

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONEEA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 124/21.03.2024

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru  
modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale  
și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E -  
locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier,  
str. Maior Gheorghe Murea nr. 12-14,  
investitor Dăscălescu Elena

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data  
de \_\_\_\_\_ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 58023/18.03.2024,
- avizul Arhitectului șef nr. 48541/06.03.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 61305/21.03.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

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

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de doamna Dăscălescu Elena înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 150343/07.08.2023;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E - locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. Maior Gheorghe Murea nr. 12-14, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Maior Gheorghe Murea nr. 12-14, în suprafață de 277 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255716, înscris în cartea funciară nr. 255716 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Dăscălescu Laurențiu și Dăscălescu Elena conform contractului de alipire autentificat sub nr. 164/23.03.2022 la Biroul notarial individual Petcu Elisabeta, rectificat prin încheierea de rectificare nr. 03/19.04.2022 autentificată la Biroul notarial individual Petcu Elisabeta.

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

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

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

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

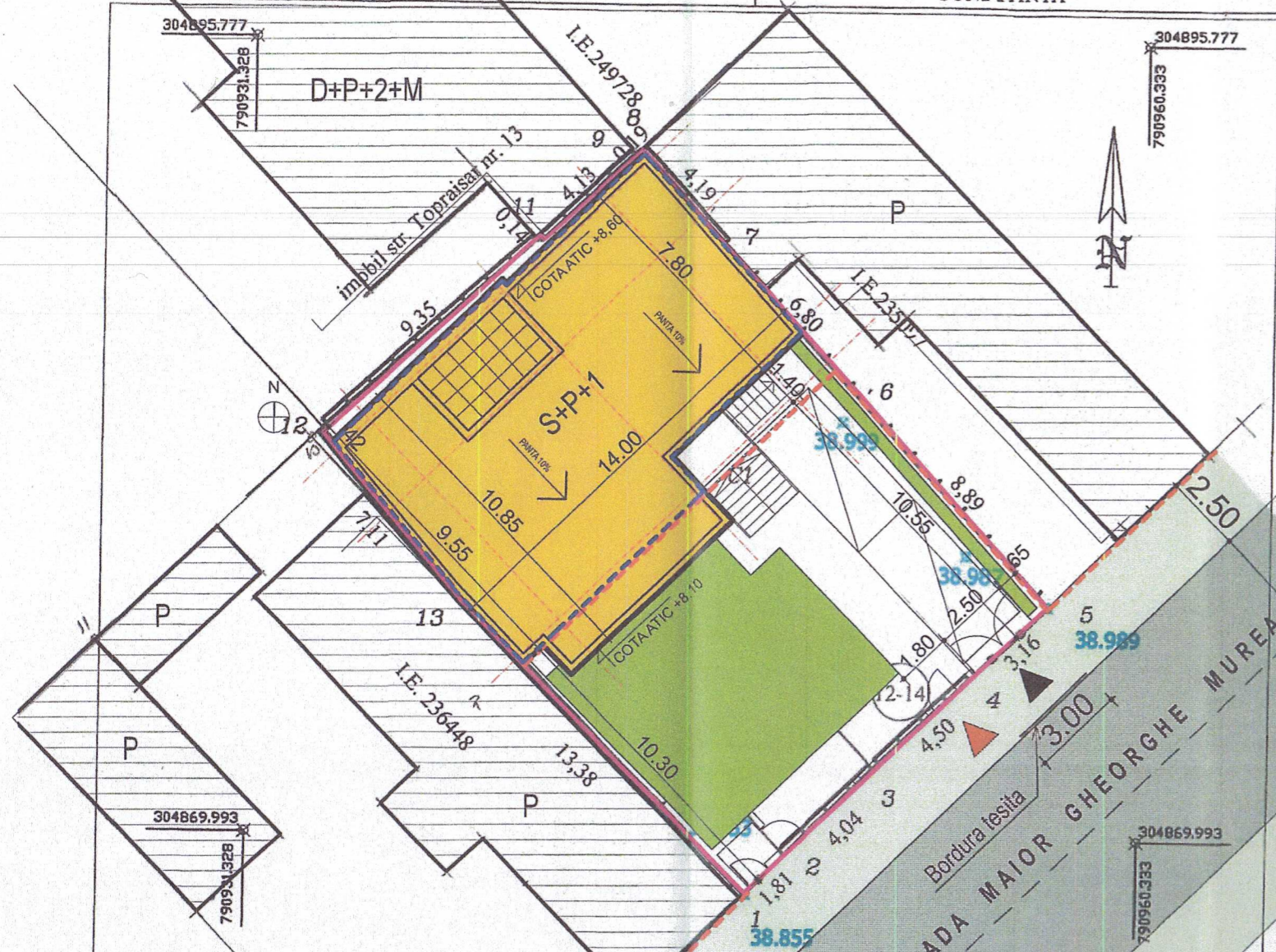
INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



PLAN DE SITUATIE  
(Suport topografic intocmit in vederea elaborarii P.U.D.)  
SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
255716	277	str. Major Gheorghe Murea nr. 12-14, mun. Constanta
Sistem de proiectie: STEREO 70		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
Plan de referinta: MARE NEAGRA 1975		CONSTANTA



**PUD**

IMOBIL S+P+1 -LOCUINTA UNIFAMILIALA  
STRADA MAIOR GHEORGHE MUREA NR.12-14

**PROPUNERI,REGLEMENTARI**

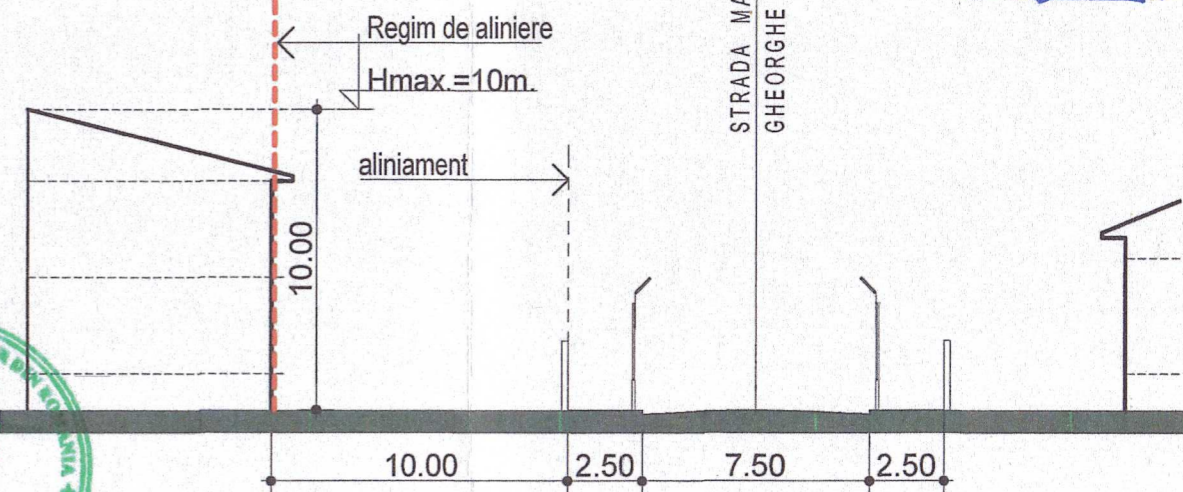
**LEGENDA**

- LIMITA PROPRIETATE
- - - REGIM DE ALINIERE
- CONSTRUCTII INVECINATE
- CONSTRUCTIE PROPUSA - LOCUINTA UNIFAMILIALA
- S.CONSTRUITA LA SOL
- SPATII VERZI S=60mp.
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- LOCURI PARCARE

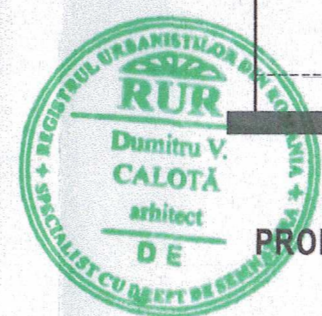
**INDICATORI URBANISTICI:**

S.teren (conform masuratori) = 277 mp.  
Sc.pentru calcul P.O.T.= 124,65mp.  
Scd.= 373,95mp.  
**POT = 45%**  
**CUT = 1,35**

PROIECTUL CONSTANTA  
MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
PROIECT PRE NESCHIMBARE  
ARHITECT SEF  
48541/06.03.2024



PROFIL STRADAL STRADA GHEORGHE MUREA



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	277	Teren delimitat de pereti constructii intre pct. 7-8-9-10-11, 13-1, ziduri beton intre pct. 11-12-13, gard din metal intre pct. 1-2 si 4-5 si gard din lemn intre pct. 5-6-7.
TOTAL		277	

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

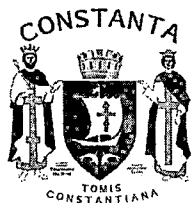
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	116	Locuinta parter, Sconstruita desfasurata= 116mp;
C2	CL	73	Locuinta parter, Sconstruita desfasurata= 73mp;
TOTAL		189	

Suprafata masurata a imobilului= 277mp  
Suprafata din acte= 277mp

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Executant: S.C. TANASE CADASTRU S.R.L.  
prin P.F.A. TANASE GHEORGHE  
Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.  
Semnat digital de GHEORGHE TANASE  
Data: 02.11.2022

Inspector,  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr.5012/2022  
Dosar 165432/2022  
Carmen Nicolai  
Digitally signed by Carmen Nicolai  
Date: 2022.11.24 09:49:27 +02'00'

<b>S.C. MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA</b>				Titlu proiect :Elaborare PUD pentru modificarea reglementarilor urbanistice privind retragerile fata de limitele laterale si posterioara de proprietate pentru construire imobil S+P+1-locuinta unifamiliala imprejurire teren si organizare de santier strada Major Gheorghe Murea nr.12-14 Constanta		Proiect nr: 3/2022	
Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993				Beneficiar : DASCALESCU ELENA		Faza : PUD	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1/200	Beneficiar : DASCALESCU ELENA		Proiect nr: 3/2022	
Sef proiect	Arh.D.Calota			Beneficiar : DASCALESCU ELENA		Faza : PUD	
Proiectat	Arh.A.Calota		Data: 12.2022	Beneficiar : DASCALESCU ELENA		Proiect nr: 3/2022	
Desenat	Arh.A.Calota			Beneficiar : DASCALESCU ELENA		Faza : PUD	
				Titlu plansa : PROPUNERI,REGLEMENTARI		Plansa nr. :	



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR

Nr. 58023/18.03.2024

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14, investitor Dăscălescu Elena;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2503/17.10.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 16.10.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 229590/27.11.2023, avizul nr. 48541/06.03.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14, investitor Dăscălescu Elena.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 150343/07.08.2023 formulată de doamna Dăscălescu Elena cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Marcus Aurelius nr. 8; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 48541 din 06.03.2024**

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E - locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14;

Inițiator: Dăscălescu Elena

Proiectant: MBV GRUP SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dumitru Calotă

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14, în suprafață de 277 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255716, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate s-a prelungit prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 face parte din UTR3b - zona de reglementare **ZRL2a** – zona locuințelor cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție:



Extras GIS / PUG

Localizare teren str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14

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

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii insiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

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

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesese vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica,

daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$ ; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ( $H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$ ); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si

plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri : se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT  $POT_{maxim} = 35\%$

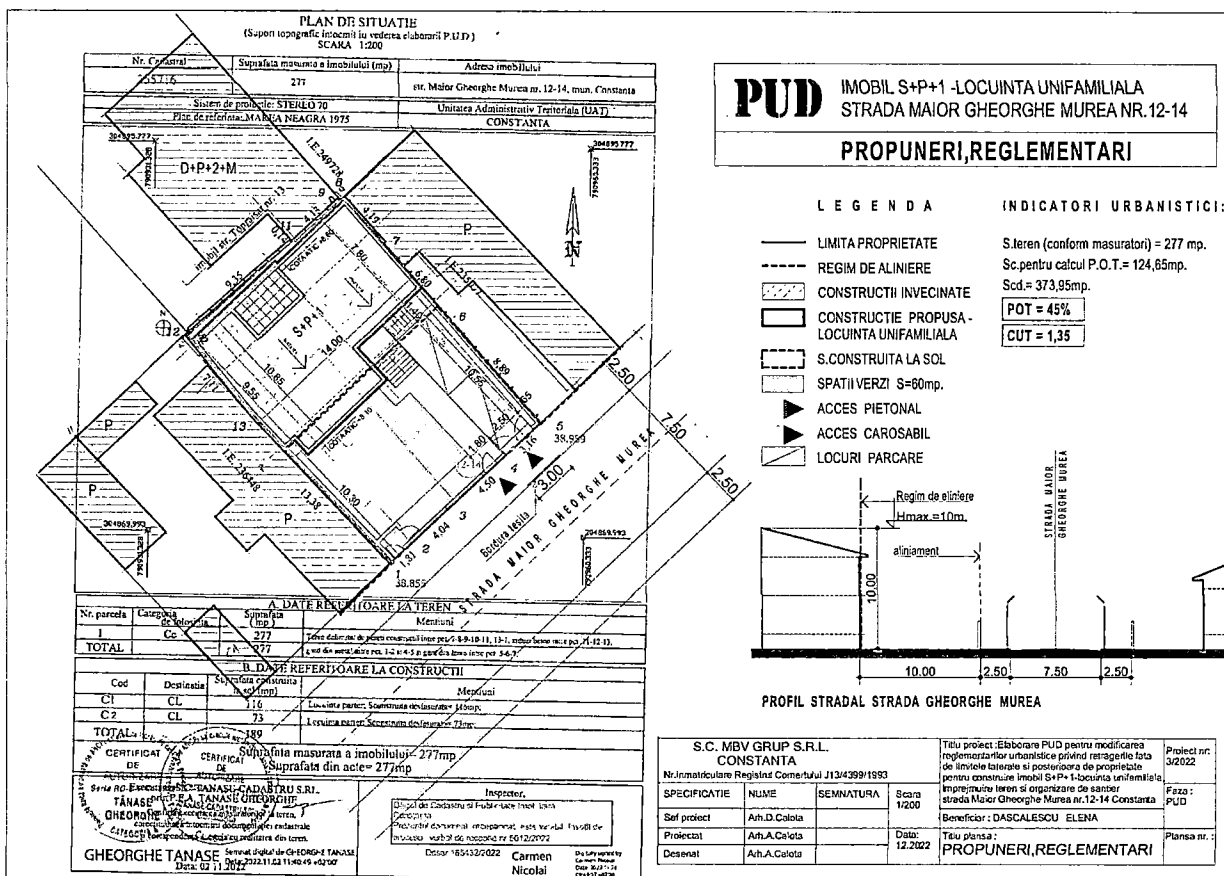
Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT  $CUT_{maxim} = 1.0$

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

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

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

-4.1.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu functiunea de locuinta individuala cu regimul de inaltime S+P+1E



## **-4.2-Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

-4.2.1-Constructia propusa va avea functiuni repartizate pe inaltime astfel:

-Subsol (partial functional, partial tehnic) realizat in urma concluziilor studiului geotehnic (care impune fundarea cladirii la o adancime de cca.2,3m fata de cota terenului natural, cu functiuni anexa (spatii de depozitare, spatii tehnice)

-Parter-zona de zi (hol acces, camera de zi, loc de luat masa, grup sanitar de serviciu, un dormitor, bucatarie si camera

-Etaj 1-scara interioara, trei dormitoare si doua bai

## **-4.3-Capacitatea, suprafata desfasurata**

-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:

-subsol-124,65 mp

-parter-124,65 mp masurati cu proiectia etajului 1

-etajul 1-124,65 mp

-Aria construita-124,65 mp

-Aria construita desfasurata-373,95 mp

-POT= $Sc/St \times 100 = 124,65:277 \times 100 = 45\%$  (POT max.cf.PUG=45%)

-CUT= $Sd/St = 373,95:277 = 1,35$  (CUT max.cf.PUG=1,35)

-Numar locuri parcare-2

-Suprafata spatii verzi-60 mp

## **-4.4-Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

-Prima optiune in legatura cu amplasarea cladirii propuse pe lot este aceea de amplasare in regimul de construire "insiruit", respectiv pe limitele laterale de proprietate. Se are in vedere ca :

-a-cladirea de locuit vecina la sud-vest (str. Maior Gheorghe Murea nr.16) este o locuinta parter, prevazuta cu calcan spre terenul studiat prin prezenta documentatie.

-b-cladirea de locuit vecina la nord-est(str.Maior Gheorghe Murea nr.10A) este amplasata pe un lot cu suprafata mica,provenit din divizarea parcelarului initial si,prin urmare,orice dezvoltare a ei presupune achizitionarea terenului si cladirii invecinate ei la nord-vest (str.Maior Gheorghe Murea nr.10A)

## **-4.7-Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

-Se pastreaza circulatia carosabila si pietonala existenta (respectiv carosabilul si trotuarele strazii Maior Gheorghe Murea)

-Parcarea va fi asigurata in interiorul proprietatii (2 locuri de parcare in curte).

Conform prevederilor HCL 371/21.09.2020 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare Art.20 alin.3,prin prezenta documentatie (faza PUD) se propune si accesarea celor doua locuri de parcare printr-o singura cale,cu latimea maxima de 3,5m. Acest lucru este posibil,intrucat strada pe care se afla situat amplasamentul este o strada de categoria III,cu trafic auto slab (predominant pentru riverani).Traficul auto important se desfasoara pe strazile (de categoria II) Mihai Viteazu (la nord/est) si Stefan Mihaileanu (la sud/vest)

#### **-4.12-Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi care trebuie reabilitate. Se vor realiza in schimb spatii verzi noi pe cca. 60 mp teren la nivelul solului (respectiv 22% din suprafata lotului)

#### **-4.15-Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului)**

-Cladirea propusa se va realiza in regimul de construire insiruit, stabilit de documentatia de rang superior.

Inaltimea maxima este de 10m de la cota terenului natural.

**-POT= $\frac{Sc}{St} \times 100 = \frac{124,65}{277} \times 100 = 45\%$**

**(POT max.cf.PUG=45%)**

#### **-4.16-Coefficientul de utilizare a terenurilor**

**-CUT= $\frac{Sd}{St} = \frac{373,95}{277} = 1,35$**

**(CUT max.cf.PUG=1,35)**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **29.09.2023** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;
- ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, la proxima ședință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se vor prezenta atât concluziile demersului consultării populației, cât și soluții de mobilare fără amplasarea imobilului pe limita posterioară de proprietate.

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 01.11.2023 – 27.11.2023.

Completările au fost transmise prin e-mail în data de 08.12.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.12.2023** elaboratorul a propus modificarea documentației prezentate în sensul reanalizării soluției de fundare și reprezentării edificabilului final.

Completările au fost transmise prin e-mail în data de 13.02.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.02.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

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. 2503/17.10.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 16.10.2024).

**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

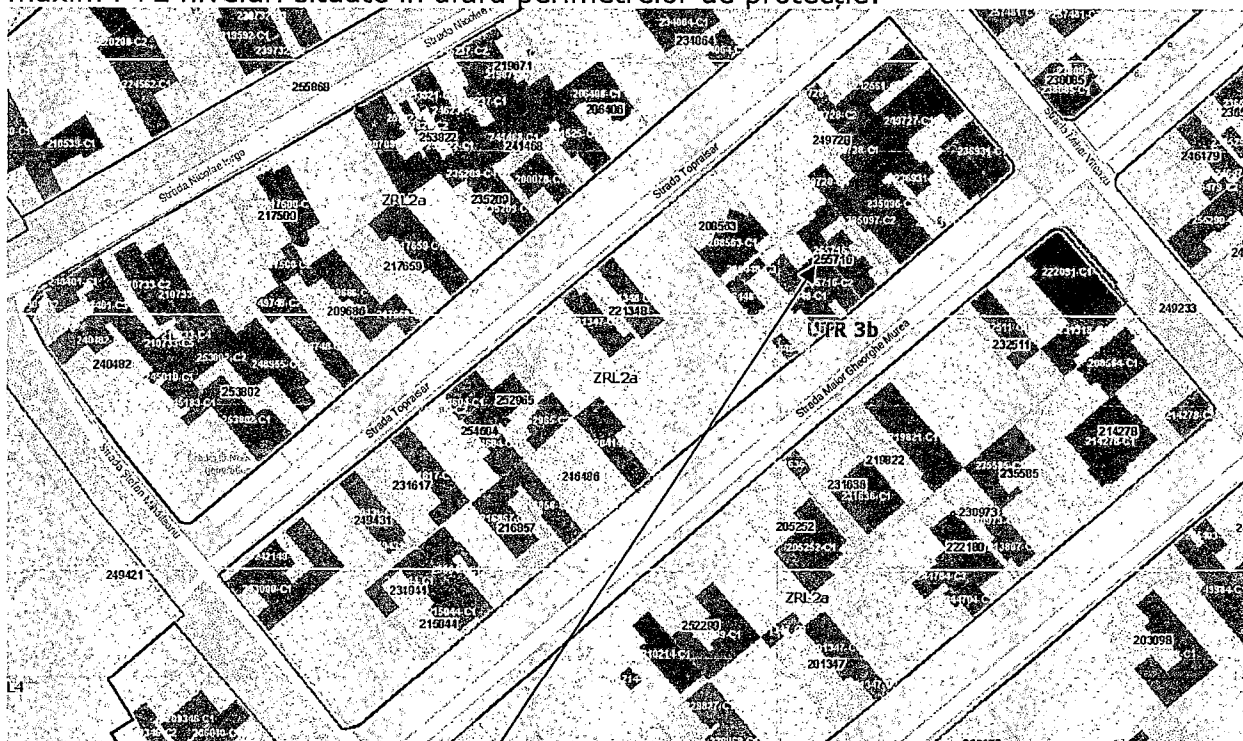
**RAPORT**  
Nr. 01305/21.03.2024

Urmare solicitării nr. 150343/07.08.2023 formulată de doamna Dăscălescu Elena pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14, în suprafață de 277 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 255716, înscris în cartea funciară nr. 255716 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Dăscălescu Laurențiu și Dăscălescu Elena conform contractului de alipire autentificat sub nr. 164/23.03.2022 la Biroul individual notarial Petcu Elisabeta, rectificat prin încheierea de rectificare nr. 03/19.04.2022 autentificată la Biroul individual notarial Petcu Elisabeta.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 face parte din UTR3b - zona de reglementare **ZRL2a** – zona locuințelor cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție:



Extras GIS / PUG

Localizare teren str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:
  - (1) pentru constructii inşiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colţ se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.
  - (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.
- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor

de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$ ; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ( $H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$ ); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.

- Spatii libere și spatii plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

- Imprejmuiri : se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența, transparența etc.; gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; imprejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT  $POT_{maxim} = 35\%$

Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau în considerare în calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT  $CUT_{maxim} = 1.0$

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau în calculul ADC.

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul cladirii o funcțiune complementară admisă.

## BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2503/17.10.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 16.10.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

## INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 211494/01.11.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 01.11.2023-16.11.2023);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Lictă cu dezbateri publice pe teme de urbanism. Au fost emise 3 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației depusă de inițiator.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise 2 adrese care vizează reglementările propuse :

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-219315/13.11.2023 formulată de Badea Maria și Badea Monica Cristina	Se solicită ca noul imobil propus prin PUD să nu afecteze rezistența, stabilitatea și soliditatea imobilului învecinat de care este lipit parțial (în proporție de 70%), aflat în proprietatea petenților.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- se solicită ca în autorizația de construire ce urmează a fi eliberată să existe obligația de subzidire pentru a asigura stabilitatea și rezistența construcției și remedierea oricăror daune produse imobilului petenților, pe durata lucrărilor;</li> <li>- se propune ca la execuția construcției învecinate să se realizeze un rost de dilatație de 10-15 cm, sau altă soluție stabilită de constructor astfel încât să nu se afecteze fundația casei învecinate;</li> <li>- se solicită verificarea conductei de apă menajeră ce alimentează proprietatea de la nr. 14, pentru a se evita infiltrațiile la baza locuinței petenților;</li> <li>- în același scop se solicită impermeabilizarea porțiunii de spațiu verde poziționată lipit de zidul casei petenților sau amplasarea ei la o distanță ce ar urma să fie cimentată până la limita zidului vecinilor;</li> <li>- se solicită ca în autorizația de construire să se menționeze dreptul de acces în proprietatea învecinată, în scopul efectuării lucrărilor de izolare termică a zidului din spatele casei;</li> <li>- în timpul execuției construcției propuse, acoperișul casei petenților să fie protejat de eventualele căderi de materiale;</li> <li>- se solicită a se menționa în autorizația de construire a tuturor clauzelor stabilite în declarația notarială (transmisă în copie), dată în vederea desființării imobilelor de la nr. 12-14, aflate parțial pe linia de hotar.</li> </ul>
-221480/15.11.2023 formulată de Marin Enache, Dorina Enache, Elena Coman.	<p>În plus față de observațiile formulate anterior se solicită retragerea construcției propuse astfel încât să nu afecteze însorirea casei petenților, respectiv retragerea cotei de 8,08 metri la 7 metri pentru a nu umbri complet fereastra din camera de zi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se solicită ca etajul (pe colțul de est al construcției) să nu depășească amprenta parterului, să nu existe o ieșire în consolă cu un balcon;</li> <li>- în vederea semnării acordului notarial, se solicită ca beneficiarul să prezinte petenților proiectul și studiul de însorire pentru asigurarea respectării Codului civil cu privire la alipirea la calcan.</li> </ul>

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- Se aduc precizări de ordin tehnic privind realizarea noii clădiri. La realizarea imobilului propus nu se va recurge la soluția cu subzidire, ci la realizarea infrastructurii noii clădiri la o distanță de 1.8-2 metri față de clădirile învecinate la nr. 10A și nr. 16, în scopul evitării intervenției la fundația clădirilor existente.
- Incepând cu cota zero se va ieși în consolă către cele 2 limite de proprietate, la o distanță de 2-3 cm față de aceasta, urmând ca rostul format între suprastructura clădirii noi și cele existente, să se închidă pe cheltuiala investitorului.
- Detalierea retragerilor din colțul de sud-est a clădirii propuse se va face după cunoașterea cotei de fundare, după demolarea clădirilor existente. Construcția propusă se va amplasa astfel încât prin studiul de însorire să se probeze dacă sunt satisfăcute cerințele prevederilor legale.
- La începerea lucrărilor de demolare a clădirilor existente; toate rețelele de apă /canalizare aflate pe amplasament se vor scoate de sub presiune din căminele de racord.
- Pentru evitarea pătrunderii apelor pluviale la fundatia clădirii învecinate, se va realiza un trotuar de protecție cu lățimea de 50 cm al cărui rost spre calcan se va închide.
- Referitor la clauza remedierii oricăror daune ce ar putea fi produse imobilului pe durata lucrărilor sau care ar putea să apară ulterior, aceasta poate fi inclusă în acordul notarial de care investitorul va avea nevoie la faza de autorizare a execuției lucrărilor;
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 229590/27.11.2023.

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 generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 161421/22.08.2023 conform răspunsului formulat în data de 20.09.2023.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

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

-4.1.1-Tema program propune realizarea unei clădiri cu funcțiunea de locuinta individuala cu regimul de inaltime S+P+1E

### **-4.2-Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

-4.2.1-Constructia propusa va avea functiuni repartizate pe inaltime astfel:

-Subsol (partial functional, partial tehnic) realizat in urma concluziilor studiului geotehnic (care impune fundarea cladirii la o adancime de cca.2,3m fata de cota terenului natural, cu functiuni anexa (spatii de depozitare, spatii tehnice)

-Parter-zona de zi (hol acces, camera de zi, loc de luat masa, grup sanitar de serviciu, un dormitor, bucatarie si camara

-Etaj 1-scara interioara, trei dormitoare si doua bai



**-4.3-Capacitatea, suprafata desfasurata**

**-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:**

-subsol-124,65 mp

-parter-124,65 mp masurati cu proiectia etajului 1

-etajul 1-124,65 mp

-Aria construita-124,65 mp

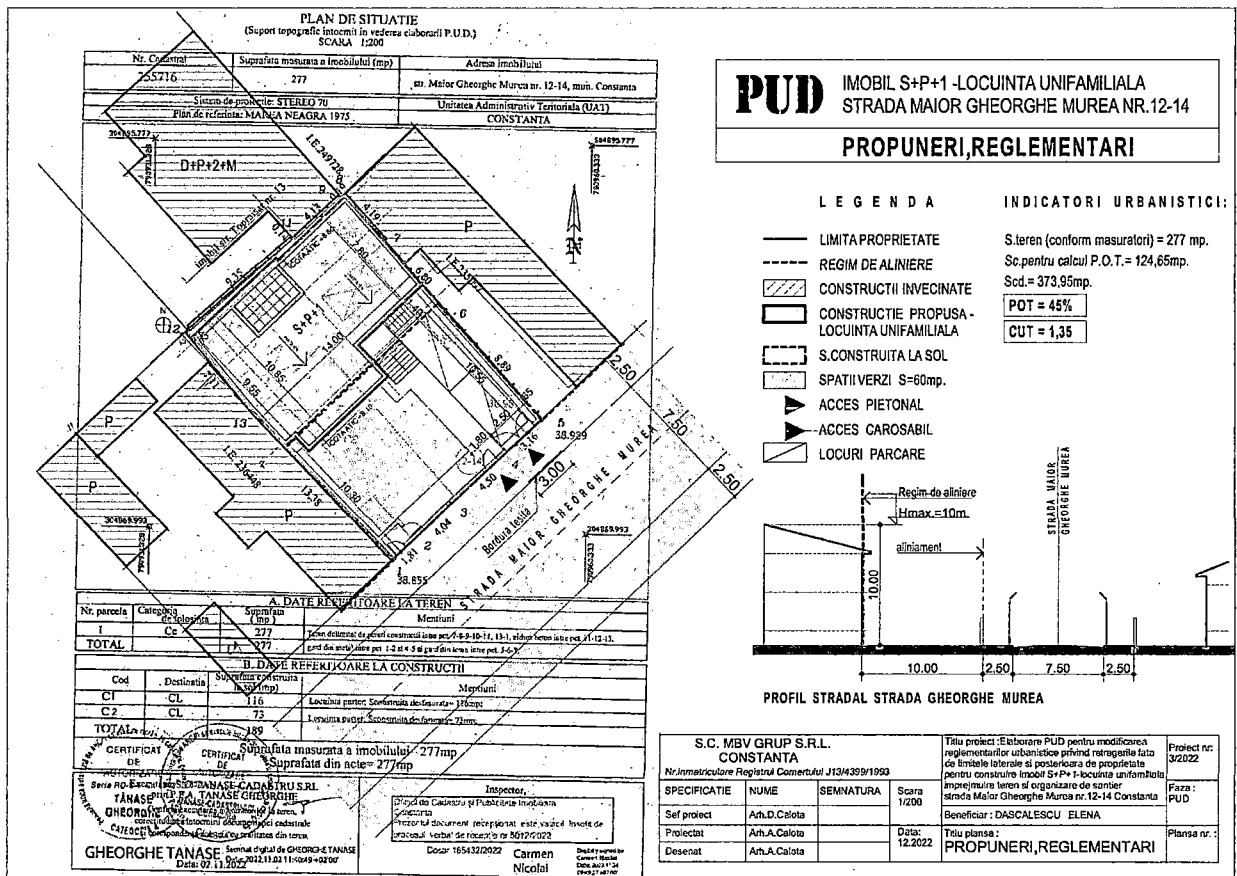
-Aria construita desfasurata-373,95 mp

-POT=Sc/St x 100=124,65:277 x 100=45% (POT max.cf.PUG=45%)

-CUT=Sd/St=373,95:277=1,35 (CUT max.cf.PUG=1,35)

-Numar locuri parcare-2

-Suprafata spatii verzi-60 mp



Extras PUD – Planşa reglementări urbanistice

**-4.4-Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

-Prima optiune in legatura cu amplasarea cladirii propuse pe lot este aceea de amplasare in regimul de construire "insiruit", respectiv pe limitele laterale de proprietate. Se are in vedere ca :

-a-cladirea de locuit vecina la sud-vest (str. Major Gheorghe Murea nr.16) este o locuinta parter, prevazuta cu calcan spre terenul studiat prin prezenta documentatie.

-b-cladirea de locuit vecina la nord-est(str.Major Gheorghe Murea nr.10A) este

amplasata pe un lot cu suprafata mica,provenit din divizarea parcelarului initial si,prin urmare,orice dezvoltare a ei presupune achizitionarea terenului si cladirii invecinate ei la nord-vest (str.Maior Gheorghe Murea nr.10A)

#### **-4.7-Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

-Se pastreaza circulatia carosabila si pietonala existenta (respectiv carosabilul si trotuarele strazii Maior Gheorghe Murea)

-Parcarea va fi asigurata in interiorul proprietatii (2 locuri de parcare in curte). Conform prevederilor HCL 371/21.09.2020 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare Art.20 alin.3,prin prezenta documentatie (faza PUD) se propune si accesarea celor doua locuri de parcare printr-o singura cale,cu latimea maxima de 3,5m. Acest lucru este posibil,intrucat strada pe care se afla situat amplasamentul este o strada de categoria III,cu trafic auto slab (predominant pentru riverani).Traficul auto important se desfasoara pe strazile (de categoria II) Mihai Viteazu (la nord/est) si Stefan Mihaileanu (la sud/vest)

#### **-4.12-Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi care trebuie reabilitate.Se vor realiza in schimb spatii verzi noi pe cca.60 mp teren la nivelul solului (respectiv 22% din suprafata lotului)

#### **-4.15-Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului)**

-Cladirea propusa se va realiza in regimul de construire insiruit, stabilit de documentatia de rang superior.

Inaltimea maxima este de 10m de la cota terenului natural.

**-POT=Sc/St x 100=124,65:277 x 100=45%**

**(POT max.cf.PUG=45%)**

#### **-4.16-Coefficientul de utilizare a terenurilor**

**-CUT=Sd/St=373,95:277=1,35**

**(CUT max.cf.PUG=1,35)**

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

Piese desenate :

- încadrare în zonă și PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- circulații
- documentar fotografic
- partiuri și secțiuni imobil propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 2503/17.10.2022 (valabil până la 16.10.2024)

- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 229590/27.11.2023.

**Avize :**

- aviz RAJA nr. 186/19177/16.02.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 15811278/03.04.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 24209-318.454.539/03.02.2023
- aviz Societatea de termoficare Constanța SRL nr. 1440/31.01.2023
- aviz Orange nr. 52/31.01.2023
- aviz RČS&RDS nr. 401/10.02.2023
- aviz Comisia de circulație nr. A 7019/17.05.2023
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 136 R/09.03.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 105/U/16.02.2023
- aviz Stat Major General nr. DT-6505/26.06.2023
- plan aferent proces verbal de recepție OCPI nr. 5012/2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 178/31.01.2023.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E - locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14, investitor Dăscălescu Elena.

**Arhitect Șef,**

arh. Dan Petre Leu

**Inspector,**  
Cristina Stamat  




ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

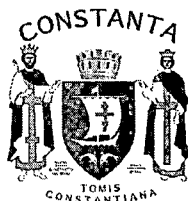
formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	<b>PUD</b> – modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 - etapa <b>emitere aviz Arhitect șef</b>
Inițiator	Dăscălescu Elena
Elaborator	Arh. Dumitru Calotă

Fara observatii.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

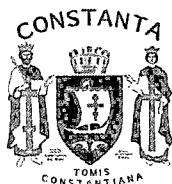
formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dăscălescu Elena
Elaborator	Arh. Dumitru Calotă

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare.		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

De acord



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dăscălescu Elena
Elaborator	Arh. Dumitru Calotă

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	DA	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejurire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dăscălescu Elena
Elaborator	Arh. Dumitru Calotă

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	✓	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Enghin Ismail

**Fw: PUD IMOBIL S+P+1 Str.Maior Gheorghe Murea nr.12-14 Constanta**

mitu calota <mitucalota@yahoo.com>

Tue 2/13/2024 12:33 PM

To:Cristina STAMAT | Primaria Municipiului Constanta <cristina.stamat@primaria-constant.ro>

 7 attachments (2 MB)

PROPUNERI,REGLEMENTARI.pdf; PLANSA ANALIZA 1.pdf; PLAN PARTER,PLAN SUBSOL.pdf; PLAN ETAJ,PLAN INVELITOARE.pdf; SECTIUNI.pdf; FATADA PRINCIPALA.pdf; PERSPECTIVE.pdf;

----- Forwarded Message -----

**From:** mbv grup <mbvgrup@gmail.com>

**To:** mitu calota <mitucalota@yahoo.com>

**Sent:** Tuesday, February 13, 2024 at 12:07:49 PM GMT+2

**Subject:** PUD IMOBIL S+P+1 Str.Maior Gheorghe Murea nr.12-14 Constanta





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 15.12.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dăscălescu Elena
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

Se va reveni, conformn solicitarii elaboratorului, cu planul de reglementari care cuprinde delimitarea definitiva a edificabilului.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CŪT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 15.12.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejurire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dăscălescu Elena
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		Revenire la
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		solicita
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		proiectului
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.12.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – modificarea reglementărilor urbanistice privind retragerile față de limitele laterale și posterioară de proprietate pentru construire imobil S+P+1E – locuință unifamilială, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. mr. Gheorghe Murea nr. 12-14 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Dăscălescu Elena
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

Se va reveni cu plan de reglementări  
final.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 229590/27.11.2023



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil S+P+1E - locuință unifamilială, Str. Maior Gheorghe Murea nr. 12-14".

**INIȚIATORI:** Dăscălescu Elena

### 1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

În data de 01.11.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil S+P+1E - locuință unifamilială, Str. Maior Gheorghe Murea nr. 12-14", depunând planul de situație cu numere poștale și declarația de vecinătăți în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 211494/01.11.2023 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (01.11.2023-16.11.2023) conform solicitării nr. 211497/01.11.2023.

#### a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție - Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

#### b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 3 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 229590/27.11.2023



**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, transmisă de elaboratorul PUD.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-219315/13.11.2023 formulată de Badea Maria și Badea Monica Cristina	<p>Se solicită ca noul imobil propus prin PUD să nu afecteze rezistența, stabilitatea și soliditatea imobilului învecinat de care este lipit parțial (în proporție de 70%), aflat în proprietatea petenților.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se solicită ca în autorizația de construire ce urmează a fi eliberată să existe obligația de subzidire pentru a asigura stabilitatea și rezistența construcției și remedierea oricăror daune produse imobilului petenților, pe durata lucrărilor;</li> <li>- se propune ca la execuția construcției învecinate să se realizeze un rost de dilatație de 10-15 cm, sau altă soluție stabilită de constructor astfel încât să nu se afecteze fundația casei învecinate;</li> <li>- se solicită verificarea conductei de apă menajeră ce alimentează proprietatea de la nr. 14, pentru a se evita infiltrațiile la baza locuinței petenților;</li> <li>- în același scop se solicită impermeabilizarea porțiunii de spațiu verde poziționată lipit de zidul casei petenților sau amplasarea ei la o distanță ce ar urma să fie cimentată până la limita zidului vecinilor;</li> <li>- se solicită ca în autorizația de construire să se</li> </ul>



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 229590/27.11.2023



	<p>menționeze dreptul de acces în proprietatea învecinată, în scopul efectuării lucrărilor de izolare termică a zidului din spatele casei;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- în timpul execuției construcției propuse, acoperișul casei petenților să fie protejat de eventualele căderi de materiale;</li> <li>- se solicită a se menționa în autorizația de construire a tuturor clauzelor stabilite în declarația notarială (transmisă în copie), dată în vederea desființării imobilelor de la nr. 12-14, aflate parțial pe linia de hotar.</li> </ul>
<p>-221480/15.11.2023 formulată de Marin Enache, Dorina Enache, Elena Coman.</p>	<p>În plus față de observațiile formulate anterior se solicită retragerea construcției propuse astfel încât să nu afecteze însorirea casei petenților, respectiv retragerea cotei de 8,08 metri la 7 metri pentru a nu umbri complet fereastra din camera de zi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se solicită ca etajul (pe colțul de est al construcției) să nu depășească amprenta parterului, să nu existe o ieșire în consolă cu un balcon;</li> <li>- în vederea semnării acordului notarial, se solicită ca beneficiarul să prezinte petenților proiectul și studiul de însorire pentru asigurarea respectării Codului civil cu privire la alipirea la calcan.</li> </ul>

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Prin e-mailuri înregistrate sub nr. 222810/16.11.2023 și 223522/17.11.2023, au fost înaintate către elaboratorul Planului Urbanistic de Detaliu – SC.MBV GRUP SRL - arh. Dumitru Calotă, observațiile primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului PUD - SC MBV GRUP SRL - arh. Dumitru Calotă, la aspectele tehnice invocate în sesizari, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate către petenți prin adrese nr. R219315/27.11.2023, R 221480/27.11.2023.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 229590/27.11.2023



Prin răspusurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- Se aduc precizări de ordin tehnic privind realizarea noii clădiri. La realizarea imobilului propus nu se va recurge la soluția cu subzidire, ci la realizarea infrastructurii noii clădiri la o distanța de 1.8-2 metri față de clădirile învecinate la nr. 10A și nr. 16, în scopul evitării intervenției la fundația clădirilor existente.
- Începând cu cota zero se va ieși în consolă către cele 2 limite de proprietate, la o distanță de 2-3 cm față de aceasta, urmând ca rostul format între suprastructura clădirii noi și cele existente, să se închidă pe cheltuiala investitorului.
- Detalierea retragerilor din colțul de sud-est a clădirii propuse se va face după cunoașterea cotei de fundare, după demolarea clădirilor existente. Construcția propusă se va amplasa astfel încât prin studiul de însorire să se probeze dacă sunt satisfăcute cerințele prevederilor legale.
- La începerea lucrărilor de demolare a clădirilor existente, toate rețelele de apă /canalizare aflate pe amplasament se vor scoate de sub presiune din căminele de racord.
- Pentru evitarea pătrunderii apelor pluviale la fundatia clădirii învecinate, se va realiza un trotuar de protecție cu lățimea de 50 cm al cărui rost spre calcan se va închide.
- Referitor la clauza remedierii oricăror daune ce ar putea fi produse imobilului pe durata lucrărilor sau care ar putea să apară ulterior, aceasta poate fi inclusă în acordul notarial de care investitorul va avea nevoie la faza de autorizare a executiei lucrărilor;

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

Arhitect Șef,  
Dan Petre Leu

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu

4/4

Bd. Tomis Nr. 51, Etaj 2  
Tel: 0241488158  
Email: urbanism@primaria-constanta.ro

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **-1-INTRODUCERE**

#### **-1.1-Date de recunostere a documentatiei**

-1.1.1-Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PRIVIND RETRAGERILE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARA DE PROPRIETATE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E-LOCUINTA UNIFAMILIALA,IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER** in conditiile specificate in Certificatul de Urbanism nr.2503/17.10.2022.

-1.1.2-Amplasamentul: Municipiul Constanța, Strada Maior Gheorghe Murea nr.12-14

-1.1.3-Beneficiarul investiției: DASCALESCU ELENA

-1.1.4-Șef proiectare arhitectură: Arh.CALOTA DUMITRU

-1.1.5-Proiectant urbanism:SC MBV GRUP SRL

-1.1.6-Șef proiect PUD: Urb.CALOTA DUMITRU

#### **-1.2-Obiectul lucrării**

-1.2.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu regimul de inaltime S+P+1E cu functiunea de locuinta unifamiliala.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.D.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a planului urbanistic zonal care îl precede.

### **-2-INCADRAREA IN ZONA**

#### **-2.1-Concluzii din documentatii deja elaborate**

-2.1.1- Singura documentatie de urbanism elaborata pentru zona amplasamentului este Planul Urbanistic General.Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Constanta aprobat cu HCL 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL 429/31.10.201 si detaliata cu HCL 429/30.09.2019 amplasamentul studiat face parte din zona de reglementare ZRL2a (Locuinte individuale si colective medii cu max.P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie) cu POT max.=45% si CUT max.=1,35

-2.1.2-Functiunile admise cf.reglementarilor PUG sunt:

\*Locuinte individuale cu max.P+2E in regim de construire insiruit,cuplat sau izolat



Constructia propusa va avea functiunea de locuinta unifamiliala (individuala)

-2.1.3-Cf.art.16 din ,POT max=35% si CUT max.1,0 dar se admite o crestere cu 10% POT si corespunzator a CUT daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a alte doua parcele din care cel putin una nu era construibila anterior comasarii.

In situatia data,ambele parcele alipite erau neconstruibile inainte de alipire (respectiv 5,5m deschidere una si 8,66m cealalta).

In consecinta,indicatorii spatiali maximali permisi sunt POT max.=45% si CUT max.=1,35.

## **-2.2-Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

-2.2.1-Dupa emiterea Certificatului de urbanism,pentru acest amplasament au mai fost elaborate:

-Ridicarea topo sistem STEREO 70 in care sunt precizate limitele proprietatii si cotele terenului natural (care prezinta o usoara declivitate pe directia nord/vest-sud est (cca.40 cm diferenta de nivel intre spatele lotului si cota trotuar)

-Studiul geotehnic care precizeaza o cota de fundare la cca.-2,3m fata de cota terenului natural pe stratul de loess si nivelul apei freatice la cca.5,2m fata de cota terenului natural.

Concluziile rezultate sunt:

-a-declivitatea naturala a terenului este favorabila (existand posibilitatea scurgerii gravitationale a apleor pluviale catre strada fara a fi necesare lucrari de sistematizare verticala)

-b-Realizarea unui subsol (total sau partial) rezulta ca fiind fireasca,avand in vedere cota de fundare (la -2,33m minim fata de cota terenului natural,in vederea incastarii fundatiilor in terenul bun de fundare)

## **-3-SITUATIA EXISTENTA**

### **-3.1-Accesibilitatea la caile de comunicatie**

-3.1.1-Terenul studiat este amplasat pe frontul de nord/vest al strazii Maior Gheorghe Murea,la cca.35m de interesctia acesteia cu strada Mihai Viteazu (situata la nord/est).

### **-3.2-Suprafata ocupata,limite,vecinatati**

-3.2.1-Terenul care genereaza PUD are suprafata de 277 mp si provine din comasarea a doua loturi:

-strada Maior Gheorghe Murea nr.12 -teren cu suprafata de 189 mp acte (196 mp.masuratori)

-atrada Maior Gheorghe Murea nr.14-teren cu suprafata de 81 mp (acte si masuratori)

-3.2.2-Vecinatatile amplasamentului sunt:

-la nord/vest-teren si cladire noua (fara cadastru actualizat)- din strada Topraisar nr.13 proprietate Bosoc Laurentiu.

-la sud/vest-teren si cladire proprietate Badea Maria si Badea Monica Cristina (nr.cad.236448)

-la sud/est-strada Maior Gheorghe Murea

-la sud/vest-teren si cladire proprietate Enache Marian si Enache Dorina (nr.cad.235097)

### **-3.3-Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

-3.3.1-In prezent,pe amplasament exista doua corpuri de cladire cu regimul de inaltime parter si functiunea locuinta individuala:

-Corp C1 cu aria construita de 116 mp

-Corp C2 cu aria construita de 73 mp

Simultan cu prezenta documentatie se afla in curs de elaborare documentatia DESFIINTARE CORPURI C1 si C2 cf.Certificatului de Urbanism nr.2102/01.09.2022

In prezent indicatorii spatiali exstenti sunt:

-POT= $189:277 \times 100=68,23\%$

-CUT= $19:277=0,68$

### **-3.4-Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic**

3.4.1-Zona in care este situat amplasamentul este formata predominant din locuinte individuale cu regim de inaltime parter.Avand in vedere situare intr-o zona relativ centrala,pe strazi echipate cu toate tipurile de retele edilitare,dupa aprobarea PUG Constanta,pe majoritatea loturilor au fost edificate cladiri de locuit noi,conform indicatorilor urbanistici aprobati prin PUG (max.P+2E).

### **-3.5-Destinatia cladirilor**

-Toate cladirile din zona studiata au destinatia de locuinte individuale

### **-3.6-Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor ocupate**

Toate terenurile din zona de studiu sunt terenuri proprietate privata cu exceptia celor ocupate de retaua stradala.

### **-3.7-Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Din punct de vedere geotehnic pe amplasament exista un depozit de umplutura neomogena (pamant negru/cenusiu) cu grosimea de cca.2,0m.In consecinta,cota de fundare va fi la cca.2,3m fata de cota terenului natural (pentru incastrarea fundatiilor noi in startul de loess).

### **-3.8-Accidente de teren (beciuri,hrube,umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Studiul geotehnic nu specifica aceste anomalii.

### **-3.9-Adancimea apei subterane**

Nivelul panzei freatice a fost interceptat la o adancime de cca.5,2m fata de cota terenului natural.

### **-3.10-Parametrii seismici caracteristici zonei**

-din punct de vedere seismic-terenul este amplasat in zona seismica avand intervalul mediu de recurente IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani:conform P100/1 din 2013,se incadreaza in zona seismica cu  $a_g=0,20g$  si perioada de colt  $T_c=0,7$  secunde/

-potrivit prevederilor STAS 6054/77,adancimea minima de inghet pentru zona in care este amplasat obiectivul este de 0,80m fata de cota terenului natural.

-conform codului de proiectare CR-1-1-4/2012 privind evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor,valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului la un interval mediu de recurenta de 50 de ani este de 0,5kPa,constructia incadrandu-se in clasa de importanta-expunere I.

Pricipala concuzie rezultata din studiul geotehnic este aceea ca realizarea unui subsol este imperativa,in scopul obtinerii unui teren de fundare cu capacitate portanta imbunatatita,dupa indepartarea straturilor de umpluturi care nu pot constitui suportul pentru fundatiile cladirii.

### **-3.11-Analiza fondului construit existent (inaltime,structura,stare)**

-3.11.1- Fondul construit din zona terenului care a generat PUD-ul se află într-o stare care variaza de la constructii noi sau recent reabilitate, la constructii aflate în stare avansata de degradare.Cateva caracteristici generale pot fi decelate ca linii generatoare pentru o viitoare conduita/atitudine pentru viitor:

-a-Pateul urban care include amplasamentul este delimitat de strazile Maior Gheorghe Murea la sud/est,Topraisar la nord/vest,Stefan Mihaileanu la sud/vest si Mihai Viteazu la nord/est.Characteristic acestei zone este aceea ca parcelarul cu loturi de 275-325 mp a fost divizat in timp la jumatate de lot (respectiv pana la aprobarea PUG).Odata introdusa restrictia de construire pe jumatatile de lot,tendinta actuala este aceea de refacere aparcelarului initial.

-b- Fondul construit din vecinatatea terenului care a generat PUD-ul este format din doua tipuri de cladiri:

\*cele realizate inainte de 1990,care sunt locuinte individuale predominant parter. Toate aceste constructii sunt in stare mediocra si este evident ca,in timp, vor fi inlocuite cu constructii noi.

\*cele realizate dupa 1990 care sunt locuinte individuale predominant P+2E.Toate aceste cladiri sunt in stare buna,amplasate majoritar in zona din spatele lotului sup e limita posterioara de proprietate .

### **-3.12-Echipare existenta**

Cu traseul pe strada Maior Gheorghe Murea exista toate tipurile de retele edilitare:apa/canalizare,energie electrica,gaze naturale,telefonie/fibra optica.Constructia propusa se va racorda la acestea in conditiile ce vor fi specificate de detinatorii de retele in avize.Temporar,pana la executia bransamentelor definitive,se vor pastra bransamentele electric si de apa in scopul organizarii lucrarului de executie

### **-3.13-Nota referitoare la studiul de insorire.**

Studiul de insorire elaborat pentru amplasament confirma ca sunt indeplinite conditiile impuse de :

-a-NP 057/2, Art3.4.(D)1.-durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit,intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie de cel putin 2 ore

-b-OMS 119/04.02.2014 privind modul de viata ala populatiei-Cap.I Art.3(1)- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora minimum 1,5 ore la solstitiul de iarna,a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele vecine

### **-4-REGLEMENTARI PROPUSE**

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

-4.1.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu functiunea de locuinta individuala cu regimul de inaltime S+P+1E

#### **-4.2-Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor**

-4.2.1-Constructia propusa va avea functiuni repartizate pe inaltime astfel:

-Subsol (partial functional,partial tehnic) realizat in urma concluziilor studiului geotehnic (care impune fundarea cladirii la o adancime de cca.2,3m fata de cota terenului natural,cu functiuni anexa (spatii de depozitare,spatii tehnice)

-Parter-zona de zi (hol acces,camera de zi,loc de luat masa,grup sanitar de serviciu,un dormitor,bucatarie si camara

-Etaj 1-scara interioara,trei dormitoare si doua bai

#### **-4.3-Capacitatea,suprafata desfasurata**

-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:

-subsol-124,65 mp

-parter-124,65 mp masurati cu proiectia etajului 1

-etajul 1-124,65 mp

-Aria construita-124,65 mp

-Aria construita desfasurata-373,95 mp

-POT=Sc/St x 100=124,65:277 x 100=45% (POT max.cf.PUG=45%)

-CUT=Sd/St=373,95:277=1,35 (CUT max.cf.PUG=1,35)

- Numar locuri parcare-2
- Suprafata spatii verzi-60 mp

#### **-4.4-Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente,accese pietonale si auto,accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

-Prima optiune in legatura cu amplasarea cladirii propuse pe lot este aceea de amplasare in regimul de construire "insiruit", respectiv pe limitele laterale de proprietate.Se are in vedere ca :

-a-cladirea de locuit vecina la sud-vest (str.Maior Gheorghe Murea nr.16) este o locuinta parter,prevazuta cu calcan spre terenul studiat prin prezenta documentatie.

-b-cladirea de locuit vecina la nord-est(str.Maior Gheorghe Murea nr.10A) este amplasata pe un lot cu suprafata mica,provenit din divizarea parcelarului initial si,prin urmare,orice dezvoltare a ei presupune achizitionarea terenului si cladirii invecinate ei la nord-vest (str.Maior Gheorghe Murea nr.10A)

-Elementele definitorii in optiunea amplasarii cladirii propuse il constituie:

-a- vecinatatea situata la nord/vest (respectiv terenul si cladirea din strada Topraisar nr.13.Pe acest teren a fost edificat relativ recent un imobil cu functiunea de locuinta individuala cu regimul de inaltime D+P+1E+M care a fost amplasat in regimul de construire cuplat (cu vecinul de la nord-est),dar si pe limita de proprietate din spatele lotului (respectiv pe limita de proprietate de nord/vest a terenului studiat)

-b-necesitatea evitarii umbririi excesive a fatadei sud-vest a cladirii invecinate din str.Maior Gheorghe Murea nr.10A (sau,altfel spus,satisfacerea conditiilor impuse de:

-\*-NP 057/2, Art3.4.(D)1.-durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit,intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie de cel putin 2 ore

-\*-OMS 119/04.02.2014 privind modul de viata ala populatiei-Cap.I Art.3(1)- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora minimum 1,5 ore la solstitiul de iarna,a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele vecine.

In urma celor mentionate la (a) si (b) anterior,amplasarea optima a cladirii propuse este in regim insiruit,pe limita de proprietate spre spatele lotului (nord/vest).

In acest fel se creaza o curte clar definita spre strada.Cumuland acestui avantaj si faptul ca la sud/est vecinatatea este strada Maior Gheorghe Murea,spatialitatea curtii este amplificata.

**Nota-amplasarea cladirii spre limita de proprietate spre strada este posibila cf.RLU la PUG in doua variante:**

**-a-fie se opteaza pentru amplasarea pe limita de proprietate spre strada (conform regulii date de tipologia dominanta a cladirile existente)**

**-b-fie se opteaza pentru o retragere de minim 4m fata de limita de proprietate spre strada categoria III**

**Ambele variante au dezavantaje majore:**

**-divizeaza curtea in doua zone distincte (fata lot si spate lot), ambele cu dezavantaje evidente.**

**-nu permit respectarea normelor sanitare de insorire a fatadei sud-vest a cladirii invecinate la nord-est (str.Maior Gheorghe Murea nr.10A (nr.cad.235097))**

**-4.5-Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Integrarea si armonizarea cladirii propuse cu cele existente direct invecinate nu este un principiu de urmat, avand in vedere:

-starea precara a acestor cladiri

-amplasarea lor pe loturi divizate din parcelarul initial care le plaseaza in categoria restrictionata la construire.

In ultima instanta , integrarea si armonizarea cladirilor noi se face cu respectarea RLU

**-4.6-Principii de interventie asupra constructiilor existente**

-Avand in vedere situatia si starea cladirilor existente (procentaj mare de ocupare a terenului, cladiri parter in stare mediocra) se propune desfiintarea acestora si eliberarea amplasamentului in scopul construirii unei cladiri noi

**-4.7-Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

-Se pastreaza circulatia carosabila si pietonala existenta (respectiv carosabilul si trotuarele strazii Maior Gheorghe Murea)

-Parcarea va fi asigurata in interiorul proprietatii (2 locuri de parcare in curte).

Conform prevederilor HCL 371/21.09.2020 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare Art.20 alin.3, prin prezenta documentatie (faza PUD) se propune si accesarea celor doua locuri de parcare printr-o singura cale, cu latimea maxima de 3,5m. Acest lucru este posibil, intrucat strada pe care se afla situat amplasamentul este o strada de categoria III, cu trafic auto slab (predominant pentru riverani). Traficul auto important se desfasoara pe strazile (de categoria II) Mihai Viteazu (la nord/est) si Stefan Mihaileanu (la sud/vest)

**-4.8-Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

-Nu este cazul. Constructia propusa se incadreaza strict in cadrul urban existent si nu este cazul integrarii intr-un cadru natural sau de adaptare la o forma specifica de relief.

**-4.9-Conditiile de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

-Nu este cazul.

#### **-4.10-Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**

-Nu este cazul.Constructia propusa are o functiune civila de locuinta individuala,in perfect acord cu toate constructiile existente in zona.

#### **-4.11-Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)**

-Nu este cazul.Prezenta documentatie se elaboreaza in scopul implantarii pe lot a unei constructii care sa corespunda precizarilor documentatiilor de rang superior si nu poate stabili conditii pentru amplasamente din vecinatate.

#### **-4.12-Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi care trebuie reabilite.Se vor realiza in schimb spatii verzi noi pe cca.60 mp teren la nivelul solului (respectiv 22% din suprafata lotului)

#### **-4.13-Profiluri transversal caracteristice**

-Profilul caracteristic la strada Maior Gheorghe Murea ramane neschimbat si este prezentat in plansa de reglementari urbanistice

#### **-4.14-Lucrari necesare de sistematizare verticala**

-Pentru realizarea cladirii nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala

#### **-4.15-Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor,procentul de ocupare a terenului)**

-Cladirea propusa se va realiza in regimul de construire insiruit,stabilit de documentatia de rang superior.

Inaltimea maxima este de 10m de la cota terenului natural.

**-POT=Sc/St x 100=124,65:277 x 100=45%**

**(POT max.cf.PUG=45%)**

#### **-4.16-Coefficientul de utilizare a terenurilor**

**-CUT=Sd/St=373,95:277=1,35**

**(CUT max.cf.PUG=1,35)**

#### **-4.17-Asigurarea utilitatilor (surse,retele,racorduri).**

-Cu traseul pe strada Maior Gheorghe Murea exista toate tipurile de echipamente edilitare (apa,canalizare,energie electrica,gaze,fibra optica)

-Constructia propusa se va racorda la acest retele in conditiile ce vor fi specificate de furnizori in avize

## **-5-CONCLUZII**

### **-5.1-Consecintele realizarii obiectivului propus**

Efectele rezultate din realizarea obiectivului studiat prin prezenta documentatie sunt pozitive:

-se desfiinteaza constructii de locuit parter construite cu materiale si tehnici constructive perimate si inlocuire lor cu o cladire noua,conforma reglementarilor in vigoare azi

-nu se pune presiune suplimentara pe echiparea edilitara (se inlocuiesc doua locuinte cu una singura)

### **-5.2-Masuri ce decurg in continuarea PUD**

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

### **-5.3-Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului.

Intocmit,  
Urb.Calota Dumitru

