

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 115/19.03.2024
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
- construire locuință și dependințe,
str. Iosif Ivanovici nr. 1A,
investitor Budeanu Mihai

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 58019/18.03.2024,
- avizul Arhitectului șef nr. 49112/06.03.2024;
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 52043/18.03.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

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

Luând în considerare:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235624, înscris în cartea funciară nr. 235624 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Budeanu Mihai și Budeanu Marcela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2440/20.10.2021 la Biroul notarial Panait și Dimancea.

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

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

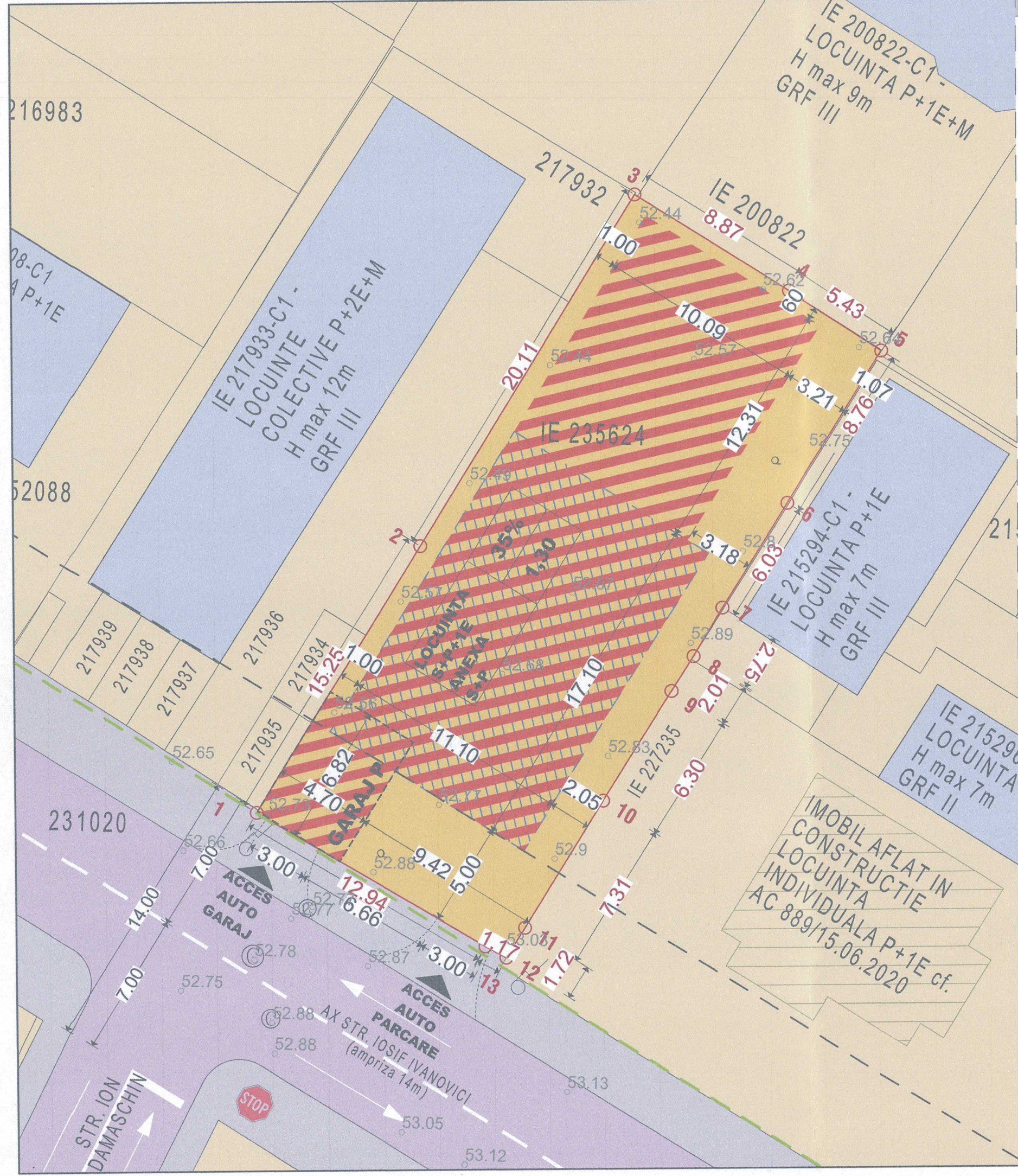
_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

art. 1 - Utilizari admise:

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

art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:

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

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

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

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

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

art. 5 - Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente

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

art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea de la aliniament vor fi de minimum 5.00m.

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

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

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

cu urmatoarele conditii:

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

art. 8 - 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 lotului permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. In cazul in care constructiile de pe acelasi lot sunt propuse izolat una de cealalta, se va respecta o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela cel puțin egala cu 1/2 din inaltimea la atic a constructiei celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3m.

art. 9 - Circulatii si accesuri

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

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

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

Accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor, al ambulanelor si al masinilor pentru colectarea deseurilor se asigura din str. Iosif Ivanovici.

art. 10 - Stationearea autovehiculelor

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

art. 11 - Inaltimea max. admisibila a cladirilor

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

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

art. 12 - Aspectul exterior al cladirilor

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

art. 13 - Conditii de echipare edilitara

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

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

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

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

art. 14 - Spatii libere si plantate

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

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

art. 15 - Imprejmuiri

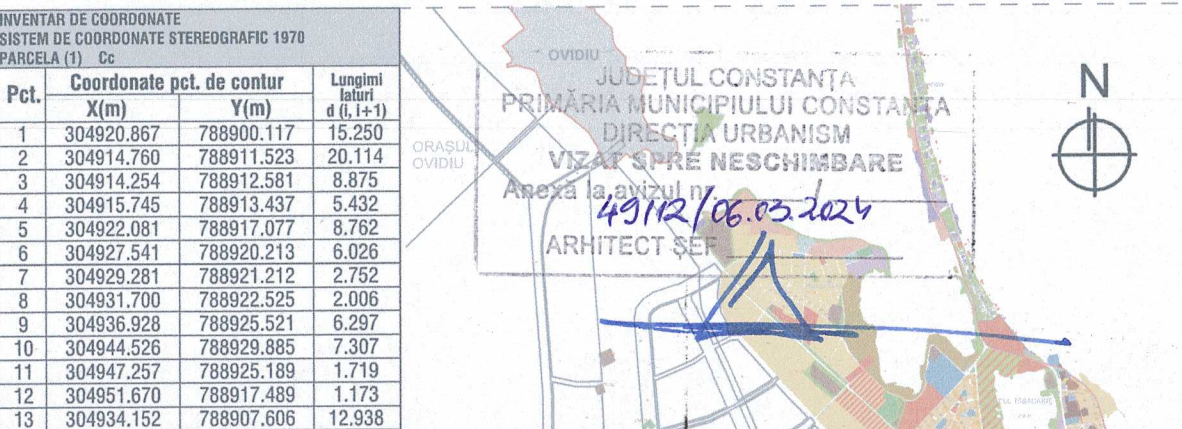
In cazul locuintelor individuale, imprejurirea la strada se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o inaltime cuprinsa intre min. 1.8 si max. 2.50m, realizate din materiale de buna calitate. Se recomanda ca acestea sa fie permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de max. 60cm, completat cu o suprafata permeabila, max 30% din totalul imprejmurii).

Imprejmurile laterale si posterioare ale loturilor de locuinte individuale sau ale loturilor care se invecineaza cu locuinte individuale se vor realiza din materiale opace si vor avea inaltime de min. 2m si max. 2.5m.

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

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

REGLEMENTARI URBANISTICE SC 1/500



INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFICE 1970

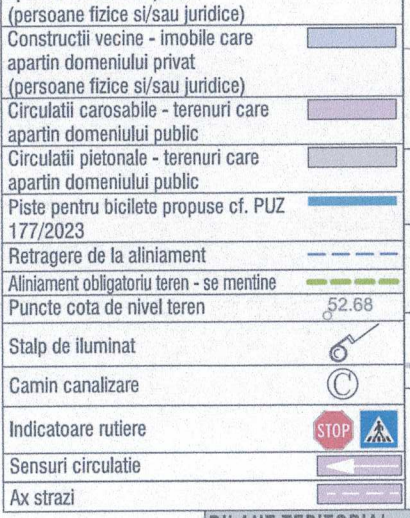
PARCELA (1) Cc

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

S (1) = 500.00m² P = 98.651m

INDICATORI URBANISTICI:

***	DIN ACTE	500.00mp
SUPRAFATA TEREN	DIN MASURATORI	500.00mp
***	EXISTENT	APROBAT
SC care genereaza POT	0.00m ²	175.00m ²
SCD care genereaza CUT	0.00m ²	650.00m ²
P.O.T.	0.00%	35.00%
C.U.T.	0.00	1.30
Regim H	-	D+P+1E
H max. comisa	0	9.00m



AMPLASAMENT STUDIAT
CARTIER COMPOZITORI

BILANT TERITORIAL - mobilitate urbanistica propusa

NR. ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUS	RETRAGERE (m)	LIMITA	VECIN
Constructii - S. construita	0.00	175.00	5.00	Aliniament - sud-vest	Str. Iosif Ivanovici
Spatii verzi amenajate	0.00	175.00	3.25 / 2.00 (de la balcon)	Laterala - sud-est	prop. privata: IE 227235 - imobil in constructie: IE 215294 - locuinta P+1E
Circulatii auto/ parcuri/ platforme	0.00	11.50	1.00	Laterala - nord-vest	prop. privata: IE 217936 - locuinte colective P+2E+M
Circulatii pietonale/ alei	0.00	138.50	2.30	Posterioara - nord-est	prop. privata: IE 200822 - locuinta P+1E+M
TOTAL TEREN	500	100	500		



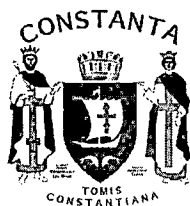
architect
Veronica Pribeagu

Beneficiar: **BUDEANU MIHAI**

Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI DEPENDINTE**

Adresa: Mун. Constanta, Str. Iosif Ivanovici nr. 1A, jud. Constanta

Șef proiect	arh. Pribeagu Veronica	Scara:	1/500	Faza:	P.U.D.
Proiectat	arh. Pribeagu Veronica	Data:	02.2024	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat	Hirtopanu Sirin			Planșa nr.:	U03



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 58018/18.03.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, investitor Budeanu Mihai;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2956/07.11.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.11.2025), Raportul informării și consultării publicului nr. 123812/29.06.2023, avizul nr. 49112/06.03.2024 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 - construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, investitor Budeanu Mihai.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 19709/30.01.2024 adresată de Budeanu Mihai cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, al. Daliei nr. 22, bl. L119A7, sc. A, et. 5, ap. 18;

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

AVIZ
Nr. 49112 din 06.03.2024

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A;

Inițiator: Budeanu Mihai

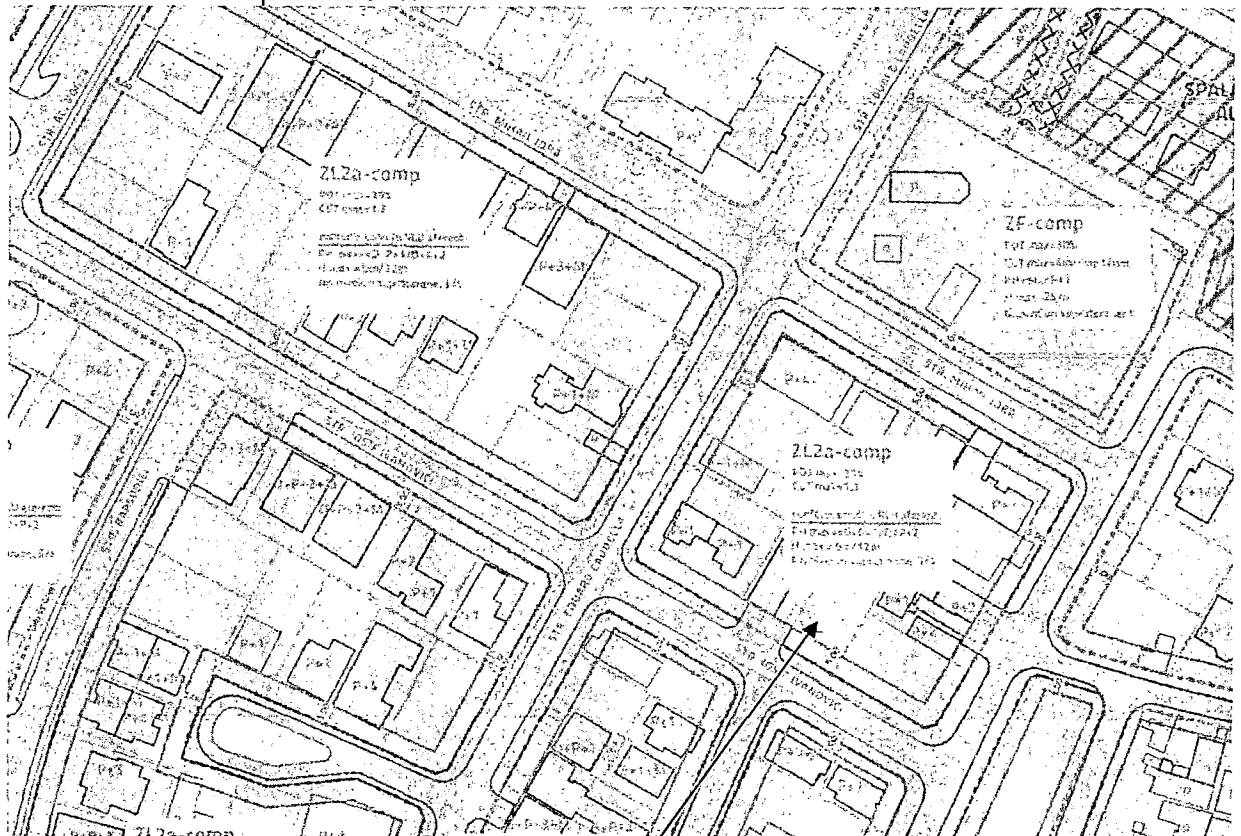
Proiectant: BA Pribeagu Veronica

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Veronica Pribeagu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235624, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 177/2023, terenul din str. Iosif Ivanovici nr. 1A este situat în zona de reglementare ZL2a comp – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente:



Extras HCL nr. 177/2023

Localizare teren str. Iosif Ivanovici nr. 1A

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterrane;
- Spații verzi și plahtate;
- Alei de acces.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă cu condiția realizării a maximum 4 apartamente;
- Anexe gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor cu regim de înălțime maxim parter, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale.
- Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de maximum 100 mp, spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.), cu următoarele condiții:
 - (a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului imobilelor și să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

Parcelele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:

- Parcare rezidențială;
- Zonă verde de tip-pocket park;
- Locuri pentru joacă și odihnă, țărcuri pentru animale de companie etc.
- Spații servicii/comerț dezvoltate pe un singur nivel supraterran, echivalentul unui regim de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de 4 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață de vânzare mai mare de 100 mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafelele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumuțativ:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max	Nr. Niveluri supaterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m/12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

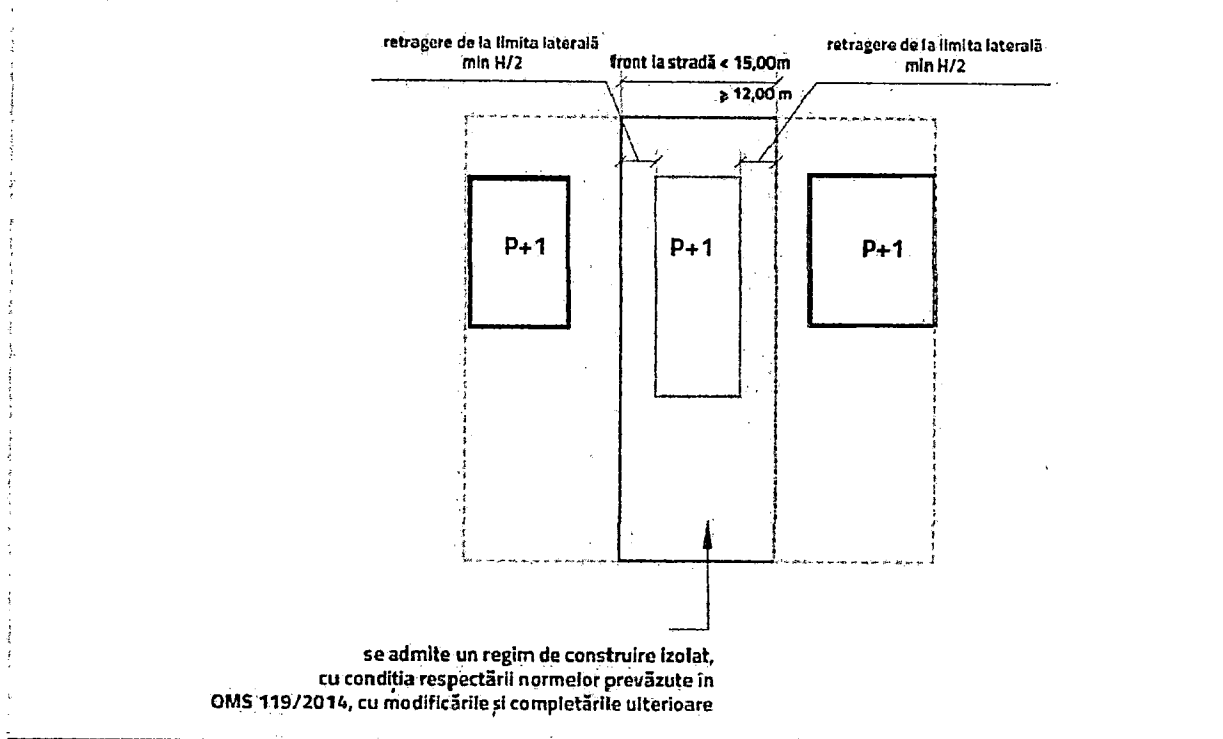
În cazul parcelelor de colț:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max*	Nr. Niveluri supaterane
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	325mp	D+P+2	12m	4
18m	400mp	D+P+2	12m	4

Notă 1 : În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie de minimum 15m și suprafața de minimum 250 mp, pentru un regim de construire înșiruit/cuplat.

Notă 2: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie de minimum 18m și suprafața de minimum 300 mp, pentru un regim de construire izolat.

Notă 3: În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă este mai mic de 15m, dar mai mare sau egală cu 12m. Reglementările cu privire la adâncimea parcelei și la suprafața minimă a parcelei se păstrează.



Derogare de la condițiile necesare construirii în regim izolat, conform situației existente identificate la nivelul sitului.

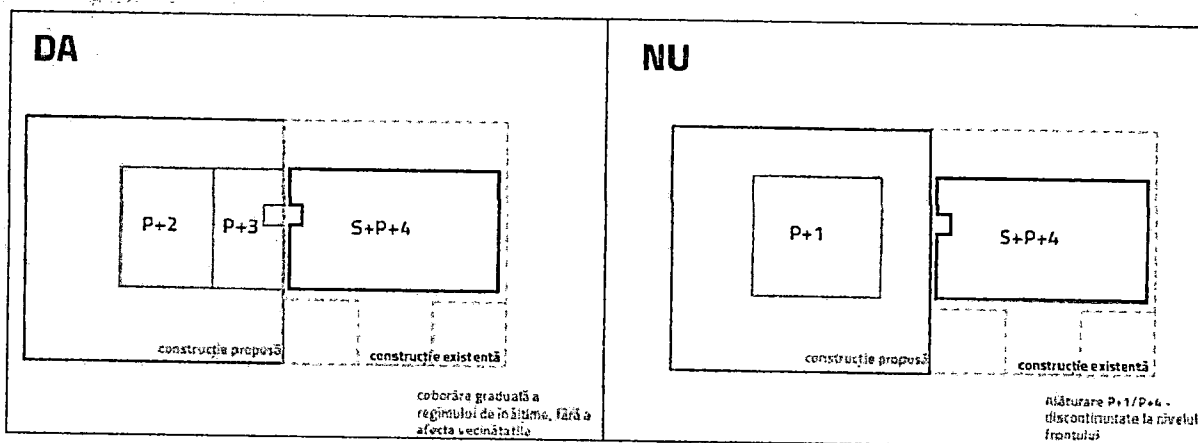
Notă 4 : Se admite un regim de construire maxim $D+P+3$, atunci când vecinii direcți au un regim de înălțime mai mare de $P+4$ etaje, cu condiția ca diferența de înălțime între clădirea nou propusă și vecinii săi direcți să nu fie mai mică de două niveluri ($P+6$ față de $P+4/P+5$ față de $P+3$ etc.). Astfel, parcelele pe care sunt propuse spre edificare construcții cu un regim de înălțime $D+P+3$ sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții cumulativ:

	D+P+3	
	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă minim	25 m	30 m

Suprafața minimă

500 mp

600mp



Parcelele sunt neconstruibile atunci când se întâlnește cel puțin una dintre situațiile de mai jos:

- nu sunt respectate condițiile de suprafață sau deschidere la stradă;
- pe lot nu poate fi realizat un front construit cu lățimea de cel puțin 7 metri pe un regim de înălțime cel puțin D+P prin aplicarea condițiilor referitoare la retragerile față de limitele de proprietate
- s-ar împiedica asigurarea însoirii viitoarei construcții sau a celor din vecinătate, conform normelor prezentate în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile de conformare a parcellarului menționate mai sus, construcțiile existente sunt admise până la obținerea unei autorizații pentru desființarea acestora. Orice nouă construcție sau extindere va putea fi edificată pe un lot care respectă condițiile de mai sus.

În toate cazurile menționate mai sus nu se admit operațiuni de alipire a parcelelor în scopul de a mări regimul de înălțime peste D+P+3.

Nu se admit operațiuni de dezmembrare a parcelelor dacă în urma procesului rezultă parcele neconstruibile conform prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniamentul de la o circulație publică se va respecta o retragere de minimum 5 metri, cu excepția cazurilor descrise mai jos. În situația în care se intenționează alipirea la calcanul unei construcții existente, retrasă la mai puțin de 5 metri față de aliniament, inclusiv amplasată pe aliniament, fațada construcției propuse se va alinia parțial la fațada construcției existente și parțial va respecta o retragere de cel puțin 5 metri. Lungimea fațadei propuse care va respecta retragerea construcției existente la care se face alipirea se va determina astfel încât porțiunea de fațadă retrasă cu minimum 5 metri să fie de cel puțin 3 metri lungime (pentru a permite amplasarea unui loc de parcare).

Pentru terenurile cu deschidere la străzile Constantin Bobescu, Paul Constantinescu, Dumitrie Cuclin, Aleea Cella Delavrancea, Sergiu Celibidache, se admite o retragere de 3m față de aliniament dacă parcelele au o deschidere la stradă mai mare decât adâncimea. În situația în care se intenționează alipirea la calcanul unei construcții existente, retrasă la mai puțin de 3 metri față de aliniament, inclusiv amplasată pe aliniament, fațada construcției propuse se va alinia parțial la fațada construcției existente și parțial va respecta o retragere de cel puțin 3 metri. În toate situațiile în care construcția este la mai puțin de 5 metri față de aliniament se va asigura un loc de parcare fie pe lateralul construcției, fie în nivelul parter sau demisol.

În cazul parcelelor de colț, cu deschidere la două artere de circulație și o latură mai mică de 14m, se admit următoarele retrageri:

- 5m față de aliniamentul aferent laturii scurte a parcelei
- 3m față de aliniamentul aferent laturii lungi ale parcelei.

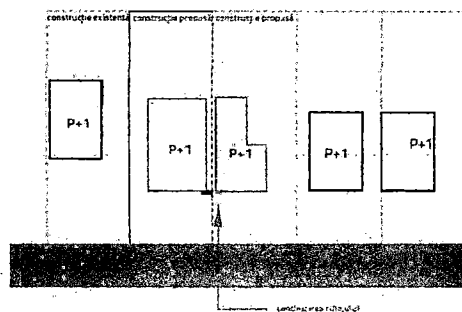
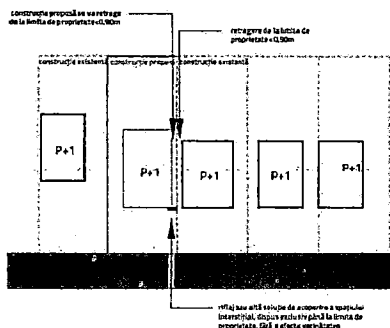
În cazul retragerii față de limita către terenul CFR, care se constituie ca aliniament, se va respecta o retragere de minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât distanța impusă de limita de siguranță a zonei feroviare, conform planșei de reglementări urbanistice.

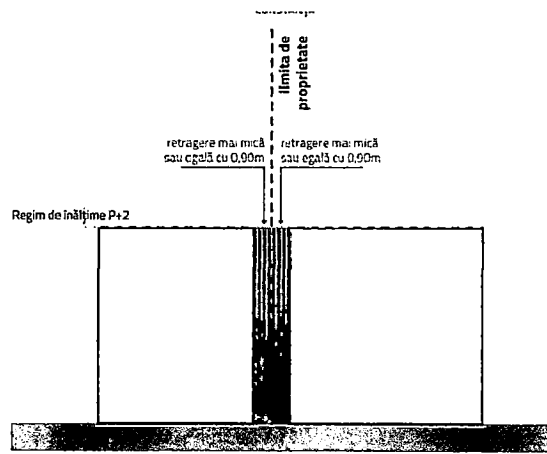
Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale, cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura locuinței și a împrejurimii și să fie dispuse pe un singur nivel (parter).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

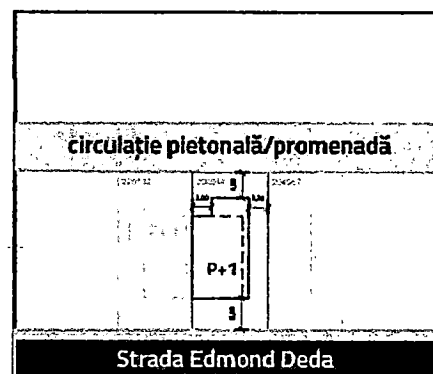
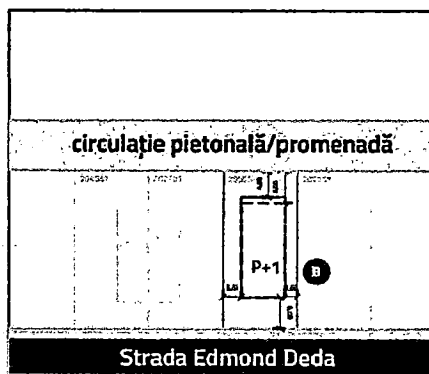
Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului nu va depăși 20 metri, cu excepția nivelului parter care poate avea o lungime mai mare. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată decât la nivelul parterului. Dacă lungimea calcanului existent este mai mică de 5 metri, calcanul propus va putea fi realizat pe o adâncime de maximum 5 metri deasupra nivelului parter. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 90 cm și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate**, clădirile nou propuse (inclusiv anexe sau garaje dispuse pe nivelul parter) sau extinderile pentru dotările ale locuințelor realizate exclusiv la nivelul parter se pot (fără a se impune) amplasa pe limita de proprietate comună sau se pot retrage față de limita de proprietate cu o distanță de maximum 90 cm fără a necesita acordul proprietarilor loturilor vecine. Spațiul interstițial format în urma retragerii construcției propuse față de limita de proprietate va fi tratat într-o manieră arhitecturală, respectiv acoperire cu riflaj, acoperire cu vegetație. Această acoperire se va face exclusiv la nivelul parcelei ce urmează a fi edificată, fără a afecta vecinătatea (lotul vecin), cu respectarea condițiilor de construibilitate conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Demararea altor lucrări pe parcela vecină (construire, extindere etc.) vor fi condiționate de continuarea riflajului pe suprafața lotului respectiv, în așa fel încât spațiul interstițial dintre cele două construcții aflate pe parcelele învecinate să nu fie vizibil din spațiul public.





- În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate sau la mai puțin de 90 cm față de aceasta, dar prezintă ferestre de lumină sau ferestre de vedere pe fațadă, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin D+P.
- Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin D+P.



context: parcelă cu:
suprafața: cca. 300 mp
deschidere la stradă cca. 12m
raport laturii: $1/4 \leq l/L \leq 1/2$
vecinătăți: locuință individuală P+1, respectiv
locuință colectivă P+3

context: parcelă cu:
suprafața: cca. 300 mp
deschidere la stradă cca. 12m
raport laturii: $1/4 \leq l/L \leq 1/2$
vecinătăți: locuință individuală P+1 retrasă cu mai puțin de 0,9m față de limita de proprietate, fără ferestre de lumină sau de vedere, balcoane etc., respectiv locuință colectivă P+3

funcțiune admisă: locuire individuală
retragere față de aliniamente: 5m
(2) retragere față de limita laterală: 2m (cu condiția să nu existe o fereastră de vedere, fereastră de lumină, balcon etc)
obs. se admite această retragere pentru a asigura un front minim la stradă de peste 7m
(3) retragere față de limita laterală: 3m
(4) retragere față de limita posterioară: 4m
regim maxim de înălțime: P+1

funcțiune admisă: locuire individuală
retragere față de aliniamente: 5m
(2) lipire la calcan pe o lungime egală cu adâncimea construcției vecine și retragere cu 3m față de limita de proprietate pe lungimea rămasă
(3) retragere față de limita laterală: 3m
(4) retragere față de limita posterioară: 4m
regim maxim de înălțime: P+1

Exemplu de retrageri față de limitele laterale

- Sunt permise depășiri ale acestor retrageri cu streășina construcției, cu condiția respectării Articolului 611 al Codului Civil, respectiv, streășina va fi amplasată în așa fel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

În cazul în care **parc**ela care urmează să fie edificată **se învecinează pe cel puțin una dintre laturi cu o parcelă liberă de construcții și edificabilă** (conform regulilor prezentului Regulament), amplasarea noii construcții se va putea face retras sau alipit la acea limită de proprietate, dar **modul de construire ales va asigura condițiile ca pe parcela învecinată să poată fi amplasată o construcție alipită la limita de proprietate comună sau retras, respectând condițiile prevăzute de prezentul Regulament.**

Făț

ă de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3 metri.

În cazul în care **nu se pot respecta condițiile de retragere față de limitele de proprietate laterale și posterioare descrise mai sus, parcela nu poate fi edificată.** În această situație, pe terenul în cauză pot fi realizate amenajări conform *Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări* - cazul parț

celor neconstruibile.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și clădirile edificate pe loturile învecinate (vecinii direcți) este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Este admisă realizare etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

În cazul loturilor de locuințe individuale, în spațiul dintre retragerea laterală sau posterioară minimă și limita de proprietate sunt admise anexele gospodărești și garajele auto. Este admisă amplasarea anexelor gospodărești, a garajelor și a extinderilor pentru dotări ale locuințelor pe limita de proprietate cu un alt vecin, doar cu condiția acordului aceluși vecin sau la cel puțin 0,6 m conform Codului Civil, fără acordul vecinului și cu condiția ca regimul de înălțime al anexei gospodărești, al garajului sau al extinderilor de la nivelul parterului să nu fie mai mare de parter.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

Ieșirile din parcarile subterane/din demisol, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

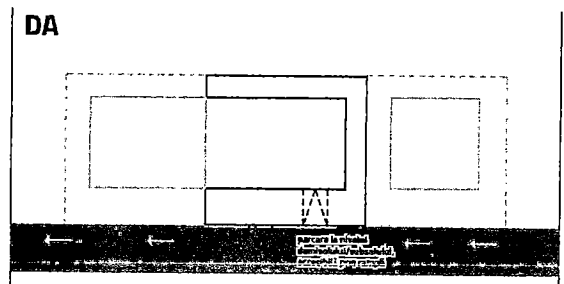
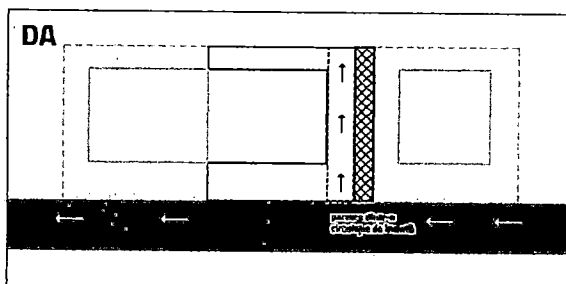
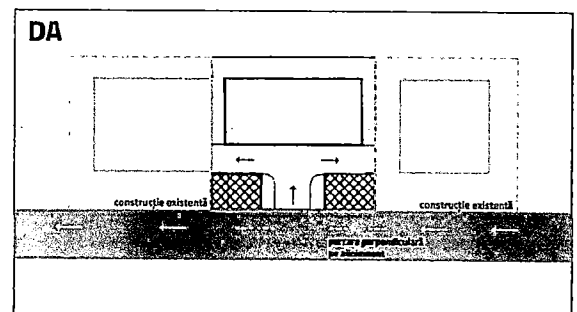
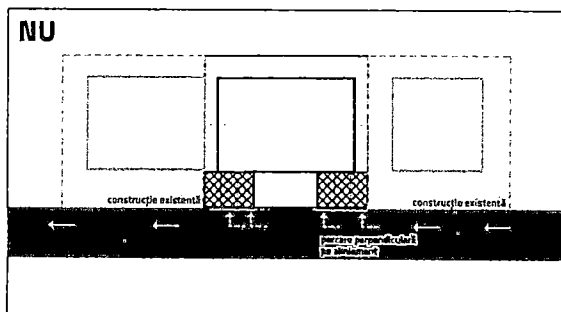
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției, respectiv demisol sau parter. În cazul loturilor pentru locuințe individuale acestea pot fi realizate și în anexe gospodărești.

În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), nu se admite amplasare locurilor de parcare la limita aliniamentului, cu acces direct din domeniul public. Se admite amplasarea locurilor de parcare la limita aliniamentului cu condiția ca accesarea acestora să se realizeze dintr-o circulație interioară lotului, amenajată conform normativelor în vigoare.



Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Atic=Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă= Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P1 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi determinată în funcție de caracteristicile parcelelor, ilustrate în tabelul de mai jos:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max	Nr. Niveluri supraterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m/12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

În cazul parcelelor de colț:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max*	Nr. Niveluri supraterane
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	325mp	D+P+2	12m	4
18m	400mp	D+P+2	12m	4

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

În cazul în care regimul de înălțime al vecinilor direcți depășește P+3etaje/D+P+3etaje, este posibilă construirea cu un regim de înălțime al construcției D+P+3etaje, echivalentul unei înălțimi maxime de 15m, distribuite pe 5 niveluri supraterane, cu următoarele condiții:

- (a) Să poată fi respectate condițiile referitoare la retragerile față de limitele de proprietate;
- (b) construcția învecinată să aibă un regim de înălțime mai înalt cu cel puțin două niveluri supraterane;
- (c) Construcția nou propusă respectă normele incluse în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire;
- (d) Asigurarea necesarului de locuri de parcare (pe parcelă) atât la nivelul solului, cât și în demisol sau subsol.

Pentru construcțiile existente nu se admit intervențiile de tipul mansardări și supreetajări dacă în acest fel sunt depășite retragerile minime față de limitele de proprietate, regimul maxim de înălțime, POT sau CUT maxim admise.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea

- clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
 - Sunt permise plăcajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
 - Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc., în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului disponibil în **Anexa 1**. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brăuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;**
- **Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate minim 20%;**
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse.
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- **În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromaticii distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public. Soluția aleasă pentru aplicare va fi validată în cadrul unei comisii specializate în cadrul administrației locale (CTATU, Comisie de Estetică Urbană etc.)**

Tâmplărie

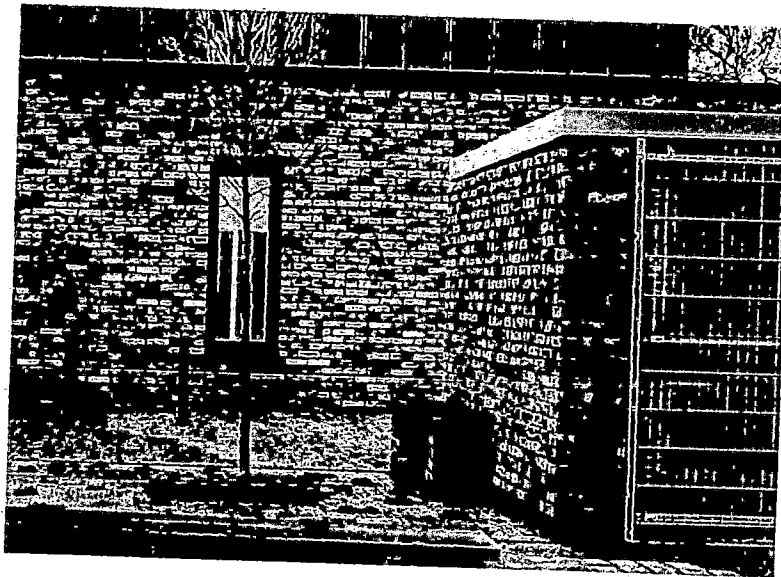
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcărilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.
- În cazul garajelor existente dispuse pe aliniament, acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor putea dispune de un sistem de acoperire de tip terasă verde/pergolă.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare)
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evăcuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Echipmentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului**. Această suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

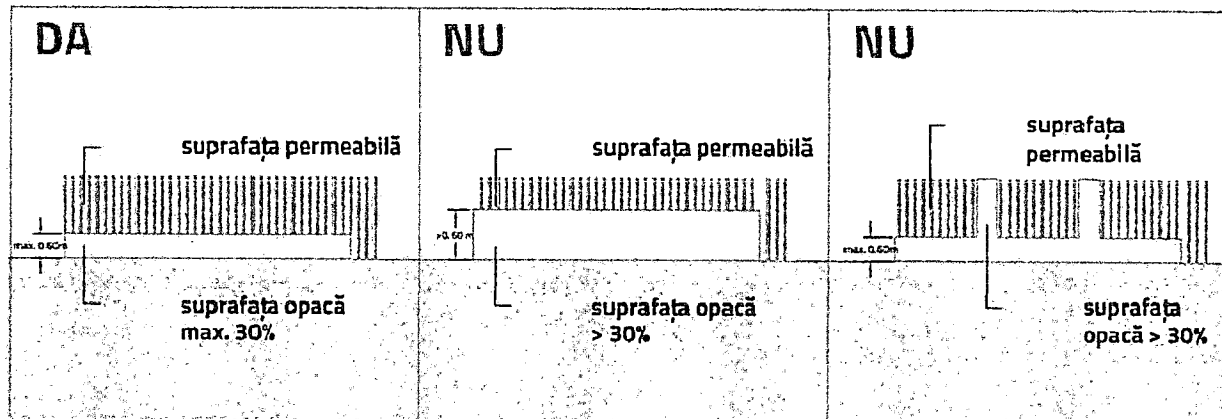
Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcare vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

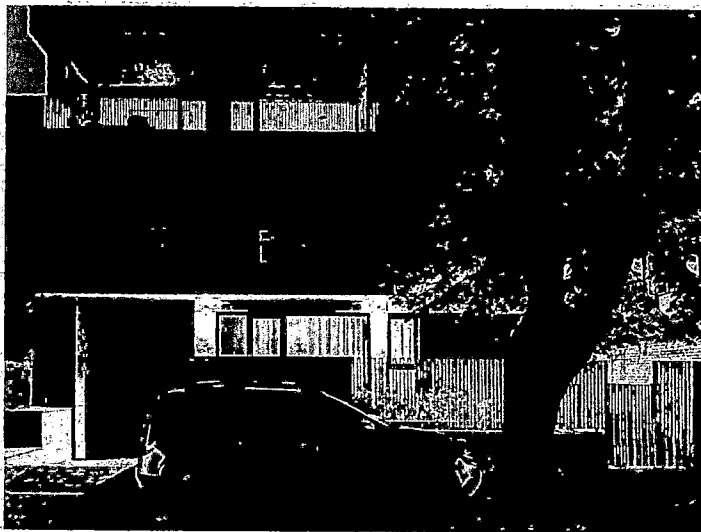
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În cazul locuințelor individuale, împrejmirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente:
- În cazul locuințelor individuale, se recomandă împrejmirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei
- Împrejmirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmirii.



- Cromatica și finisajele împrejmirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în **Anexa 2**.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmirile laterale și posterioare ale loturilor de locuințe individuale sau ale loturilor care se învecinează cu locuințe individuale se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), se admite lipsa împrejmirilor către circulațiile publice (excepție fac împrejmirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație). În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Nu este obligatorie realizarea împrejmirilor laterale și posterioare cu excepția cazului în care lotul se învecinează cu loturi destinate locuințelor individuale. În acest caz, împrejmirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri. Se recomandă dublarea împrejmirii către interiorul lotului cu arbori și arbuști. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.



Imag 4. Exemplu împrejurire locuințe colective. Sursă: <https://www.unuafa.ro/proiecte/2021/087/>

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

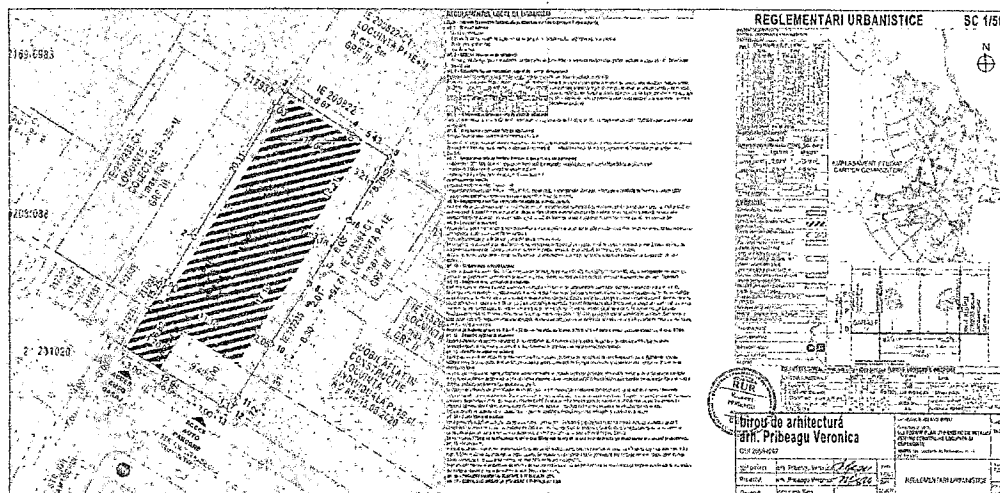
POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scăările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1,3 mp ADC / mp teren

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

1.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE:

Beneficiarul dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela IE 235624, situată la adresa str. Iosif Ivanovici nr. 1A, mun. Constanța. Prin P.U.D. se stabilesc condițiile de construire și conformarea spațial-volumetrică a clădirilor.

Motivele urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementărilor din prezentul P.U.D. sunt solicitările proprietarilor pentru modificarea condițiilor amplasării viitoarelor construcții față de limitele de proprietate. Gestionarea spațială a parcelei are rolul de a asigura o folosire echitabilă, responsabilă și eficientă a teritoriului, contribuind la îmbunătățirea condițiilor de locuire și la dezvoltarea spațială echilibrată.

Funcțiunea principală propusă este cea de locuință unifamilială. Se mai propune construirea unei anexe care să deservească locuința. Aceste funcțiuni nu contravin caracterului zonei.

2.1. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE – FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR:

Din punct de vedere funcțional, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 177/27.04.2023, este zona de reglementare urbanistică ZL2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum 4 apartamente.

2.1.1. Construcțiile se propun a fi realizate în regim izolat, incluse în edificabilul maximum propus, având următoarele distanțe față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine:

LOCUINȚĂ S+P+1E:

- Limită NORD-EST – 13.60m și 26.35m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 5.00m – față de perete exterior / 3.50m față de balcon (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate);
- Limită NORD-VEST – 1.00m (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate) și 6.30m față de vecin imobil locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – 3.25m – față de perete exterior / 2.05m față de balcon, min. 3.13m față de vecin locuință P+1E 215294-C1 și min. 10.30m față de vecin locuință P+1E 227235 (în execuție).

ANEXĂ S+P:

- Limită NORD-EST – min. 0.60m și 13.35m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 7.60m (față de locuință propusă) / 29.00m față de limita proprietății;
- Limită NORD-VEST – min. 1.00m și min. 6.03m față de vecin bloc locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – min. 3.30m și min. 4.36m față de vecin locuință P+1E 215294-C1.

Datorită fondului construit existent (clădirile vecine sunt construite în regim izolat și la o distanță mai mare de 90cm), imobilele propuse nu se pot realiza în regim cuplat, așa cum prevăd cazurile din Regulamentul actual. De asemenea, în cazul unei construiți în regim izolat, nu se pot realiza retragerile obligatorii prevăzute în RLU PUZ 177/2023, și anume retrageri cu jumătate din înălțimea construcției sau minimum 3.00m deoarece ar rezulta o construcție îngustă, cu o lățime de maximum 6.60m, care nu ar răspunde cerințelor beneficiarilor.

În plus, conform prezentului regulament, nu se pot aplica derogările privind reducerea retragerii laterale la min. 2m deoarece pe ambele terenuri laterale vecine se află construcții care au ferestre de vedere/lumină sau balcoane.

Distanțele față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine sunt prezentate în planșa U05 – PORPUNERE MOBILARE.

2.1.2. Indicatori urbanistici:

SUPRAFAȚĂ TEREN	DIN ACTE	500.00 mp
	DIN MĂSURĂTORI	500.00 MP
	EXISTENT	PROPUS
S. CONSTRUITĂ care generează POT	0.00 mp	175.00 mp
S. DESFĂȘURATĂ care generează CUT	0.00 mp	650.00 mp
ÎNĂLȚIME (față de C.T.A.)	0.00 m	9.00 m
RH MAX.	-	S/D+P+1E
P.O.T.	0.00 %	35 %
C.U.T	0.00	1.30

2.1.3. Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi unul modern, conform cerințelor beneficiarilor. Toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale și finisaje de calitate. Obiectivul propus se va încadra în caracterul zonei, nefiind în contradicție cu aspectul general al acesteia.

Se vor respecta principiile unei expresii arhitecturale contemporane, cu o cromatică preponderent deschisă și cu accente de culori nesaturate. Acoperirea va fi de tip terasă necirculabilă, cu excepția garajului și a anexei, care vor avea un acoperiș de tip terasă verde.

2.1.4. Accesuri carosabile și pietonale:

Accesurile pietonale și auto se vor realiza din strada Iosif Ivanovici, cu ampriza de 14.00m.

Se propun două accesuri auto, unul pentru garaj, cu lățimea de 3.00m și unul pentru locul de parcare amenajat la nivelul cotei terenului, de asemenea cu lățimea de 3.00m și un acces pietonal în dreptul accesului în locuință cu lățimea de cca. 1.20m.

Conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, pe amplasament, se vor asigura minimum două locuri de parcare (locuință cu Su > 100mp), cu dimensiunile minime de 2.30m lățime pe 5.00m lungime.

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

art. 5 – Aliniamentul terenului față de străzile adiacente

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

art. 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5.00 m.

Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodărești, garaje, extinderi pentru dotări ale locuințelor, exclusiv în cazul loturilor de locuițe individuale, cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura locuinței și a împrejurimii și să fie dispuse pe un singur nivel (parter).

art. 7 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minimum 1.00m față de limita laterală din nord-vest (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate)

- minimum 2.00m față de limita laterală din sud-est

- minimum 0.60m față de limita posterioară din nord-est

cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Codului Civil
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la condițiile de însoțire a construcțiilor
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea construcțiilor nu va depăși S/D+P+1E (maximum 9.00m de la cota terenului amenajat la cornișă sau atic).

Înălțimea max. propusă a clădirilor:

- Locuință - S+P+1E cu H max. 8.50m
- Anexă - S+P cu H max. 3.70m

art. 16 – Procentul maxim de ocupare a terenului

POT max. propus = 35.00%

art. 17 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max. propus = 1.3

3.2. BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	0.00	0.00	175.00	35.00
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	0.00	0.00	11.50	2.30
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	138.50	27.70
SPAȚII VERZI	0.00	0.00	175.00	35.00
TEREN NEUTILIZAT	500.00	100	0.00	0.00
TOTAL	500.00	100	500.00	100

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **26.04.2023** 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 informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.
- Totodată, vă comunicăm faptul că prin HCL nr. 177/27.04.2023 a fost aprobată documentația de urbanism PUZ – Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori, care poate fi consultată pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Hotărâri de consiliu, accesând linkul:
https://pmconline.ro/MOL/RegistruInt.aspx?tipCR=registru_HC
Aveți astfel posibilitatea de a verifica dacă proiectul propus prin PUD se încadrează în reglementările aprobate prin HCL nr. 177/2023, în vederea demarării procedurii de autorizare, fără a mai fi necesară aprobarea planului urbanistic de detaliu.

Consultarea populației s-a realizat în perioada 30.05.2023 – 29.06.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.07.2023** s-a comunicat elaboratorului faptul că prevederile PUD propus nu se încadrează în prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 177/2023, în sensul valorilor maxime permise ale indicatorilor urbanistici POT și CUT. Astfel, a fost solicitat un certificat de urbanism nou, în temeiul noilor reglementări urbanistice aprobate prin HCL nr. 177/2023, emis sub nr. 2956/07.11.2023 (cu valabilitate de 24 luni, respectiv până la 06.11.2025).

Documentația plan urbanistic de detaliu elaborată în temeiul CU nr. 2956/2023 a fost prezentată spre analiză și avizare prin adresa nr. 19709/30.01.2024.

Având în vedere faptul că prevederile PUD referitoare la regimul de înălțime și retragerile față de vecini nu au suferit modificări, iar valoarea indicatorilor urbanistici POT și CUT maxim admiși au fost diminuate față de PUD anterior elaborat, în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.02.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate, fără reluarea procedurii de consultare a publicului finalizată prin emiterea Raportului nr. 123812/29.06.2023.

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. 2956/07.11.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.11.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





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

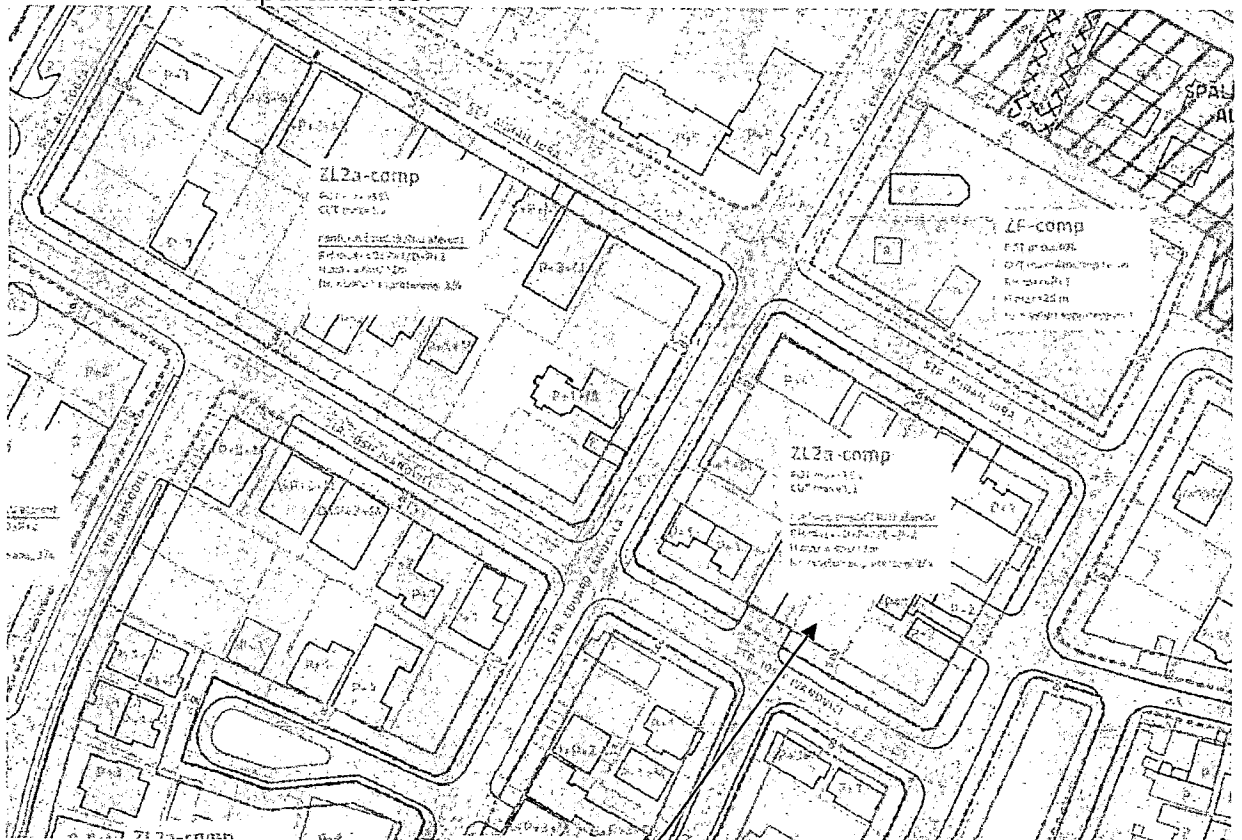
RAPORT
Nr. 58043/18.03.2024

Urmare solicitării nr. 19709/30.01.2024 adresată de Budeanu Mihai pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235624, înscris în cartea funciară nr. 235624 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Budeanu Mihai și Budeanu Marcela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2440/20.10.2021 la Biroul notarial Panait și Dimancea.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 177/2023, terenul din str. Iosif Ivanovici nr. 1A este situat în zona de reglementare ZL2a comp – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente:



Extras HCL nr. 177/2023

Localizare teren str. Iosif Ivanovici nr. 1A

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă cu condiția realizării a maximum 4 apartamente;
- Anexe gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor cu regim de înălțime maxim parter, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale.
- Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de maximum 100 mp, spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - (a) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (b) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (c) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.), cu următoarele condiții:
 - (c) Să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - (d) Să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Constanța;
 - (e) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului imobilelor și să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public

Parcellele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:

- Parcare rezidențială;
- Zonă verde de tip pocket park;
- Locuri pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie etc.
- Spații servicii/comerț dezvoltate pe un singur nivel suprateran, echivalentul unui regim de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă cu mai mult de 4 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață de vânzare mai mare de 100 mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, hosteluri, pensiuni, și agenții de turism etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulativ:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max	Nr. Niveluri supaterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m/12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

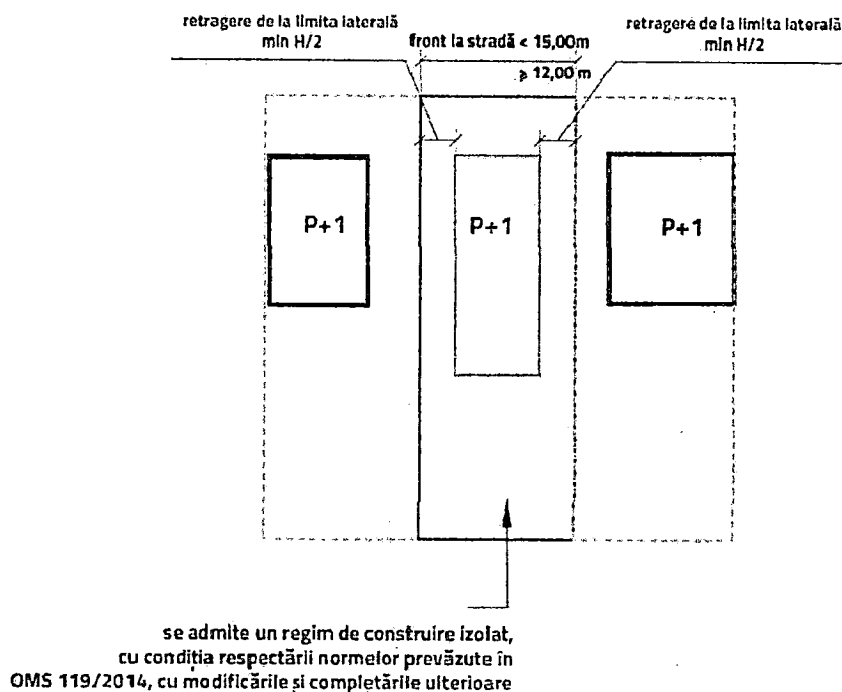
În cazul parcelelor de colț:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max*	Nr. Niveluri supaterane
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	325mp	D+P+2	12m	4
18m	400mp	D+P+2	12m	4

Notă 1 : În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie de minimum 15m și suprafața de minimum 250 mp, pentru un regim de construire înșiruit/cuplat.

Notă 2: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie de minimum 18m și suprafața de minimum 300 mp, pentru un regim de construire izolat.

Notă 3: În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă este mai mic de 15m, dar mai mare sau egală cu 12m. Reglementările cu privire la adâncimea parcelei și la suprafața minimă a parcelei se păstrează.



Derogare de la condițiile necesare construirii în regim izolat, conform situației existente identificate la nivelul sitului.

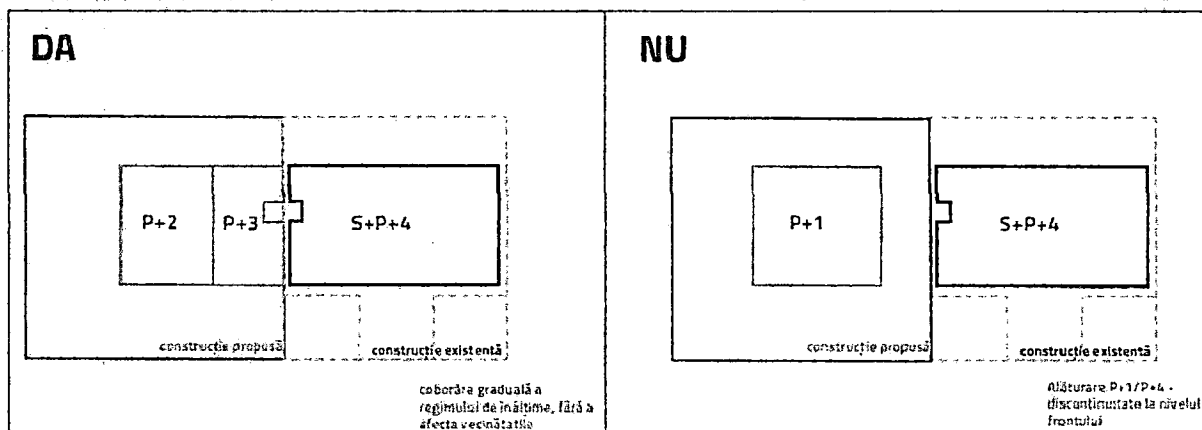
Notă 4 : Se admite un regim de construire maxim D+P+3, atunci când vecinii direcți au un regim de înălțime mai mare de P+4 etaje, cu condiția ca diferența de înălțime între clădirea nou propusă și vecinii săi direcți să nu fie mai mică de două niveluri (P+6 față de P+4/P+5 față de P+3 etc.). Astfel, parcelele pe care sunt propuse spre edificare construcții cu un regim de înălțime D+P+3 sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții cumulativ:

	Regim de construire cuplat	Regim de construire izolat
Front la stradă minim	25 m	30 m

Suprafața minimă

500 mp

600mp



Parcelile sunt neconstruibile atunci când se întâlnește cel puțin una dintre situațiile de mai jos:

- nu sunt respectate condițiile de suprafață sau deschidere la stradă;
- pe lot nu poate fi realizat un front construit cu lățimea de cel puțin 7 metri pe un regim de înălțime cel puțin D+P prin aplicarea condițiilor referitoare la retragerile față de limitele de proprietate
- s-ar împiedica asigurarea însoirii viitoarei construcții sau a celor din vecinătate, conform normelor prezentate în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile de conformare a parcelarului menționate mai sus, construcțiile existente sunt admise până la obținerea unei autorizații pentru desființarea acestora. Orice nouă construcție sau extindere va putea fi edificată pe un lot care respectă condițiile de mai sus.

În toate cazurile menționate mai sus nu se admit operațiuni de alipire a parcelelor în scopul de a mări regimul de înălțime peste D+P+3.

Nu se admit operațiuni de dezmembrare a parcelelor dacă în urma procesului rezultă parcele neconstruibile conform prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniamentul de la o circulație publică se va respecta o retragere de minimum 5 metri, cu excepția cazurilor descrise mai jos. În situația în care se intenționează alipirea la calcanul unei construcții existente, retrasă la mai puțin de 5 metri față de aliniament, inclusiv amplasată pe aliniament, fațada construcției propuse se va alinia parțial la fațada construcției existente și parțial va respecta o retragere de cel puțin 5 metri. Lungimea fațadei propuse care va respecta retragerea construcției existente la care se face alipirea se va determina astfel încât porțiunea de fațadă retrasă cu minimum 5 metri să fie de cel puțin 3 metri lungime (pentru a permite amplasarea unui loc de parcare).

Pentru terenurile cu deschidere la străzile Constantin Bobescu, Paul Constantinescu, Dumitrie Cuclin, Aleea Cella Delavrancea, Sergiu Celibidache, se admite o retragere de 3m față de aliniament dacă parcelele au o deschidere la stradă mai mare decât adâncimea. În situația în care se intenționează alipirea la calcanul unei construcții existente, retrasă la mai puțin de 3 metri față de aliniament, inclusiv amplasată pe aliniament, fațada construcției propuse se va alinia parțial la fațada construcției existente și parțial va respecta o retragere de cel puțin 3 metri. În toate situațiile în care construcția este la mai puțin de 5 metri față de aliniament se va asigura un loc de parcare fie pe lateralul construcției, fie în nivelul parter sau demisol.

În cazul parcelelor de colț, cu deschidere la două artere de circulație și o latură mai mică de 14m, se admit următoarele retrageri:

- 5m față de aliniamentul aferent laturii scurte a parcelei
- 3m față de aliniamentul aferent laturii lungi ale parcelei.

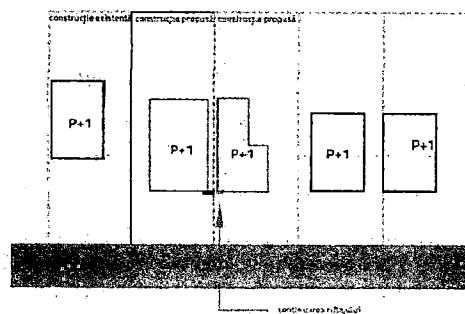
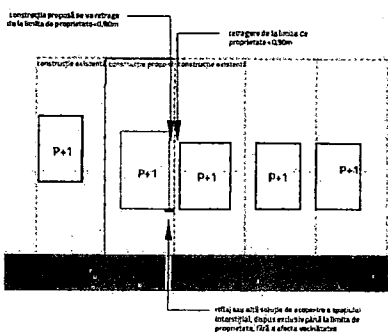
În cazul retragerii față de limita către terenul CFR, care se constituie ca aliniament, se va respecta o retragere de minimum 5 metri, dar nu mai puțin decât distanța impusă de limita de siguranță a zonei feroviare, conform planșei de reglementări urbanistice.

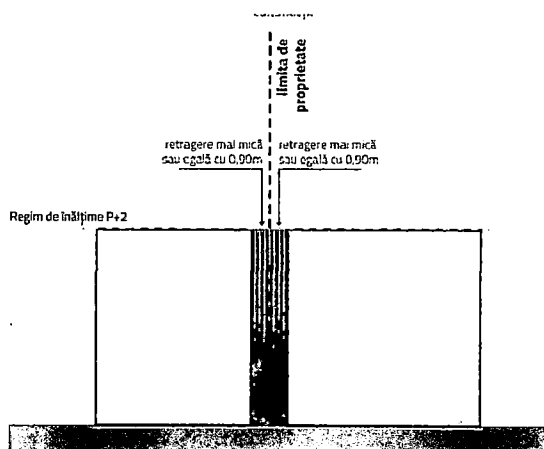
Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale, cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura locuinței și a împrejuririi și să fie dispuse pe un singur nivel (parter).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

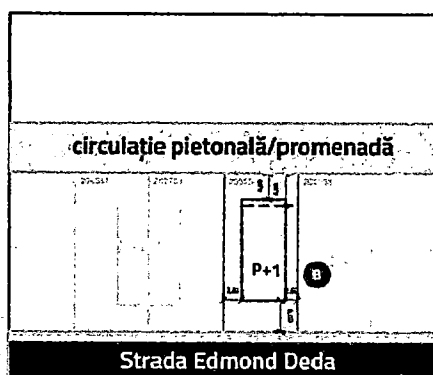
Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- **În cazul existenței unui calcan vecin** (perete orb, fără ferestre de lumină, sau ferestre de vedere), clădirile se vor alipi la acesta. Lungimea calcanului nu va depăși 20 metri, cu excepția nivelului parter care poate avea o lungime mai mare. Lungimea calcanului propus nu o va putea depăși pe cea a calcanului existent pe parcela învecinată decât la nivelul parterului. Dacă lungimea calcanului existent este mai mică de 5 metri, calcanul propus va putea fi realizat pe o adâncime de maximum 5 metri deasupra nivelului parter. În cazul în care adâncimea construcției propuse este mai mare decât lungimea calcanului existent, porțiunea care depășește calcanul vecin existent se va retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri. Nu este obligatorie alipirea la calcanul existent pe toată lungimea acestuia, dar dacă acesta are un regim de înălțime mai mare de parter este obligatorie acoperirea sa către aliniament.
- **În cazul în care unul din vecinii direcți este retras de la limita de proprietate cu o lungime mai mică sau egală cu 90 cm și nu dispune de ferestre de lumină sau ferestre de vedere către respectiva limită de proprietate**, clădirile nou propuse (inclusiv anexe sau garaje dispuse pe nivelul parter) sau extinderile pentru dotările ale locuințelor realizate exclusiv la nivelul parter se pot (fără a se impune) amplasa pe limita de proprietate comună sau se pot retrage față de limita de proprietate cu o distanță de maximum 90 cm fără a necesita acordul proprietarilor loturilor vecine. Spațiul interstițial format în urma retragerii construcției propuse față de limita de proprietate va fi tratat într-o manieră arhitecturală, respectiv acoperire cu riflaj, acoperire cu vegetație. Această acoperire se va face exclusiv la nivelul parcelei ce urmează a fi edificată, fără a afecta vecinătatea (lotul vecin), cu respectarea condițiilor de construibilitate conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Demararea altor lucrări pe parcela vecină (construire, extindere etc.) vor fi condiționate de continuarea riflajului pe suprafața lotului respectiv, în așa fel încât spațiul interstițial dintre cele două construcții aflate pe parcelele învecinate să nu fie vizibil din spațiul public.



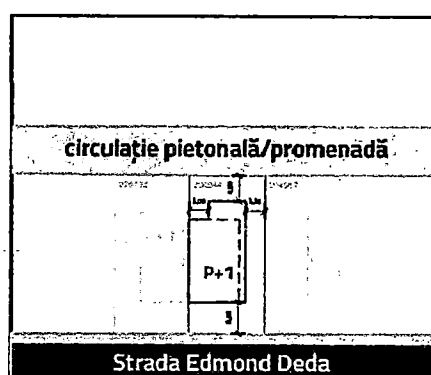


- În cazul în care unul din vecinii direcți este amplasat pe limita de proprietate sau la mai puțin de 90 cm față de aceasta, dar prezintă ferestre de lumină sau ferestre de vedere pe fațadă, construcțiile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin D+P.
- Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2 metri, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3 metri. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragere față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de minimum 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin D+P.



context: parcelă cu:
suprafața: cca. 300 mp
deschidere la stradă cca. 12m
raport laturi: $1/4 \leq l/L \leq 1/2$
vecinătăți: locuință individuală P+1, respectiv
locuință colectivă P+3

funcțiune admisă: locuire individuală
retragere față de aliniamente: 5m
(2) retragere față de limita laterală: 2m (cu condiția să nu existe o fereastră de vedere, fereastră de lumină, balcon etc)
obs. se admite această retragere pentru a asigura un front minim la stradă de peste 7m
(3) retragere față de limita laterală: 3m
(4) retragere față de limita posterioară: 4m
regim maxim de înălțime: P+1



context: parcelă cu:
suprafața: cca. 300 mp
deschidere la stradă cca. 12m
raport laturi: $1/4 \leq l/L \leq 1/2$
vecinătăți: locuință individuală P+1 retrasă cu mai puțin de 0,9m față de limita de proprietate, fără ferestre de lumină sau de vedere, balconae etc., respectiv locuință colectivă P+3

funcțiune admisă: locuire individuală
retragere față de aliniamente: 5m
(2) lipire la calcan pe o lungime egală cu adâncimea construcției vecine și retragere cu 3m față de limita de proprietate pe lungimea rămasă
(3) retragere față de limita laterală: 3m
(4) retragere față de limita posterioară: 4m
regim maxim de înălțime: P+1

Exemplu de retrageri față de limitele laterale

- Sunt permise depășiri ale acestor retrageri cu streșina construcției, cu condiția respectării Articolului 611 al Codului Civil, respectiv, streșina va fi amplasată în așa fel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

În cazul în care **parcele** care urmează să fie edificată **se învecinează pe cel puțin una dintre laturi cu o parcelă liberă de construcții și edificabilă** (conform regulilor prezentului Regulament), amplasarea noii construcții se va putea face retras sau alipit la acea limită de proprietate, dar **modul de construire ales va asigura condițiile ca pe parcela învecinată să poată fi amplasată o construcție alipită la limita de proprietate comună sau retras, respectând condițiile prevăzute de prezentul Regulament.**

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3 metri.

În cazul în care nu se pot respecta condițiile de retragere față de limitele de proprietate laterale și posterioare descrise mai sus, parcela nu poate fi edificată. În această situație, pe terenul în cauză pot fi realizate amenajări conform *Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări* - cazul parcelelor neconstruibile.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și clădirile edificate pe loturile învecinate (vecinii direcți) este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Este admisă realizarea etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fi, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respectivă.

În cazul loturilor de locuințe individuale, în spațiul dintre retragerea laterală sau posterioară minimă și limita de proprietate sunt admise anexele gospodărești și garajele auto. Este admisă amplasarea anexelor gospodărești, a garajelor și a extinderilor pentru dotări ale locuințelor pe limita de proprietate cu un alt vecin, doar cu condiția acordului aceluia vecin sau la cel puțin 0,6 m conform Codului Civil, fără acordul vecinului și cu condiția ca regimul de înălțime al anexei gospodărești, al garajului sau al extinderilor de la nivelul parterului să nu fie mai mare de parter.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe același lot sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezente în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

Ieșirile din parcările subterane/din demisol, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

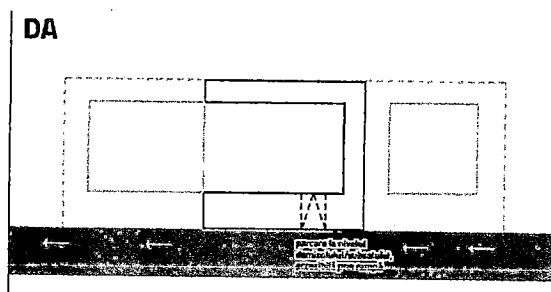
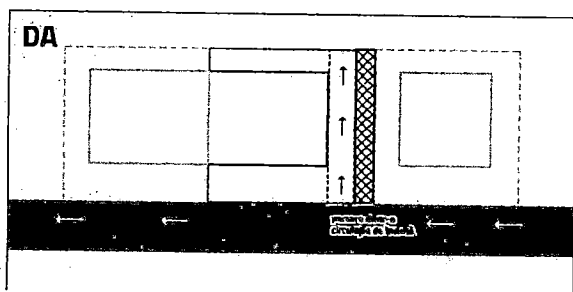
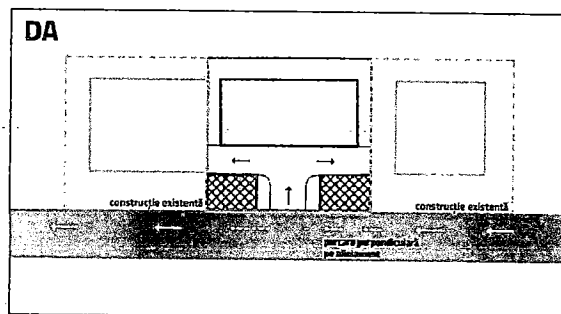
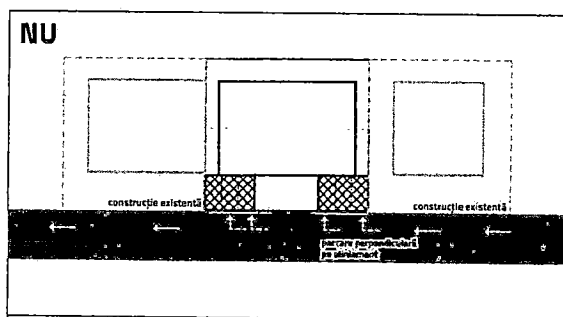
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției, respectiv demisol sau parter. În cazul loturilor pentru locuințe individuale acestea pot fi realizate și în anexe gospodărești.

În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), nu se admite amplasare locurilor de parcare la limita aliniamentului, cu acces direct din domeniul public. Se admite amplasarea locurilor de parcare la limita aliniamentului cu condiția ca accesarea acestora să se realizeze dintr-o circulație interioară lotului, amenajată conform normativelor în vigoare.



Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Atic=Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă= Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P1 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi determinată în funcție de caracteristicile parcelelor, ilustrate în tabelul de mai jos:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max	Nr. Niveluri supraterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m/12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

În cazul parcelelor de colț:

Front minim la stradă	Suprafața Minimă	Regim maxim de înălțime	H max*	Nr. Niveluri supraterane
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	325mp	D+P+2	12m	4
18m	400mp	D+P+2	12m	4

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

În cazul în care regimul de înălțime al vecinilor direcți depășește P+3etaje/D+P+3etaje, este posibilă construirea cu un regim de înălțime al construcției D+P+3etaje, echivalentul unei înălțimi maxime de 15m, distribuite pe 5 niveluri supraterane, cu următoarele condiții:

- (a) Să poată fi respectate condițiile referitoare la retragerile față de limitele de proprietate;
- (b) construcția învecinată să aibă un regim de înălțime mai înalt cu cel puțin două niveluri supraterane;
- (c) Construcția nou propusă respectă normele incluse în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire;
- (d) Asigurarea necesarului de locuri de parcare (pe parcelă) atât la nivelul solului, cât și în demisol sau subsol.

Pentru construcțiile existente nu se admit intervențiile de tipul mansardări și supreetajări dacă în acest fel sunt depășite retragerile minime față de limitele de proprietate, regimul maxim de înălțime, POT sau CUT maxim admise.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu o volumetrie care să se încadreze în regimul maxim de înălțime și de ocuparea la sol prevăzuți de prezentul Regulament pentru parcela respectivă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seamă de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;

- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului disponibil în **Anexa 1**. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- **Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;**
- **Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate minim 20%;**
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse.
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori;
- **În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromaticii distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de**

clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public. Soluția aleasă pentru aplicare va fi validată în cadrul unei comisii specializate în cadrul administrației locale (CTATU, Comisie de Estetică Urbană etc.)

Tâmplărie

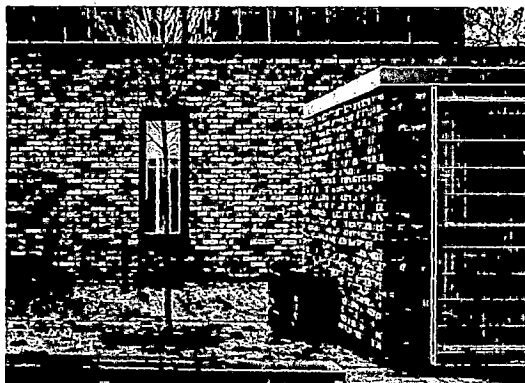
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul parcărilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire.
- În cazul garajelor existente dispuse pe aliniament, acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor putea dispune de un sistem de acoperire de tip terasă verde/ pergolă.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare)
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Echipmentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului**. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

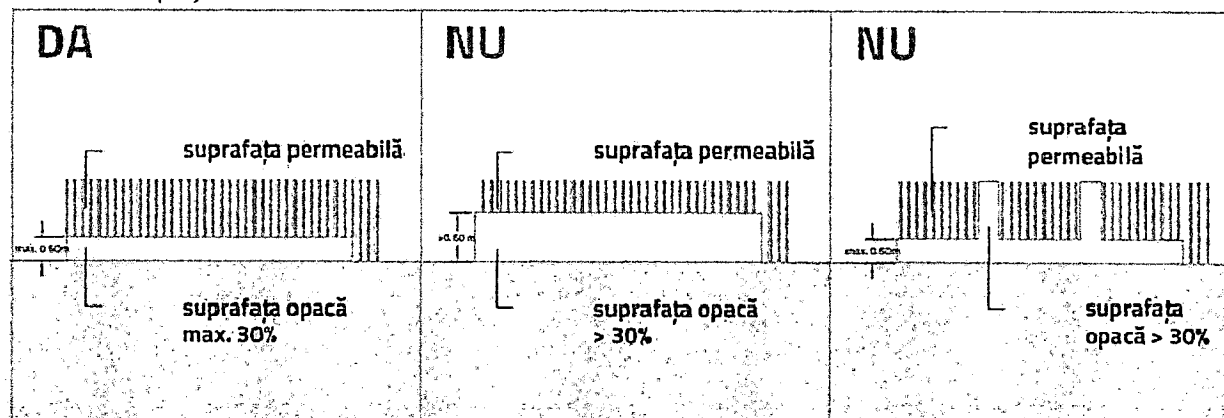
Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcare vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

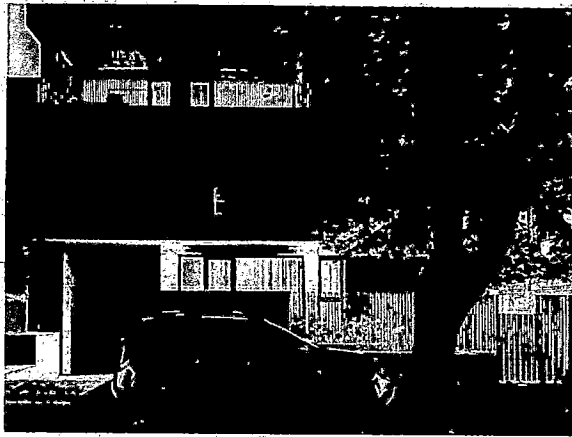
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În cazul locuințelor individuale, împrejmirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime cuprinsă între minimum 1.8 și maximum 2.0 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- În cazul locuințelor individuale, se recomandă împrejmirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei
- Împrejmirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmirii.



- Cromatică și finisajele împrejmirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, conform paletarului ilustrat în **Anexa 2**.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Împrejmirile laterale și posterioare ale loturilor de locuințe individuale sau ale loturilor care se învecinează cu locuințe individuale se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri.
- În cazul locuințelor colective mici (cu maximum 4 unități locative), se admite lipsa împrejmirilor către circulațiile publice (excepție fac împrejmirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație). În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Nu este obligatorie realizarea împrejmirilor laterale și posterioare cu excepția cazului în care lotul se învecinează cu loturi destinate locuințelor individuale. În acest caz, împrejmirile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2 metri și maximum 2,5 metri. Se recomandă dublarea împrejmirii către interiorul lotului cu arbori și arbuști. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.



Imag 4. Exemplu împrejurare locuințe colective. Sursă: <https://www.anuola.ro/proiecte/2021/097/>

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1,3 mp ADC / mp teren

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 660/14.04.2022 (cu valabilitate de 24 luni, respectiv până la 13.04.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.07.2023 s-a comunicat elaboratorului faptul că prevederile PUD propus nu se încadrează în prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 177/2023, în sensul valorilor maxime permise ale indicatorilor urbanistici POT și CUT. Astfel, a fost solicitat un certificat de urbanism nou, în temeiul noilor reglementări urbanistice aprobate prin HCL nr. 177/2023, emis sub nr. 2956/07.11.2023 (cu valabilitate de 24 luni, respectiv până la 06.11.2025).

Documentația plan urbanistic de detaliu elaborată în temeiul CU nr. 2956/2023 a fost prezentată spre analiză și avizare prin adresa nr. 19709/30.01.2024.

Având în vedere faptul că prevederile PUD referitoare la regimul de înălțime și retragerile față de vecini nu au suferit modificări, iar valoarea indicatorilor urbanistici POT și CUT maxim admiși au fost diminuate față de PUD anterior elaborat, în ședința

Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.02.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate, fără reluarea procedurii de consultare a publicului finalizată prin emiterea Raportului nr. 123812/29.06.2023.

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. 105035/30.05.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 zile (în perioada 31.05.2023-14.06.2023);
- Au fost emise 11 notificări către proprietarii vecini terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T47710/30.05.2023 și adresei BSIAP nr. R 98693/22.05.2023;

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică a fost transmisă o sesizare, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-111764/12.06.2023 formulată de Hondru Gheorghe Tudor.	Petentul, vecin limitrof al terenului ce a generat PUD, solicită clarificări privind viitorul imobil, referitoare la funcțiuni, regim de înălțime, procent de ocupare a terenului, imagine de ansamblu, existând temeri că se va construi un bloc sau că masarda noului imobil va deveni un etaj.

Prin răspusul formulat, elaboratorul P.U.Z. a menționat următoarele:

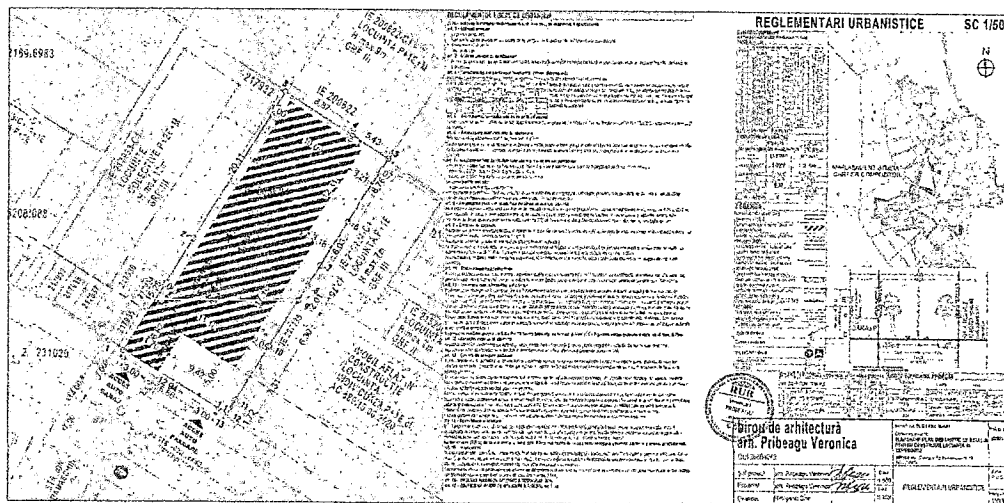
- Prin PUD se propune edificarea unei locuințe unifamiliale și a unei anexe; nu se propune edificarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective sau semicolective;
 - Regimul de înălțime al locuinței va fi de S+P+1E, iar cel al anexei va fi S+P. Acoperișurile vor fi de tip terasă necirculabilă, nu se propune realizarea unei mansarde;
 - Procentul de ocupare a terenului este de maxim 50%, așa cum prevede Certificatul de urbanism nr. 660/14.04.2022;
 - Răspunsul elaboratorului a fost însoțit de planșele U05 - Planșa de mobilare și U06 - Desfășurarea stradală și studiul 3D.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 123812/29.06.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 49399/13.03.2023 conform răspunsului formulat în data de 06.04.2023, precum și conform adresei nr. 22415/02.02.2024 și răspunsului din 04.03.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE:

Beneficiarul dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela IE 235624, situată la adresa str. Iosif Ivanovici nr. 1A, mun. Constanța. Prin P.U.D. se stabilesc condițiile de construire și conformarea spațial-volumetrică a clădirilor.



Extras-PUD - Planșa-reglementări-urbanistice

Motivele urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementărilor din prezentul P.U.D. sunt solicitările proprietarilor pentru modificarea condițiilor amplasării viitoarelor construcții față de limitele de proprietate. Gestionarea spațială a parcelei are rolul de a asigura o folosire echitabilă, responsabilă și eficientă a teritoriului, contribuind la îmbunătățirea condițiilor de locuire și la dezvoltarea spațială echilibrată.

Funcțiunea principală propusă este cea de locuință unifamilială. Se mai propune construirea unei anexe care să deservească locuința. Aceste funcțiuni nu contravin caracterului zonei.

2.1. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE – FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR:

Din punct de vedere funcțional, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 177/27.04.2023, este zona de reglementare urbanistică ZL2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum 4 apartamente.

2.1.1. Construcțiile se propun a fi realizate în regim izolat, incluse în edificabilul maximum propus, având următoarele distanțe față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine:

LOCUINȚĂ S+P+1E:

- Limită NORD-EST – 13.60m și 26.35m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 5.00m – față de perete exterior / 3.50m față de balcon (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate);
- Limită NORD-VEST – 1.00m (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate) și 6.30m față de vecin imobil locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – 3.25m – față de perete exterior / 2.05m față de balcon, min. 3.13m față de vecin locuință P+1E 215294-C1 și min. 10.30m față de vecin locuință P+1E 227235 (în execuție).

ANEXĂ S+P:

- Limită NORD-EST – min. 0.60m și 13.35m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 7.60m (față de locuință propusă) / 29.00m față de limita proprietății;
- Limită NORD-VEST – min. 1.00m și min. 6.03m față de vecin bloc locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – min. 3.30m și min. 4.36m față de vecin locuință P+1E 215294-C1.

Datorită fondului construit existent (clădirile vecine sunt construite în regim izolat și la o distanță mai mare de 90cm), imobilele propuse nu se pot realiza în regim cuplat, așa cum prevăd cazurile din Regulamentul actual. De asemenea, în cazul unei construcții în regim izolat, nu se pot realiza retragerile obligatorii prevăzute în RLU PUZ 177/2023, și anume retrageri cu jumătate din înălțimea construcției sau minimum 3.00m deoarece ar rezulta o construcție îngustă, cu o lățime de maximum 6.60m, care nu ar răspunde cerințelor beneficiarilor.

În plus, conform prezentului regulament, nu se pot aplica derogările privind reducerea retragerii laterale la min. 2m deoarece pe ambele terenuri laterale vecine se află construcții care au ferestre de vedere/lumină sau balcoane.

Distanțele față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine sunt prezentate în planșa U05 – PORPUNERE MOBILARE.

2.1.2. Indicatori urbanistici:

SUPRAFAȚĂ TEREN	DIN ACTE	500.00 mp
	DIN MĂSURĂTORI	500.00 MP
	EXISTENT	PROPUS
S. CONSTRUITĂ care generează POT	0.00 mp	175.00 mp
S. DESFĂȘURATĂ care generează CUT	0.00 mp	650.00 mp
ÎNĂLȚIME (față de C.T.A.)	0.00 m	9.00 m
RH MAX.	-	S/D+P+1E
P.O.T.	0.00 %	35 %
C.U.T	0.00	1.30

art. 5 – Aliniamentul terenului față de străzile adiacente

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

art. 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5.00 m.

Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodărești, garaje, extinderi pentru dotări ale locuințelor, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale, cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura locuinței și a împrejurimii și să fie dispuse pe un singur nivel (parter).

art. 7 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minimum 1.00m față de limita laterală din nord-vest (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate)

- minimum 2.00m față de limita laterală din sud-est

- minimum 0.60m față de limita posterioară din nord-est

cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Codului Civil
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la condițiile de însorire a construcțiilor
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea construcțiilor nu va depăși S/D+P+1E (maximum 9.00m de la cota terenului amenajat la cornișă sau atic).

Înălțimea max. propusă a clădirilor:

- Locuință - S+P+1E cu H max. 8.50m
- Anexă - S+P cu H max. 3.70m

art. 16 – Procentul maxim de ocupare a terenului

POT max. propus = 35.00%

art. 17 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max. propus = 1.3

3.2. BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	0.00	0.00	175.00	35.00
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	0.00	0.00	11.50	2.30
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	138.50	27.70
SPAȚII VERZI	0.00	0.00	175.00	35.00
TEREN NEUTILIZAT	500.00	100	0.00	0.00
TOTAL	500.00	100	500.00	100

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Încadrare în teritoriu, zonă și PUZ
- situație existentă și regim juridic
- reglementări urbanistice
 - reglementări edilitare
- propunere mobilare urbanistică
- desfășurări front – existent și propus, reprezentare tridimensională

Piese scrise :

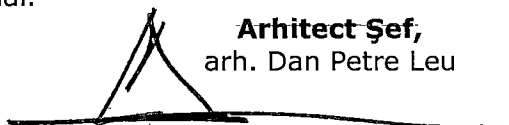
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 660/14.04.2022 (valabil până la 13.04.2024)
- Certificat de urbanism nr. 2956/07.11.2023 (valabil până la 06.11.2025)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 123812/29.06.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 4289/20.12.2023
- aviz ENEL nr. 18799258/22.12.2023
- aviz Engie nr. 41.779-319.292.986/06.12.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 15/U/05.01.2024
 - proces verbal de receptie OCPI nr. 4491/21.10.2022
 - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 2555/12.12.2023.

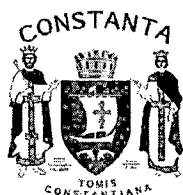
Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A, investitor Budeanu Mihai.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





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

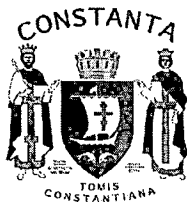
Lucrarea 1	PUD – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Budeanu Mihai
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

Se va retrage in limita aliniamentului cladirii din stanga.

Se poate emite avizul Arh. Șef.

	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	Acesul 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

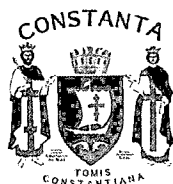
formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Budeanu Mihai
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	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.)		

Se va respecta retragerea de 5m de la aliniament, cf PUG.

Arh. Irina Panait



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 – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Budeanu Mihai
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	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.)		Se recomandă respectarea aliniamentului cu înălțimea volu
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		Se recomandă respectarea reglementărilor în vigoare
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		Se recomandă respectarea reglementărilor în vigoare.
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. Andrei Leonte



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 – construire locuință și dependințe, str. Iosif Ivanovici nr. 1A – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Budeanu Mihai
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	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	✓	
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

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢĂ ŞI DEPENDINŢE

Beneficiar : BUDEANU MIHAI si BUDEANU MARCELA

Adresa: Str. Iosif Ivanovici nr. 1A, mun. Constanţa, Jud.
Constanţa

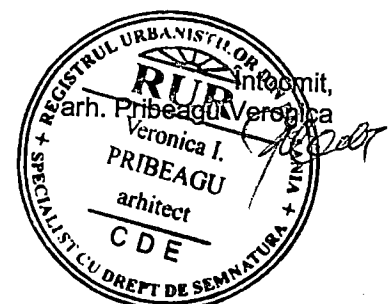
BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. CUPRINS
3. LISTĂ DE SEMNĂTURI
4. VOL 1 – MEMORIU GENERAL
5. VOL 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. U01a_PLAN DE INCADRARE IN ZONA PE SUPORT OCPI | SC 1/2000 |
| 2. U01b_PLAN DE INCADRARE IN PUZ COMPOZITPORI | SC 1/50000 |
| 3. U02_SITUATIE EXISTENTA SI REGIM JURIDIC | SC 1/500 |
| 4. U03_REGLEMENTARI URBANISTICE | SC 1/200 |
| 5. U04_REGLEMENTARI EDILITARE | SC 1/300 |
| 6. U05_PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA | SC 1/200 |
| 7. U06_DESFASURARE DE FRONT SI SIMULARE 3D | SC 1/100 |



exemplar primarie

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI DEPENDINȚE

Beneficiar : BUDEANU MIHAI si BUDEANU MARCELA

Adresa: Str. Iosif Ivanovici nr. 1A, mun. Constanța, Jud. Constanța

VOLUMUL 1 – MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

- 1.1. Date generale
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA ÎN ZONA

- 2.1. Amplasament
- 2.2. Situatia obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei din care face parte, aplicabile parcelei studiate
 - 2.2.1. Secțiunea I – Utilizarea funcțională
 - 2.2.2. Secțiunea II – Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor
- 2.3. Studii de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indicatori urbanistici
- 3.3. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic
- 3.4. Analiza fondului construit existent – destinația clădirilor, înălțime, stare
- 3.5. Tipuri de proprietate – regimul juridic
- 3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.7. Concluziile studiului de însorire
- 3.8. Echiparea edilitară existentă

CAPITOLUL – CONCLUZII

VOLUMUL 2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CAPITOLUL 1 – PREVEDERI GENERALE

- 1.1. Obiective solicitate prin tema de proiectare

CAPITOLUL 2 – REGLEMENTĂRI

- 2.1. Principii de compoziție - funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
 - 2.1.1. Distanțe față de limitele de proprietate
 - 2.1.2. Indicatori urbanistici propuși
 - 2.1.3. Aspectul exterior al clădirilor
 - 2.1.4. Accesuri carosabile și pietonale
- 2.2. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente
- 2.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

- 2.4. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a construcțiilor la relieful zonei
 - 2.4.1. Lucrari de sistematizare pe verticală
 - 2.4.2. Spații verzi
- 2.5. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
 - 2.5.1. Protecția apei
 - 2.5.2. Protecția aerului
 - 2.5.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor
 - 2.5.4. Protecția împotriva radiațiilor
 - 2.5.5. Protecția solului și subsolului
 - 2.5.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice
 - 2.5.7. Managementul deșeurilor
- 2.6. Profiluri transversale caracteristice

CAPITOLUL 3 – REGULAMENT DE URBANISM

- 3.1. Regimul de construire
 - art. 1 – Utilizări admise
 - art. 2 – Utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 – Utilizări interzise
 - art. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
 - art. 5 – Aliniamentul terenului față de străzile adiacente
 - art. 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - art. 7 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 - art. 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
 - art. 9 – Circulații și accesuri
 - art. 10 – Staționarea autovehiculelor
 - art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
 - art. 12 – Aspectul exterior al clădirilor
 - art. 13 – Condiții de echipare edilitară
 - art. 14 – Spații libere și spații plantate
 - art. 15 – Împrejmuiri
 - art. 16 – Procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 17 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 3.2. Bilanț teritorial amplasament studiat

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII

- 4.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse
- 4.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului



Intocmit,
Veronica I. Pribea

VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI DEPENDINTE”
Amplasament:	Mun. Constanta, Str. Iosif Ivanovici nr. 1A, jud. Constanta
Initiator:	BUDEANU MIHAI
Proiectant:	S.C. KAIRA PROJECTS S.R.L. B.I.A. Arh. Pribeagu Veronica
Faza proiect:	P.U.D.
Data elaborării:	DECEMBRIE 2023
Nr. Proiect:	08 / 2022

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul lucrării constă în determinarea condițiilor de construire a unei locuințe individuale și a dependințelor acesteia pe un amplasament situat în mun. Constanța, Str. Iosif Ivanovici nr. 1A.

Planul Urbanistic de Detaliu își propune studierea elementelor urbanistice referitoare la dimensionarea, reglementarea retragerilor față de limitele de proprietate, funcționalitatea și aspectul arhitectural, integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor propuse cu cele existente în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare (Ultima dată actualizată prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonanței de urgență nr. 7/2011 — pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, înălțimea construcțiilor, accesurile auto și pietonale.

Conținutul documentației va avea în vedere următoarele elemente de temă:

- menținerea funcțiunilor aprobate;
- menținerea valorii maxime a indicatorilor urbanistici aprobați (P.O.T., C.U.T.);
- păstrarea parcelarului existent și a amprizelor străzilor adiacente;
- menținerea regimului maxim de înălțime aprobat;

- menținerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea rețelelor edilitare nou propuse cu cele existente în zonă;
- corelarea cu studiile și documentațiile de urbanism aprobate anterior;
- păstrarea identității zonei prin armonizarea volumetrică și estetică a noilor construcții cu cele existente.

Proiectul privind propunerea de elaborare P.U.D. are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2956/07.11.2023.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z. Municipiul Constanta, aprobat prin HCL nr. 177/27.04.2023.

Lista studiilor elaborate concomitent P.U.D. – studii de fundamentare:

- studiu topografic întocmit de S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. prin ing. Pîrvu Marius-Octavian avizat de O.C.P.I. Constanța
- studiu geotehnic întocmit de S.C. MOTORTRADE CLASS S.R.L. – ing. Dragoș Moga
- studiu de însorire întocmit de arh. Veronica Pribeagu

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

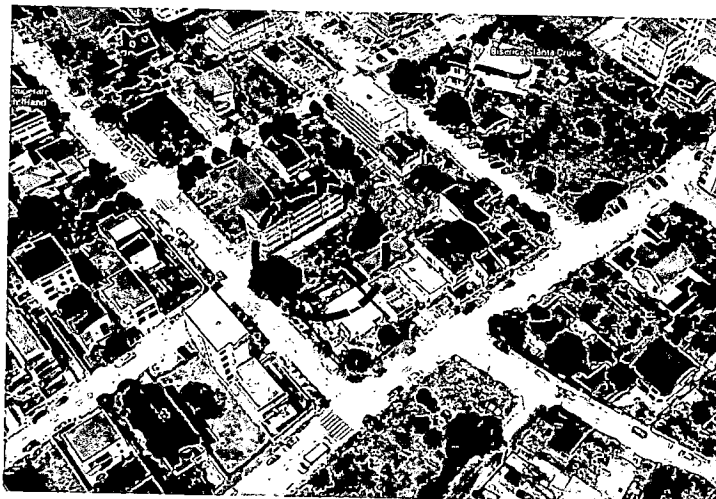
2.1. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat se află într-o zonă preponderent rezidențială în zona vestică a Municipiului Constanța. În prezent, terenul este liber de construcții și are categoria de folosință *arabil*, cf. Extras de carte funciară eliberat la cerere sub nr. 17474/27.01.2024.

Beneficiarul are drept de proprietate asupra imobilului în baza Contractului de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 2440/20.10.2021.

Parcela IE 235624, cu suprafața de 500 mp, cf. acte și măsurători are următorii vecini:

- NORD-EST – proprietate privată – IE 200822, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E+M;
- SUD-VEST – Str. Iosif Ivanovici;
- NORD-VEST – proprietăți private – IE 217935 (1 loc parcare); IE 217934 (1 loc parcare); IE 217936, C1-LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M;
- SUD-EST – proprietăți private – IE 215294, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E; IE 227235 – ȘANTIER ÎN LUCRU – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E cf. A.C. nr. 889/15.06.2020.



INVENTAR DE COORDONATE - SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970			
Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi (i, i+1)
	X (m)	Y (m)	
1.	788900.117	304920.867	15.250
2.	788911.523	304914.760	20.114
3.	788912.581	304914.254	8.875
4.	788913.437	304915.745	5.432
5.	788917.077	304922.081	8.762
6.	788920.213	304927.541	6.026
7.	788921.212	304929.281	2.752
8.	788922.525	304931.700	2.006
9.	788925.521	304936.928	6.297
10.	788929.885	304944.526	7.307
11.	788925.189	304947.257	1.719
12.	788917.489	304951.670	1.173
13.	788907.606	304934.152	12.038
S (1) = 500.00m² P= 98.651m			

2.2. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI DIN CARE FACE PARTE, APLICABILE PARCELEI STUDIATE

2.2.1. SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 177/27.04.2023, terenul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZL2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum 4 apartamente.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuire colectivă cu condiția realizării a maximum 4 apartamente;
- Anexe gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor cu regim de înălțime max. parter, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale;
- Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de max. 100mp, spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:

- a) să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - b) să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în mun. Constanța;
 - c) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 – 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.), cu următoarele condiții:
 - a) să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - b) să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în mun. Constanța;
 - c) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 – 22:00, fără a afecta vecinătățile.
 - Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului imobilelor și să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
 - Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
 - Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public.

Parcelele neconstruibile (definite în art. 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:

- Parcare rezidențială;
- Zonă verde de tip pocket park;
- Locuri de joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie, etc.;
- Spații servicii/comerț dezvoltate pe un singur nivel suprateran, echivalentul unui regim de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5m.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- Locuire colectivă cu mai mult de 4 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață de vânzare mai mare de 100mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni și agenții de turism, etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament are pot să provoace scurgerea apei pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourile pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL, etc.;
- Orice activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

2.2.2. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulativ:

Front minim la strada	Suprafața minimă	Regim maxim de înălțime	H max.	Nr. niveluri supraterrane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m / 12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

NOTA 1: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie minimum 15m și suprafața de minimum 250mp, pentru un regim de construire înșiruit/cuplat.

NOTA 2: În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică decât deschiderea la stradă, acestea sunt construibile cu condiția ca frontul la stradă să fie minimum 18m și suprafața de minimum 300mp, pentru un regim de construire izolat.

NOTA 3: În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă este mai mic de 15m, dar mai mare sau egal cu 12m. Reglementările cu privire la adâncimea parcelei și la suprafața minimă se păstrează.

Parcelele sunt neconstruibile atunci când se întâlnește cel puțin una dintre situațiile de mai jos:

- nu sunt respectate condițiile de suprafață sau deschidere la stradă;
- pe lot nu poate fi realizat un front construit cu lățimea de cel puțin 7m pe un regim de înălțime cel puțin D+P prin aplicarea condițiilor referitoare la retragerile față de limitele de proprietate;
- s-ar împiedica asigurarea însoirii viitoarei construcții sau a celor din vecinătate, conform normelor prezentate în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile de conformare a parcelarului menționate mai sus, construcțiile existente sunt admise până la obținerea unei autorizații pentru desființarea acestora. Orice nouă construcție sau extindere va putea fi edificată pe un lot care respectă condițiile de mai sus.

În toate cazurile menționate mai sus nu se admit operațiuni de alipire a parcelelor în scopul de a mări regimul de înălțime peste D+P+3E.

Nu se admit operațiuni de dezmembrare a parcelelor dacă în urma procesului rezultă parcele neconstruibile conform prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

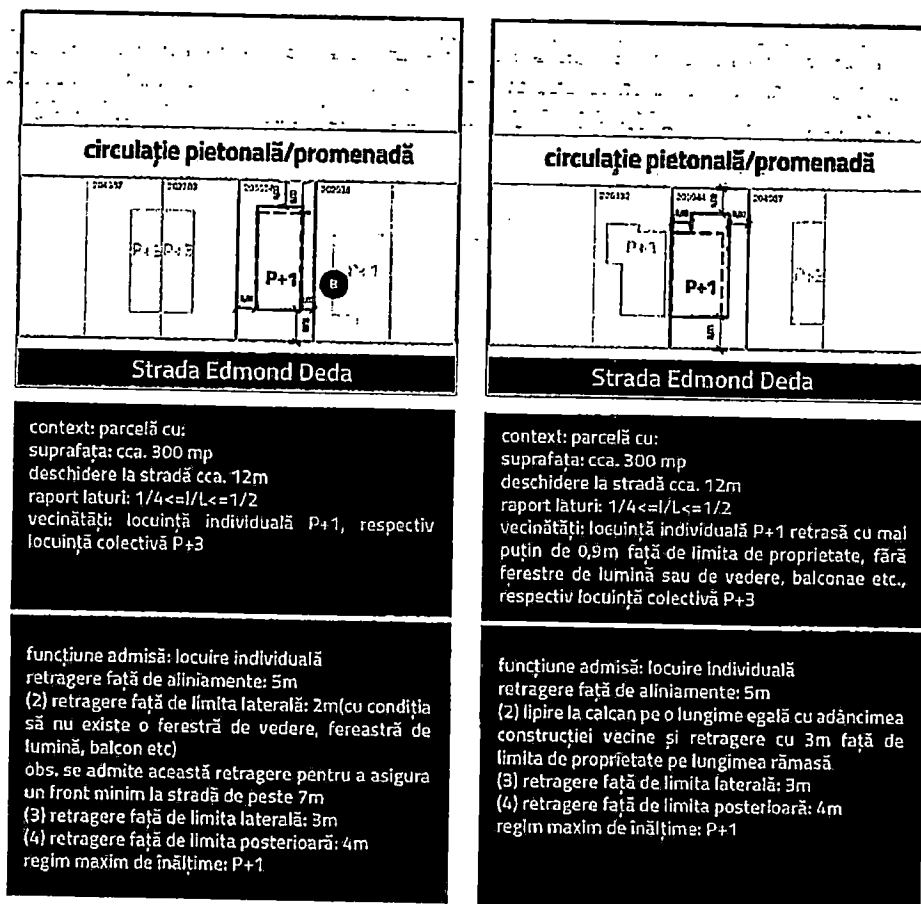
Față de aliniamentul de la o circulație publică se va respecta o retragere de minimum 5m, cu excepția cazurilor descrise mai jos. În situația în care se intenționează alipirea la calcanul unei construcții existente, retrasă la mai puțin de 5m față de aliniament, inclusiv amplasată pe aliniament, fațada construcției propuse se va alinia parțial la fațada construcției existente și parțial va respecta o retragere de cel puțin 5m. Lungimea fațadei propuse care va respecta retragerea construcției existente la care se face alipirea se va determina astfel încât porțiunea de fațadă retrasă cu min. 5m să fie de cel puțin 3m lungime (pentru a permite amplasarea unui loc de parcare).

Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodărești, garaje, extinderi pentru dotări ale locuințelor, exclusiv în cazul loturilor de locuițe individuale, cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura locuinței și a împrejurimii și să fie dispuse pe un singur nivel (parter).

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

Retragerea față de limita laterală de proprietate se va realiza astfel:

- Față de limita laterală de proprietate față de care construcțiile învecinate sunt retrase cu mai mult de 2m, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai mică de 3m. Retragerea poate fi redusă la 2m, atunci când, în urma aplicării condițiilor pentru retragerea față de latura laterală opusă nu se poate asigura un front construit de min. 7m lățime pe un regim de înălțime cel puțin D+P.



Exemplu de retrageri față de limitele laterale

- Sunt permise depășiri ale acestor retrageri cu streășina construcției, cu condiția respectării art. 611 al Codului Civil, respectiv, streășina va fi amplasată în așa fel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se interzice edificarea cu generarea unor noi calcane la limita de proprietate, cu excepția cazului în care parcela învecinată calcanului propuse este needificată și poate fi construită ulterior în regim alipit la calcanul respectiv.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul în care nu se pot respecta condițiile de retragere față de limitele de proprietate laterale și posterioare descrise mai sus, parcela nu poate fi edificată, în această situație, pe terenul în cauză pot fi realizate amenajări cf. art. 2 – utilizări admise cu condiționări – cazul parcelelor neconstruibile.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și clădirile edificate pe loturile învecinate (vecinii direcți) este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, pentru a valida respectarea condițiilor prezentate în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Este admisă realizarea etajelor retrase față de limita laterală de proprietate în vederea respectării distanței egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. Lungimea retragerii va fi determinată astfel încât, distanța de la fațada retrasă și până la limita laterală a parcelei să fie, în cel mai apropiat punct de limita de proprietate, cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a fațadei respective.

În cazul locuințelor individuale, în spațiul dintre retragerea laterală sau posterioară minimă și limita de proprietate sunt admise anexele gospodărești și garajele auto. Este permisă amplasarea anexelor gospodărești, a garajelor și a extinderilor pentru dotări ale locuințelor pe limita de proprietate cu un alt vecin, doar cu condiția acordul aceluși vecin sau la cel puțin 0.6m cf. Cod Civil, fără acordul vecinului și cu condiția ca regimul de înălțime al anexei gospodărești, a garajului sau a extinderilor de la nivelul parterului să nu fie mai mare de parter.

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

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe aceeași parcelă sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcellele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de min. 4m direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

Ieșirile din parcările subterane/din demisol, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, cf. normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției, respectiv demisol sau parter. În cazul loturilor pentru locuințe individuale acestea pot fi realizate și în anexe gospodărești.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi determinată în funcție de caracteristicile parcelelor, ilustrate în tabelul de mai jos:

Front minim la strada	Suprafața minimă	Regim maxim de înălțime	H max.	Nr. niveluri supraterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m / 12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

Se va respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3m. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/ sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoare naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincată pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate cf. Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017.
- Sunt permise placaje din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente;
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc., în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, cf. paletarului disponibil în anexa 1. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate min. 20%;
- Numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadale, în cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile gurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoarea tâmplăriei.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc.)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antelilor satelir, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul parcarilor la sol se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sistem de acoperire;
- În cazul garajelor existente dispuse pe aliniament, acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor putea dispune de un sistem de acoperire de tip terasă verge/pergolă;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire, Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligativ în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Echipamentele tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

ART. 13 – SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu min. 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Această suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment.

Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Se recomandă ca terasele necircuabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Spațiile libere și neutilizabile ca circulații pietonale, carosabile și parcare vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100mp.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

În cazul locuințelor individuale, împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime cuprinsă între minimum 1.80m și maximum 2.00m, realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.

În cazul locuințelor individuale, se recomandă împrejmurile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de max. 60cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc., însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;

Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.

Cromatica și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă, cf. paletarului din anexa 2.

În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente verticale/orizontale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

Împrejmuirile laterale și posterioare ale loturilor de locuințe individuale sau alte loturi care se învecinează cu locuințe individuale se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2m și de maximum 2.5m.

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

ART. 15 – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI APROBAT = 35%

ART. 16 – COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI APROBAT = 1.3

2.3. STUDII DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA / SUBZONA / ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situației existente, formularea propunerilor și a reglementarilor au avut la bază următoarele:

- Datele conținute în piesele scrise și desenate ale P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 177/27.04.2023;
- Proces verbal de recepție nr. 4491 / 2022 + Plan anexa întocmit în scopul elaborării P.U.D. scara 1/200, întocmit de GEOCAD LIMITS SRL, PFA Pîrvu Marius-Octavian;

- Studiu geotehnic întocmit de MOTORTRADE CLASS SRL, ing. Dragoș Moga;
- Studiu de însorire întocmit de arh. Veronica Pribeagu și verificat de ing. Oance Ionuț Sergiu la cerința D1;
- Observațiile efectuate în teren;

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII:

Circulația auto principală se desfașoară pe str. Iosif Ivanovici — strada existentă cu ampriza de 14.00m din care 7.00 m parte carosabilă cu câte o bandă de circulație pe sens și trotuar de 3.50 m pe fiecare parte.

Amplasamentul studiat are acces direct la strada Iosif Ivanovici.

Aliniamentul terenului studiat este la 7.00 m față de axul străzii – se va menține.

Din punct de vedere al transportului în comun, deplasările în zonă, sunt preluate cu mijloace de transport în comun, cu stații pe strada Baba Novac, actualmente linia de autobuz 44.

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI, INDICATORI URBANISTICI:

Terenul are o forma relativ regulată, cu limita posterioară orientată spre nord-est.

Deschiderea spre stradă este de 14.11 m (SUD-VEST), limita posterioară are dimensiunea de 14.31m (NORD-EST), iar limitele laterale sunt de 35.36m spre SUD-EST și 34.87m spre NORD-VEST.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Parcela IE 235624, cu suprafața de 500 mp, cf. acte și măsurători are următorii vecini:

- NORD-EST – proprietate privată – IE 200822, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E+M;
- SUD-VEST – Str. Iosif Ivanovici;
- NORD-VEST – proprietăți private – IE 217935 (1 loc parcare); IE 217934 (1 loc parcare); IE 217936, C1-LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M;
- SUD-EST – proprietăți private – IE 215294, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E; IE 227235 – ȘANTIER ÎN LUCRU – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E cf. A.C. nr. 889/15.06.2020.

Parcela se află într-o zonă rezidențială și este înconjurată de terenuri proprietate privată.

INDICATORI URBANISTICI AI PARCELEI STUDIAȚE PRIN P.U.D.

SUPRAFAȚĂ TEREN	DIN ACTE	500.00 mp
	DIN MĂSURĂTORI	500.00 MP
	EXISTENT	MAX. ADMIS
S. CONSTRUITĂ care generează POT	0.00 mp	175.00 mp
S. DESFĂȘURATĂ care generează CUT	0.00 mp	650.00 mp
ÎNĂLȚIME (față de C.T.A.)	-	9.00 m
RH MAX.	-	S/D+P+1E
P.O.T.	0.00 %	35%
C.U.T	0.00	1.3

3.3 CARACTERUL ZONEI DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC:

Zona în care se află terenul studiat face parte dintr-un țesut urban în curs de dezvoltare, cu vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006, ulterior aprobării PUD Compozitori cu HCL 588/2005 și se apreciază a fi în stare relativ bună, majoritatea construcțiilor fiind imobile noi.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acoperă toate tipurile de utilități, respectiv alimentare cu apă potabilă, sistem de canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderența caracterului rezidențial - funcțiunea de locuire individuală și colectivă
- prezența majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.4 ANALIZA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT – DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ÎNĂLȚIME, STARE:

În zonă sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă. Se remarcă faptul că în careul delimitat de străzile Iosif Ivanovici, Eduard Caudella, Titus Cergău și Mihail Jora, din care face parte amplasamentul, sunt construite două imobile cu destinația de locuințe colective, restul fiind locuințe individuale sau semicolective (tip duplex).

Regimul de înălțime predominant în zonă este P+1E/M.

Clădirile existente în zonă sunt într-o stare bună, majoritatea fiind edificate începând cu anul 2006.

Funcțiunea solicitată de beneficiar, aceea de locuință unifamilială și anexă, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zonă.

3.5 TIPURI DE PROPRIETATE – REGIMUL JURIDIC:

Terenul care generează P.U.D. este proprietatea privată a familiei Budeanu (Budeanu Mihai și Budeanu Marcela), cf. Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2440 din 20.10.2021, emis de S.P.N. Dimancea Anda Denisa și Oprescu Adela.

Pacelele învecinate pe laturile de nord-est, nord-vest și sud-est sunt de asemenea în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, iar vecinătatea terenului pe latura de sud-vest este domeniu public – Str. Iosif Ivanovici.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

În urma efectuării studiului geotehnic, a rezultat următoarea succesiune litologică:

- în suprafață – strat de pământ cenușiu cu grosimea de 0.80m;
- strat de praf argilos gălbui-cafeniu, plastic vârtos, ce se dezvoltă până la adâncimea de ~1.40m, în foraje;
- stratificația se continuă cu un complex de argilă gălbuie-cafenie spre baza roșcată, plastic vârtoasă, până la adâncimea de 4.80m.

La data efectuării cercetărilor, nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje, până la adâncimea investigată.

Urmărind datele geotehnice expuse mai sus și caracteristicile constructive, se recomandă fundarea direct pe stratul de praf argilos gălbui-cafeniu spre baza roșcată, plastic vârtoasă. Adâncimea de fundare va fi Df min. -1.30m de la cota terenului natural și la dimensionarea

fundatiilor se va considera presiunea convențională de calcul p. Conv. = 130kPa-grupare fundamentală.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează (cf. Cod de proiectare seismică – Partea I – „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2014) în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.20g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și în zona cu perioadă de control (de colț) $T_c = 0.7s$.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI DE ÎNSORIRE:

Studiul de însorire demonstrează punerea în practică a unor principii de proiectare solare, adică a modului de folosire de către clădirile proiectate, a radiației solare pe timpul întregului an, în special pe data de 21 decembrie – perioada solstițiului de iarnă.

Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă se respecta prevederile alin. 1 al art. 3 din Ordinului 119/2014, și anume *“Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”*.

Studiul constă într-un șir de imagini grafice care prezintă situația umbrelor pe spațiul proiectat și pe clădirile vecine care au funcțiunea de locuință.

S-a prezentat grafic umbra purtată pe planul orizontal, produsă de obiectivul propus, precum și umbra purtată pe plan orizontal a altor construcții din zonă, pentru depistarea clădirilor cu eventuale probleme de însorire.

Din datele analizate, reiese faptul că nu este influențată însorirea imobilelor vecine, cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuințe colective și care are ferestre la camerele de locuit îndreptate către obiectivul propus beneficiind de însorire în intervalul 10.00 – 14.00 pe data de 21 decembrie.

3.8 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ:

Conform Certificat de Urbanism nr. 2956/07.11.2023 și avize utilități, zona dispune de rețele edilitare după cum urmează:

- Conform aviz RAJA SA nr. 4289 din 20.12.2023, pe str. Iosif Ivanovici, se află conducta de alimentare cu apă Dn 110mm PEHD și colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG. De asemenea, se specifică faptul că pe strada Titus Cergău se află conducta de alimentare cu apă Dn 110mm PEHD. Presiunea apei în zonă este de 1.8 atm.
- Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 41.779-319.292.986 din 06.12.2023, pentru imobilul propus există posibilitatea racordării la sistemul de distribuție gaze naturale. Pe strada Iosif Ivanovici de află conducta de distribuție gaze naturale CD 6N PE 63 RP.
- Conform aviz E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA nr. 18799358 din 22.12.2023, pe strada Iosif Ivanovici, în vecinătatea amplasamentului se află LES 0.4 kW.
- Cu privire la rețelele de telecomunicații, se face precizarea că în zona amplasamentului există pozate cabluri de telecomunicații.

Se vor respecta condițiile impuse de avizele de amplasament ale fiecărei institutii in parte.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII

Orice modificare față de proiect se va face cu acordul scris al proiectantului și al beneficiarului. Proiectantul își rezervă drepturile de autor asupra proiectului de față.

La proiectarea obiectivelor s-a ținut cont de tema dată de beneficiar, de prevederile Codului Civil și de prevederile legislației și normativelor în vigoare, aplicabile.

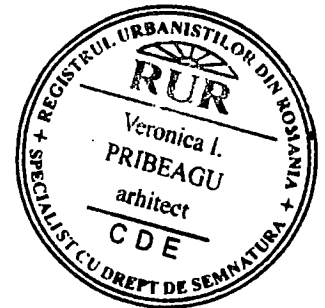
Prezenta documentație preia, detaliază și completează reglementările urbanistice aprobate prin documentația de urbanism anterioară, respectiv P.U.Z. aprobat prin HCL 177/2023.

Propunerea pentru amplasamentul studiat respectă reglementările urbanistice aprobate și este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei.

Realizarea obiectivelor propuse nu va influența în mod negativ calitatea zonei, ci din contră, va întregi frontul stradal. De asemenea, considerăm că dispunerea construcțiilor în regim izolat este cea mai favorabilă pentru asigurarea unui mediu degajat și relaxat din punctul de vedere al unui peisaj urban plăcut și corect, dar și un aspect benefic pentru proprietarii terenului.

Întocmit,

Arh. Veronica Pribeagu



VOLUMUL 2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CAPITOLUL 1 – PREVEDERI GENERALE

1.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE:

Beneficiarul dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela IE 235624, situată la adresa str. Iosif Ivanovici nr. 1A, mun. Constanța. Prin P.U.D. se stabilesc condițiile de construire și conformarea spațial-volumetrică a clădirilor.

Motivele urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementărilor din prezentul P.U.D. sunt solicitările proprietarilor pentru modificarea condițiilor amplasării viitoarelor construcții față de limitele de proprietate. Gestionarea spațială a parcelei are rolul de a asigura o folosire echitabilă, responsabilă și eficientă a teritoriului, contribuind la îmbunătățirea condițiilor de locuire și la dezvoltarea spațială echilibrată.

Funcțiunea principală propusă este cea de locuință unifamilială. Se mai propune construirea unei anexe care să deservească locuința. Aceste funcțiuni nu contravin caracterului zonei.

CAPITOLUL 2 – REGLEMENTĂRI

2.1. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE – FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR:

Din punct de vedere funcțional, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 177/27.04.2023, este zona de reglementare urbanistică ZL2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum 4 apartamente.

2.1.1. Construcțiile se propun a fi realizate în regim izolat, incluse în edificabilul maximum propus, având următoarele distanțe față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine:

LOCUINȚĂ S+P+1E:

- Limită NORD-EST – 13.60m și 26.35m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 5.00m – față de perete exterior / 3.50m față de balcon (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate);
- Limită NORD-VEST – 1.00m (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate) și 6.30m față de vecin imobil locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – 3.25m – față de perete exterior / 2.05m față de balcon, min. 3.13m față de vecin locuință P+1E 215294-C1 și min. 10.30m față de vecin locuință P+1E 227235 (în execuție).

ANEXĂ S+P:

- Limită NORD-EST – min. 0.60m și 13.35m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 7.60m (față de locuință propusă) / 29.00m față de limita proprietății;
- Limită NORD-VEST – min. 1.00m și min. 6.03m față de vecin bloc locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – min. 3.30m și min. 4.36m față de vecin locuință P+1E 215294-C1.

Datorită fondului construit existent (clădirile vecine sunt construite în regim izolat și la o distanță mai mare de 90cm), imobilele propuse nu se pot realiza în regim cuplat, așa cum prevăd

cazurile din Regulamentul actual. De asemenea, în cazul unei construiți în regim izolat, nu se pot realiza retragerile obligatorii prevăzute în RLU PUZ 177/2023, și anume retrageri cu jumătate din înălțimea construcției sau minimum 3.00m deoarece ar rezulta o construcție îngustă, cu o lățime de maximum 6.60m, care nu ar răspunde cerințelor beneficiarilor.

În plus, conform prezentului regulament, nu se pot aplica derogările privind reducerea retragerii laterale la min. 2m deoarece pe ambele terenuri laterale vecine se află construcții care au ferestre de vedere/lumină sau balcoane.

Distanțele față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine sunt prezentate în planșa U05 – PORPUNERE MOBILARE.

2.1.2. Indicatori urbanistici:

SUPRAFAȚĂ TEREN	DIN ACTE	500.00 mp
	DIN MĂSURĂTORI	500.00 MP
	EXISTENT	PROPUS
S. CONSTRUITĂ care generează POT	0.00 mp	175.00 mp
S. DESFĂȘURATĂ care generează CUT	0.00 mp	650.00 mp
ÎNĂLȚIME (față de C.T.A.)	0.00 m	9.00 m
RH MAX.	-	S/D+P+1E
P.O.T.	0.00 %	35 %
C.U.T	0.00	1.30

2.1.3. Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi unul modern, conform cerințelor beneficiarilor. Toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale și finisaje de calitate. Obiectivul propus se va încadra în caracterul zonei, nefiind în contradicție cu aspectul general al acesteia.

Se vor respecta principiile unei expresii arhitecturale contemporane, cu o cromatică preponderent deschisă și cu accente de culori nesaturate. Acoperirea va fi de tip terasă necirculabilă, cu excepția garajului și a anexei, care vor avea un acoperiș de tip terasă verde.

2.1.4. Accesuri carosabile și pietonale:

Accesurile pietonale și auto se vor realiza din strada Iosif Ivanovici, cu ampriza de 14.00m.

Se propun două accesuri auto, unul pentru garaj, cu lățimea de 3.00m și unul pentru locul de parcare amenajat la nivelul cotei terenului, de asemenea cu lățimea de 3.00m și un acces pietonal în dreptul accesului în locuință cu lățimea de cca. 1.20m.

Conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, pe amplasament, se vor asigura minimum două locuri de parcare (locuință cu $S_u > 100\text{mp}$), cu dimensiunile minime de 2.30m lățime pe 5.00m lungime.

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

2.2 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE:

În zona studiată, clădirile existente sunt realizate în regim de înălțime mic și mediu (P...P+2E+M), realizate în regim de preponderent construire izolat. Arhitectura clădirilor este specifică subzonei rezidențiale din care face parte.

Noile construcții (locuința și anexa) vor avea o arhitectura care se va încadra în peisajul existent, cu un caracter modern și vor fi realizate în regim de construire izolat. Locuința va avea H max. 8.50m (la atic) și anexa va avea H max. 3.70m (la atic).

Se interzice folosirea unor finisaje de calitate îndoielnică sau a unor culori stridente.

Aspectul exterior al clădirilor va urma reglementările detaliare în RLU PUZ 177/2023.

2.3 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Principalele artere de circulație din zona studiată sunt Str. Baba Novac în partea de nord, Str. Eliberării în partea de sud și Str. Dezrobirii în partea de est. Accesul auto în zonă se face din Str. Baba Novac, prin Str. Eduard Caudella și apoi prin Str. Iosif Ivanovici.

Accesul mijloacelor de transport ce asigură aprovizionarea, precum și accesul autoturismelor locuitorilor din cartier se realizează și prin sistemul de alei auto existente. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor.

Din punct de vedere al transportului în comun, terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. este amplasat în raport cu serviciul de transport public cu Liniile 102N (Faleza Nord – Depou Tramvaie), 102P (bd. Mamaia - Depou Tramvaie), 44 (Poarta 1- Galeriile Soveja).

2.4 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A CONSTRUCȚIILOR LA RELIEFUL ZONEI:

2.4.1. Lucrări de sistematizare pe verticală:

Din datele furnizate de Recepția tehnică vizată de OCPI cu nr. 4491/2022, reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat, prezentând o mică pantă (max. 2%) către nord, cotele terenului, raportate la planul de referință Marea Neagra 1975, indicând cota medie de 52.90 la strada Iosif Ivanovici și 52.50 la limita posterioară a proprietății. Nu se impun, astfel, măsuri speciale pentru adaptarea construcțiilor la teren.

Amenajările exterioare se vor rezolva astfel încât apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezii să fie dirijate către calea publică fără a afecta proprietățile învecinate.

2.4.2. Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi în zonele care nu sunt ocupate de construcții sau trotuare/alei.

Se vor respecta HCJC 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și/sau flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța și RLU PUZ 177/2023 art. 13 – Spații libere și plantate.

Calcul spații verzi:

- 175mp (35.00% din ST) la sol, sub formă de plante și flori perene, iarbă ornamentală sau gazon (se recomandă evitarea amenajării unor porțiuni mari de teren doar cu gazon);
- 63mp (12.60% din ST) sub formă de acoperiș tip terasă verde - acoperiș anexă S+P și acoperiș garaj;
- se vor planta min. 2 arbori/arbuști cf. Regulament.

Total spații verzi:

- 238.00mp adică, 47.60% din ST / 47.60mp/persoana.

2.5 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII:

Zona studiată este dominată de funcțiunea de locuire individuală și colectivă, unde nu se regăsesc elemente de poluare și degradare ecologică, fapt pentru care nu se vor institui condiții de reabilitare ecologică sau de diminuare a poluării.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc este privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Astfel, în proiectarea obiectivelor se vor lua în considerare materiale durabile, eficiente din punct de vedere energetic, atât în procesul de producție, cât și în exploatare. De asemenea, se vor implementa, pe cât posibil, sisteme de reducere a consumului de energie sau sisteme de recuperare a energiei, de tipul panourilor fotovoltaice și solare.

2.5.1. Protecția apei:

În perioada de funcționare a imobilelor, apele uzate generate vor fi de tip menajer și evacuarea acestora se va realiza în rețeaua existentă în zonă, cf. Aviz RAJA SA. Nu se vor descărca ape uzate în emisar natural.

În perioada de execuție, apele uzate de pe șantier vor proveni de la instalația de spălare a roților autovehiculelor la ieșirea de pe șantier. Pentru personalul angajat și muncitori se vor amplasa toalete ecologice.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul construcțiilor vor fi preluate de un sistem de scurgere format din jgheaburi și burlane.

Soluția evacuării apelor pluviale se va stabili concret la faza de proiectare D.T.A.C., pe baza avizelor și proiectelor de specialitate. În orice caz, ele nu se vor descărca direct în colectorul menajer și nici în stradă și o parte vor fi preluate în mod natural de spațiile verzi amenajate pe amplasament.

2.5.2. Protecția aerului:

Se apreciază că în perioada desfășurării lucrărilor de construcție emisiile de substanțe poluante evacuate în atmosferă vor proveni de la traficul rutier desfășurat zilnic în cadrul șantierului și de la organizarea de șantier. În plus, cantitățile de praf degajate în atmosferă pe durata lucrărilor de execuție a lucrărilor de reabilitare pot fi semnificative.

Poluarea se va manifesta pe o perioadă limitată de timp (pe durata lucrărilor de construcție), iar din punct de vedere spațial, pe o arie restrânsă.

Măsuri de protecție / diminuare a impactului:

- acoperirea depozitelor de materii prime și materiale reprezintă o măsură de protecție împotriva acțiunii vântului.
- pentru limitarea disconfortului iminent ce poate apărea mai ales pe timpul verii, se vor alege trasee optime pentru vehiculele ce deserveșc șantierul, mai ales pentru cele care transportă materii prime și materiale de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine.
- utilajele și echipamentele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic în vederea constatării eventualelor defecțiuni care pot produce emisii ridicate de poluanți.

Principala sursă de poluare a aerului în zona o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens.

În perioada de exploatare a construcțiilor, se vor înregistra presiuni suplimentare generate de traficul suplimentar al autovehiculelor utilizatorilor, însă acesta este neglijabil.

De asemenea, încălzirea clădirilor se va realiza prin intermediul unei centrale proprii cu combustibil gaz metan. Se va instala o centrala în regim de condensare, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

2.5.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor:

Pe baza datelor privind puterile acustice ale surselor de zgomot, cât și a datelor prezentate în literatura de specialitate, se estimează că în șantier și în zona fronturilor de lucru se generează niveluri de zgomot de până la 90 dB(A), pentru anumite interval de timp. Astfel, în timpul realizării obiectivului, se pot reține ca surse de zgomot și vibrații mijloacele de transport și utilajele terasiere. Prin folosirea utilajelor mecanice nu există posibilitatea de depășire a limitelor de poluare fonică stabilite prin STAS 10.009 - 88.

În perioada de funcționare, principala sursă de zgomot va fi traficul auto.

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

2.5.4. Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiație.

2.5.5. Protecția solului și subsolului:

Pe perioada lucrărilor de execuție sursele de poluare a solului sunt de 3 tipuri, similar poluării manifestate asupra aerului: surse liniare, reprezentate de traficul de vehicule grele. Emisiile de substanțe poluante degajate în atmosferă din arderea combustibilului (CO, NOx, SO2) atât cele cauzate de desfășurarea traficului, cât și cele cauzate de funcționarea utilajelor în zona fronturilor de lucru (pulberi, CO, NOx, SO2, Pb, Hc), ajung să se depună pe sol putând conduce la modificarea temporară a proprietăților naturale ale solului.

Pentru subsol, impactul va fi redus datorită căii de acces și a platformelor din incintă impermeabile datorită betonării și prevăzute cu borduri, pante și rigole de scurgere pentru colectarea apelor pluviale, eliminându-se astfel posibilele infiltrații de poluanți. De asemenea, rețelele interne de canalizare vor fi realizate din conducte PE-HD și PVC, cu îmbinări etanșe, eliminându-se astfel exfiltrările de ape uzate în subteran.

După terminarea construcției se vor înlătura resturile de materiale de construcție rămase.

2.5.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

În zonă nu există habitate naturale, floră și faună, care trebuie conservate și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție.

2.5.7. Managementul deșeurilor:

Evacuarea deșeurilor menajere se va face prin intermediul unor europubele, amplasate la nivelul terenului, pe o platformă amenajată cu panta pentru spălare și scurgere către un sifon de pardoseală. Se vor lua măsuri pentru a se împiedica scurgerea de reziduuri pe teren.

Se ia în calcul ridicarea gunoiului menajer, de către o firmă specializată, de 2 ori pe săptămână.

2.6 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE:

Terenul este relativ plat în zonă, regimul de înălțime al construcțiilor adiacente străzii Iosif Ivanovici, la momentul întocmirii prezentei documentații, fiind în medie P+1E.

Față de construcțiile propuse, care vor avea regim de înălțime S+P+1E, respectiv S+P, construcția de pe limita posterioară are regim de înălțime P+1E+M, construcția din sud-vest are regim de înălțime P+1E, iar construcția din nord-est P+2E+M.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENTUL DE URBANISM**3.1. REGIMUL DE CONSTRUIRE****ZL2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum 4 apartamente****art. 1 – Utilizări admise**

- Locuire individuală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane;
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Locuire colectivă cu condiția realizării a maximum 4 apartamente;
- Anexe gospodărești, garaje și extinderi pentru dotări ale locuințelor cu regim de înălțime max. parter, exclusiv în cazul loturilor de locuințe individuale;
- Spații comerciale mici (comerț en-detail) cu suprafața de vânzare de max. 100mp, spații pentru profesii liberale (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfumusețare și întreținere corporală etc.), funcțiuni administrative (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:
 - a) să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - b) să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în mun. Constanța;
 - c) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 – 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni medicale (cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfumusețare și tratament etc.), cu următoarele condiții:
 - a) să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului;
 - b) să dispună de locuri de parcare pentru vizitatori conform cerințelor legislației locale privind asigurarea locurilor de parcare în mun. Constanța;
 - c) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 – 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului imobilelor și să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat, integrate în

arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public.

art. 3 – Utilizări interzise

- Locuire colectivă cu mai mult de 4 apartamente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică cu suprafață de vânzare mai mare de 100mp: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării etc.
- Funcțiuni turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni și agenții de turism, etc.;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament are pot să provoace scurgerea apei pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panourile pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL, etc.;
- Orice activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

art. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelele sunt construibile cu condiția ca acestea să respecte următoarele condiții cumulativ:

Front minim la strada	Suprafața minimă	Regim maxim de înălțime	H max.	Nr. niveluri supratere
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m / 12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

Parcela cu suprafața de 500.00mp, având deschiderea de 14.11m la strada Iosif Ivanovici și adâncimea de 35.36m, aflată în proprietatea familiei Budeanu se consideră construibilă.

În cazul în care ambele terenuri din vecinătatea imobilului (vecinii direcți) sunt edificate având un regim de construire izolat, se admite construirea în regim izolat în cazul în care frontul la stradă este mai mic de 15m, dar mai mare sau egal cu 12m. Reglementările cu privire la adâncimea parcelei și la suprafața minimă se păstrează.

În cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile de conformare a parcelarului menționate mai sus, construcțiile existente sunt admise până la obținerea unei autorizații pentru desființarea acestora. Orice nouă construcție sau extindere va putea fi edificată pe un lot care respectă condițiile de mai sus.

În toate cazurile menționate mai sus nu se admit operațiuni de alipire a parcelelor în scopul de a mări regimul de înălțime peste D+P+3E.

Nu se admit operațiuni de dezmembrare a parcelelor dacă în urma procesului rezultă parcele neconstruibile conform prezentului regulament.

art. 5 – Aliniamentul terenului față de străzile adiacente

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

art. 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5.00 m.

Se admite amplasarea pe aliniament doar pentru anexele gospodărești, garaje, extinderi pentru dotări ale locuințelor, exclusiv în cazul loturilor de locuițe individuale, cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura locuinței și a împrejurimii și să fie dispuse pe un singur nivel (parter).

art. 7 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minimum 1.00m față de limita laterală din nord-vest (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate)

- minimum 2.00m față de limita laterală din sud-est

- minimum 0.60m față de limita posterioară din nord-est

cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Codului Civil
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la condițiile de însoțire a construcțiilor
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

art. 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot. În cazul în care construcțiile de pe aceeași parcelă sunt propuse izolat una de cealaltă, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

art. 9 – Circulații și accesuri

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

Se propun două accesuri auto, unul pentru garaj, cu lățimea de 3.00m și unul pentru locul de parcare amenajat la nivelul cotei terenului, de asemenea cu lățimea de 3.00m și un acces pietonal în dreptul accesului în locuință cu lățimea de cca. 1.20m.

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

art. 10 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93).

Se vor respecta prevederile HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi determinată în funcție de caracteristicile parcelelor, ilustrate în tabelul de mai jos:

Front minim la strada	Suprafața minimă	Regim maxim de înălțime	H max.	Nr. niveluri supraterane
8m	200mp	D+P+1/D+P+2	9m / 12m	3/4
12m	250mp	D+P+1	9m	3
15m	300mp	D+P+2	12m	4
18m	375mp	D+P+2	12m	4

Se va respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă. Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3m. Construcțiile tehnice se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

Înălțimea construcțiilor nu va depăși S/D+P+1E (maximum 9.00m de la cota terenului amenajat la cornișă sau atic).

Înălțimea max. propusă a clădirilor:

- Locuință - S+P+1E cu H max. 8.50m
- Anexă - S+P cu H max. 3.70m

art. 12 – Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul general al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/ sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita paștile arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoare naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincată pentru acoperirea clădirilor și garajelor;

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate cf. Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017.
- Sunt permise placaje din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente;
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc., în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, cf. paletarului disponibil în anexa 1. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.;
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate min. 20%;
- Numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadale, În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoarea tâmplăriei.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc.)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul parcarilor la sol se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sistem de acoperire;
- În cazul garajelor existente dispuse pe aliniament, acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor putea dispune de un sistem de acoperire de tip terasă verge/pergolă;
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire, Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

art. 13 – Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Echipamentele tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a construcției în care se află.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

art. 14 – Spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu min. 35% din suprafața totală a parcelei la nivelul solului. Această suprafață poate fi completată de terase verzi, parcuri relizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment.

Se recomanda utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Se recomandă ca terasele necircualbile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Spațiile libere și neutilizabile ca circulații pietonale, carosabile și parcare vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 100mp.

art. 15 – Împrejmuiri

În cazul locuințelor individuale, împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime cuprinsă între minimum 1.80m și maximum 2.50m, realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.

Nu se impun soluții constructive sau de finisaj specifice, dar se impune armonizarea acestora cu imaginea de ansamblu a construcțiilor propuse pe amplasament.

În cazul locuințelor individuale, se recomandă împrejmurile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de max. 60cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc., însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;

Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.

Împrejmuirile laterale și posterioare ale loturilor de locuințe individuale sau alte loturi care se învecinează cu locuințe individuale se vor realiza din materiale opace și vor avea înălțimi de minimum 2.00m și de maximum 2.50m.

Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

art. 16 – Procentul maxim de ocupare a terenului

POT max. propus = 35.00%

art. 17 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max. propus = 1.3

3.2. BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	0.00	0.00	175.00	35.00
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	0.00	0.00	11.50	2.30
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	138.50	27.70
SPAȚII VERZI	0.00	0,00	175.00	35.00
TEREN NEUTILIZAT	500.00	100	0.00	0.00
TOTAL	500.00	100	500.00	100

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII

4.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea obiectivelor propuse nu va influența în mod negativ calitatea zonei, ci din contră, va întregi frontul stradal. De asemenea, considerăm că dispunerea construcțiilor în regim izolat este cea mai favorabilă pentru asigurarea unui mediu degajat și relaxat din punctul de vedere al

unui peisaj urban plăcut și corect, dar este și un aspect benefic pentru proprietarii terenului, deoarece răspunde în mod specific cerințelor acestora.

4.2. Măsuri ce decurg în continuarea studiului urbanistic

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărârea Consiliului Local, beneficiarul va depune spre avizare Documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire, parcurgând toate etapele necesare (C.U. – avize / studii – D.T.A.C.).

După emiterea Autorizației de Construire, beneficiarul va realiza construcțiile, le va supune procesului de recepție și le va înscrie în Cartea funciară.

La fazele ulterioare de proiectare se vor respecta reglementările propuse prin prezenta documentație P.U.D.

Orice modificare față de proiect se va face cu acordul scris al proiectantului și al beneficiarului. Proiectantul își rezervă drepturile de autor asupra proiectului de față.

Întocmit,

Arh. Veronica Pribeagu

