nu deține rețele de alimentare cu căldură

- conform avizului TELEKOM Romania Communications 1281/19.07.2019, pe amplasament nu deține rețele de comunicații

#### 4. Reglementări

##### 4.1. *Obiectivele noi solicitate prin tema-program*

Pe parcelă se intenționează amplasarea unor locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+4E+5R, cuprinzând mai multe apartamente, spații comune și garaje. La parter se menține posibilitatea amenajării unor spații comerciale.

##### 4.2. *Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat.

Construcția principală va cuprinde locuințele colective, pe teren putând fi amplasate alte funcțiuni complementare permise prin regulamentul de urbanism. Pe terenul în cauză se vor amenaja locuri de parcare, terasă în aer liber, spații verzi și utilități.

##### 4.3. *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Imobilul va cuprinde cca 20 apartamente, cu o suprafață mp.

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta va fi corespunzătoare P.O.T. și regimului de înălțime. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. C.U.T. maxim probat = 5.6

Suprafața construită nu va depăși 397.8 mp (P.O.T. = 90%). Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

##### 4.4. *Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente*

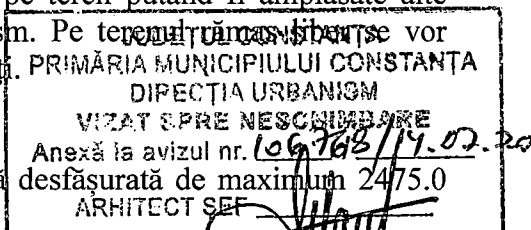
Noua clădire și eventualele intervenții ulterioare edificării acesteia se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Este permisă acoperirea totală sau parțială cu acoperiș tip șarpantă, cu versanți spre fațade. Învelitorile de pe acoperișurile tip șarpantă vor fi din materiale durabile, iar cele tip terasă se recomandă a fi înverzite. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal al locuinței.

Calcanele vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural, for prezenta ferestre cu geam mat sau cărămidă de sticlă sau vor fi îmbrăcate în vegetație.

##### 4.5. *Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale*

Se vor crea câte un acces separat, pietonal și carosabil, de cca. 1 metru și, respectiv, maximum 5.0 metri lățime, din strada Tudor Vladimirescu. În dreptul accesului carosabil, bordura trotuarului se va lăsa corespunzător, pentru a putea prelua diferența de nivel. Numărul de locuri de parcare se va asigura cu respectarea RLU aprobat.



#### 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajată, impermeabilizată, cu asigurarea unui spațiu de scurgere a apelor spre canalizare și prevăzută cu sistem de spălare, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a deșeurilor, din strada Tudor Vladimirescu. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

#### 4.7. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Speciile de arbori se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 5% din total suprafeței terenului;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cățina roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

De asemenea, terasele circulabile și necirculabile se pot amenaja ca terase verzi, pentru a putea asigura necesarul suprafeței verzi conform normelor în vigoare.

#### 4.8. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticala în condiții de eficiență estetică și economică.

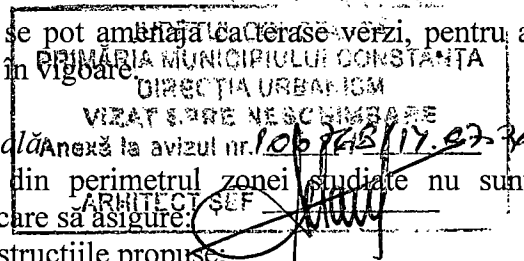
#### 4.9. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Limita suprafeței edificabile de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și dată de următoarele distanțe minime:

- N-E – proprietate privată – 0 metri;
- S-V – aliniamentul străzii Tudor Vladimirescu - 0 metri, conform tipologiei predominante în zonă;
- N-V – proprietate privată – 0 metri;
- S-E – aliniamentul străzii Mihai Viteazu - 0 metri, conform tipologiei predominante în zonă, cu condiția preluării în trepte a alinierii existente a clădirii grădiniței.

Pe înălțime, construcția se va desfășura astfel:

- subsol sau demisol cu cota inferioară la maximum 1,50 metri adâncime față de cota terenului natural și cota superioară la +1,50 metri;



## P.U.D.

### Construire imobil, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare

- parter cu înălțimea de maximum 5,0 metri;
- etaje cu înălțimea de maximum 3,50 metri;
- eventual demisol și/sau mansardă pe maxim 60% din suprafața etajului imediat inferior, cu înălțimea medie mai mică sau egală cu a etajului.

Înălțimea totală nu o va depăși pe cea prevăzută în R.L.U. aprobat, de 18.0 metri.

În cazul aliniamentelor la străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, înălțimea maximă la cornișă/atic, nu va depăși distanța dintre aliniamente (14.2 m și, respectiv, 14.5m). Clădirile și corpurile de clădire a căror înălțime depășește distanța de aliniamente se vor retrage față de aliniament cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente (vezi planșa de reglementări).

Notă: Înălțimea maximă este definită față de cota terenului amenajat, a trotuarului.

Se va respecta codul civil și legislația referitoare la amplasarea construcțiilor față de vecinătăți.

#### 4.10. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate prin branșamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

#### 4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului, menținută = 442 mp

Suprafața construită maximă = 397.8 mp

Suprafața desfășurată maximă = 2475.2 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 20 mp

Suprafața de alei carosabile și pietonale = cca 44.20 mp, în funcție de planimetria imobilului și soluțiile de amenajare exterioară

P.O.T. = 90%

C.U.T. = 5.6

## 5. Concluzii

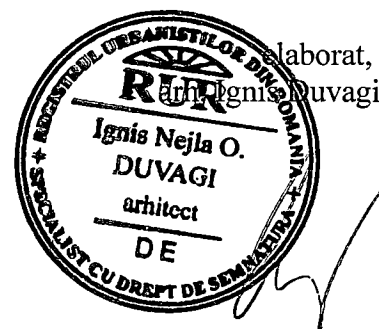
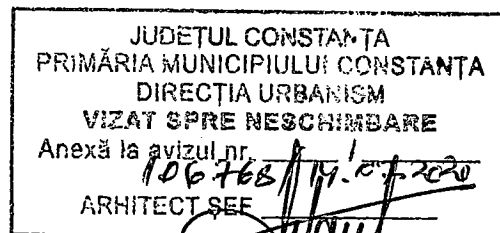
#### 5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă, păstrând specificul acesteia, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor.

#### 5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013, Legea locuinței 114/1996 actualizată în 2017 și NP057/2002 - Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe.

Se anexează Regulamentul Local de Urbanism actualizat pentru această parcelă prin prezentul P.U.D., conform descrierii de mai sus.









Anexa

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
- actualizat pentru parcela din str. Mihai Viteazu 58-58A,  
str. Tudor Vladimirescu 17bis, Constanța -

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 272 din 31.10.2011, terenul se află în zona de reglementare ZRL2b1 – subzona locuințelor individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sănătate, mică producție, parcare), situate în interiorul perimetrelor de protecție

**SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective mici/medii cu maximum P+4E+5r niveluri, în regim de construcție cuplat sau izolat;

**ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

P+4E+5r niveluri, în regim de construcție  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr.  
106768/14-07/2022  
ARHITECT SEL

**ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

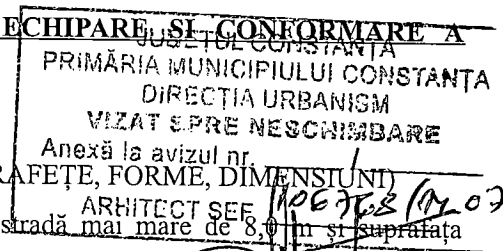
- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00 și /sau produc poluare și zgomot;  
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție,

**P.U.D.**

**pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare**

- prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - depozitare en gros;
  - depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**SECTIUNEA 2 – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**



**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- parcela este considerată construibilă, având frontul la stradă mai mare de 8.0 m și suprafața terenului mai mare de 150 mp;
- în cazul dezmembrării, construcțiile se vor executa ca părți individuale ale ansamblului construit pe toate parcelele care constituie suprafața reglementată în P.U.D. de față, respectându-se prescripțiile la nivelul acesteia (indicatori urbanistici, retrageri, regim de înălțime);

**ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se pot dispune pe aliniament, având în vedere că aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția clădirilor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, ținând cont și de alinierea clădirilor vecine;
- pe o lățime de 2.0 metri a frontului de la strada Mihai Viteazu înspre grădinița existentă, construcțiile se vor retrage până în dreptul fațadei acesteia;
- nu este permisă depășirea aliniamentului cu console, trepte și rampe de acces;
- clădirea va avea fațade atât spre strada Mihai Viteazu, cât și spre strada Tudor Vladimirescu;
- la nivelul parterului, se va asigura teșirea construcțiilor pe o lățime de minimum 3.0 metri,

## P.U.D.

### pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

- la nivelul parterului, se va asigura teșirea construcțiilor pe o lățime de minimum 3.0 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de axele străzilor Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, pentru asigurarea vizibilității în intersecție; la nivelurile superioare nu este necesară această teșire.

#### ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- parcela fiind de colț, nu are limită posterioară;
- construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil;
- față de limita sud-vestică, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minimum 4.0 m, pe o adâncime de minimum 10 m de la strada Mihai Viteazu;
- sunt permise balcoane în consolă de maximum 1.5 metri lățime dincolo de limita edificabilului, spre limitele laterale, cu condiția respectării codului civil;
- construcțiile se vor amplasa pe parcelă astfel încât să asigure însorirea proprie și a construcțiilor vecine, corespunzător funcțiilor spațiilor interioare, conform normelor în vigoare;

#### ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

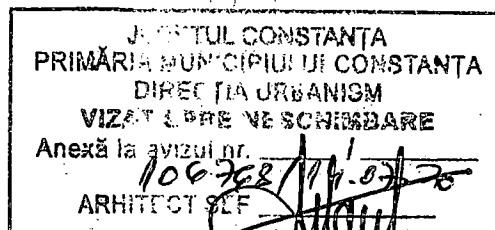
- pe parcelă, clădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însorirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiilor adăpostite;
- se recomandă construirea unei clădiri monobloc.

#### ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcela va avea asigurat un acces carosabil cu o lățime de maximum 5.0 metri din strada Tudor Vladimirescu;
- accesurile pietonale sunt permise din străzile adiacente.

#### ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare;
- se vor rezerva locurile de parcare în incintă, până la asigurarea accesibilității carosabile pe parcelă.



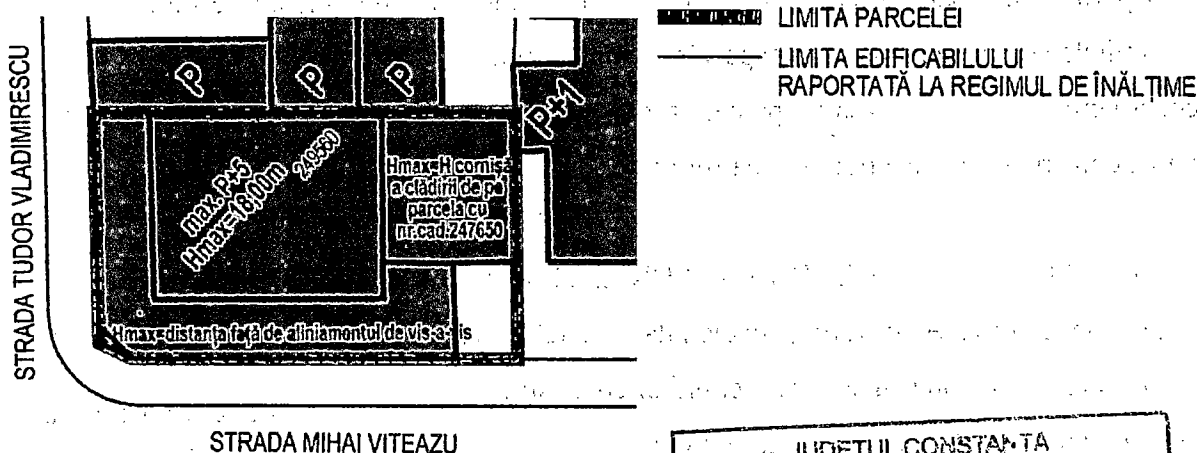
## P.U.D.

### pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

#### ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi  $(S+)P+4E+5r$ ;
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;
- înălțimea maximă nu va depăși 18.0 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi (2.5 metri);
- clădirile vor fi dipuse pe înălțime conform schemei:

Schemă de dispunere a clădirilor în funcție de regimul de înălțime

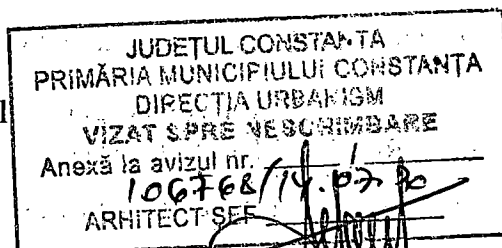


- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel

- parter = maximum 5.0 metri
- etaje = maximum 3.5 metri

- față de străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, înălțimea maximă la cornișă/atic, nu va depăși distanța dintre aliniamente. Clădirile și corpurile de clădire a căror înălțime depășește distanța de aliniamente se vor retrage față de aliniament cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente (vezi planșa de reglementări).

Notă: Înălțimea maximă este definită față de cota terenului amenajat.



#### ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-

## P.U.D.

### pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

vizibilitate (construcția de pe str. Mihai Viteazu);

- clădirile se vor armoniza cu cele învecinate ca arhitectură, cromatică și finisaje, prin preluarea parțială a acestora sau prin contrast în scopul punerii în evidență a clădirilor vecine cu valoare ambientală;
- se interzic calcane vizibile din spațiul public;
- se interzice montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale;
- precizări referitoare la iluminatul arhitectural:

La faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

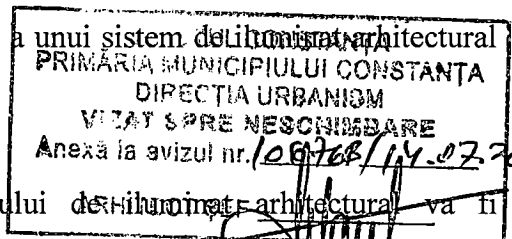
A. piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelate 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

B. 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 criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- similari 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 luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă
  - ↳ proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.



**P.U.D.**  
**pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare**

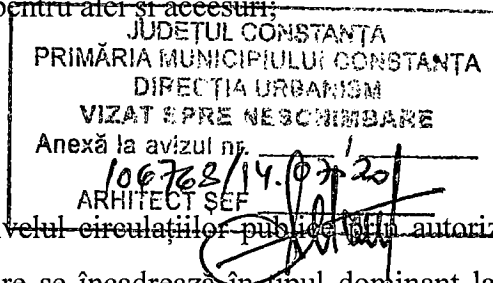
---

**ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice necesare;
- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 5% din totalul suprafeței terenului (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013.



**ART. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice în autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri înălțime.

**SECȚIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T. = mp AC/mp teren x 100)**

- P.O.T. maxim = 90%

**P.U.D.**

**pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC/mp teren x 100)

- C.U.T. maxim = 5,6

JUDETUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 1069/24/19.09.20  
ARHITECT ȘEF

Elaborat,  
arh. Ignis Duvagi





H.C.L.M. 110/2017  
 ZR1  
 P.O.T.=54%  
 C.U.T.=1,62  
 Rh=S/D+P+M+3E  
 (20 m)

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ OCUPATĂ LA SOL	0	0	397,8	90,0
2.	SUPRAFAȚĂ PLANTATĂ	0	0	21,1	5,1
3.	LOC DE JOACĂ PENTRU COPII	0	0	21,1	5,1
4.	TEREN VIRAN	442,0	100,0	0	0
TOTAL		442,0	100,0	442,0	100,0

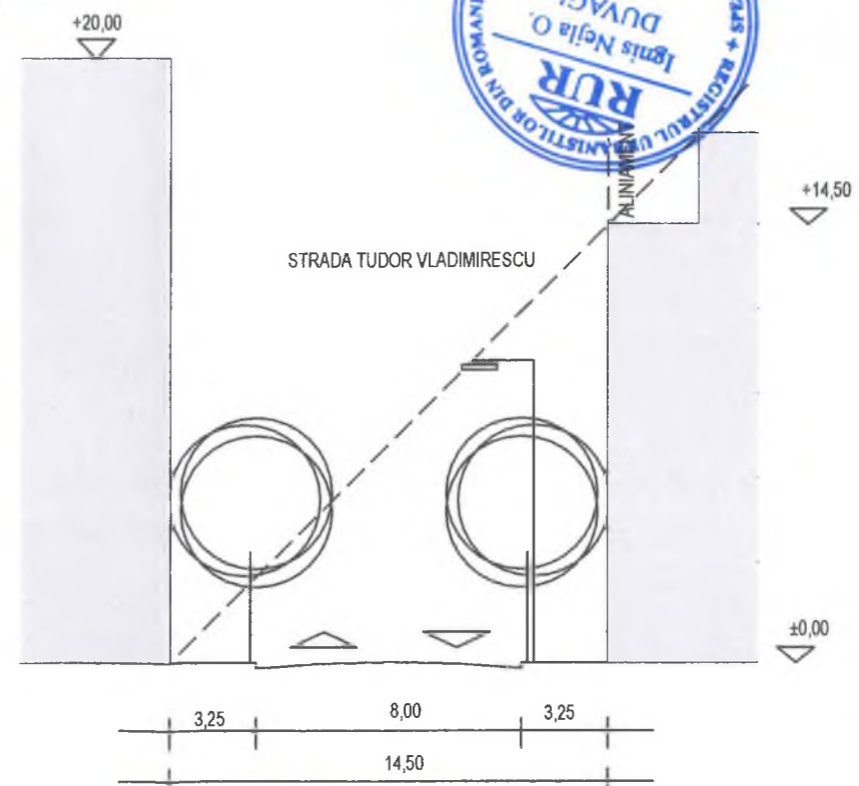
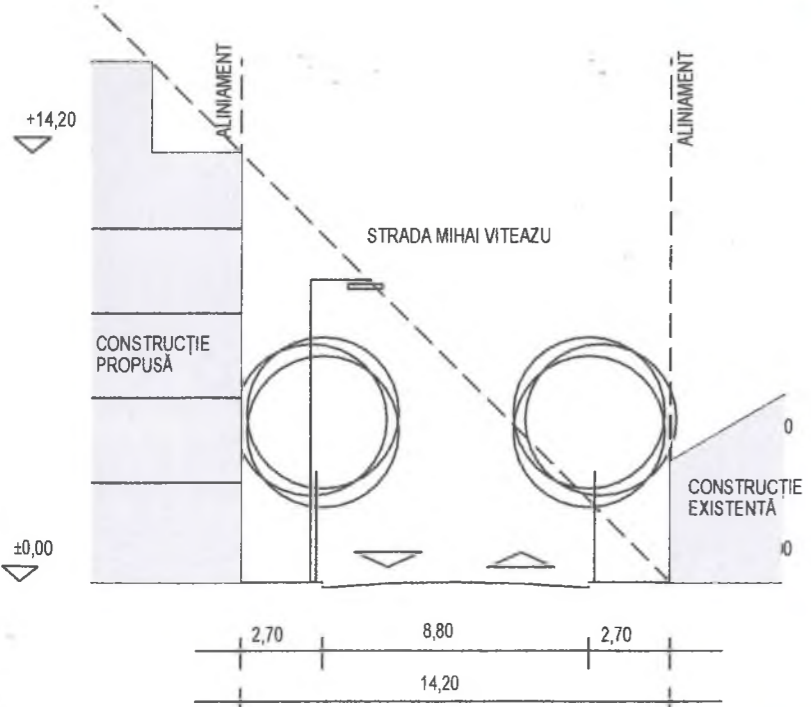
NOTĂ:  
 - zona edificabilă nu se va depăși cu console, balcoane, bovindouri  
 - la nivelul parterului nu se vor amplasa parcări vizibile din domeniul public, iar pe fațadele vor cuprinde suprafețe vitrate  
 - înălțimea construcțiilor se va stabili la soluția de arhitectură pe baza studiului de însoțire

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE	
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENTINUTE	
	ZR1 - EDIFICABIL PROPUȘ PRIN H.C.L.M. 110/2017	
	SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ	
	ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR REGLEMENTATĂ PRIN R.L.U. SPECIFICĂ ZONEI, CU EXCEȚIA GRĂDINIȚEI	
	CONSTRUCȚII CU VALOARE AMBIENTALĂ	
	INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR	
	PLANTATI DE ALINIAMENT	
	CIRCULATII PIETONALE	
	CIRCULATII CAROSABILE	
	SPAȚIU PLANTAT PE PARCELĂ	
	LOC DE JOACĂ PENTRU COPII	
	ZONĂ DE AMPLASARE A CAMEREI DE COLECTARE A DEȘEURILOR MENAJERE	
	ZONĂ DE AMPLASARE A ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE	
23.52	COTE DE NIVEL	
P+4-5R 90% 5,6	REGIM DE INALTIME aprobat	P.O.T. aprobat C.U.T. aprobat

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Anexă la avizul nr. 106743/14.07.2019  
 ARHITECT SEF



DESTINAȚIA OBIECTIVELOR PUBLICE

INVATAMANT

**all arhitectura**

SEF PROIECT Master Designer arh. IGNIS DUVAGI

PROIECTAT Designer arh. NARCIS GELAL

FAZA Phase P.U.D.

TITLUL PLANȘEI Plan description: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA Scale 1/500

PROIECT Project P.U.D. REGLEMENTARE AMPLASARE IMOBIL PE PARCELĂ NR. PR. Project no. 17/2019

BENEFICIAR Purchaser BEL TRANSPORT S.A. DATA Date 6-VII 2019

AMPLASAMENT Site CONSTANȚA, STR. MIHAI VITEAZUL 68-68A STR. TUDOR VLADIMIRESCU 17 BIS NR. PL. Plan no. P2