



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZĂRI
Nr. 159185/22.08.2019

Către	Arh. Șef Mihai Radu Vânturahe
Adresă	
Ref.	Completare documentație pentru emitere autorizație de construire

În vederea soluționării cererii nr. 159185/20.08.2019, transmisă prin email de către d-na Elena Stamule, vă înaintez spre analiză și punct de vedere cu privire la amplasarea imobilului D+P+1E - locuință unifamilială, pe parcela de colț (aleea Cerbului/strada Izvor), reglementată prin PUZ aprobat conform HCL nr. 96/31.03.2011.

Menționez inadvertența dintre planul anexă la P.U.Z. și specificarea din partea scrisă a acestuia „aliniamentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2,0 m pe fiecare latură care se intersectează.

Anexez în copie:

- email înregistrat cu nr. 159185/20.08.2019
- certificatul de urbanism nr. 4077/02.11.2018
- planul de situație propus
- HCL nr. 96/31.003.2011 și planul anexă în detaliu.

Întocmit,
MOLDOVAN LILI



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZĂRI
Nr. 152359/14.08.2019

Către	STAMULE ELENA
Adresă	Str. Soveja nr. 116, bl. DR34, sc. B, et. 3, ap.29, județul Constanța
Ref.	Completare documentație pentru emitere autorizație de construire

În vederea soluționării cererii dumneavoastră nr. 152359/08.08.2019, vă rugăm să vă prezentați la Centrul de Informare Cetățeni al Primăriei Municipiului Constanța din City Park Mall – Sky Level, Bd. Alexandru Lapusneanu nr.116C, pentru ridicarea documentației și completarea acestuia cu următoarele:

- Respectare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 96/31.03.2011 (caracteristicile parcelei; amplasarea față de aliniament; alinierea laterală și posterioară).
- Studiul de însorire vizat conform art. 5 alin. 1, lit. c din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Extras de carte funciară, actualizat la zi.

Vă atenționăm că la data completării documentației, certificatul de urbanism, anexă la documentația de autorizație trebuie să fie în termen de valabilitate, astfel cum dispune art. 46, alin.1, lit.c /Ordin 839/2009.

Șef Serviciu,
NICOLETA CONSTANTIN

Întocmit,
MOLDOVAN LILI



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZĂRI
Nr.R143396/29.07.2019

Către	STAMULE ELENA
Adresă	STR.SOVEJA NR.116, BL.DR34, SC.B, AP.29, CONSTANȚA
Ref.	ADRESĂ COMPLETARE DOC.

În vederea soluționării cererii dumneavoastră nr.143396/15.07.2019 să vă prezentați la Centrul de Informare Cetățeni al Primăriei Municipiului Constanța din City Park Mall – Sky Level, Bd. Alexandru Lapusneanu nr.116C, în temeiul art.7, alin.3/Lege 50/1991 pentru ridicarea documentației și completarea acesteia cu următoarele:

- o extras de carte funciară actualizat la zi.
- o cerre autorizație construire completată integral.
- o plan situație construcții subterane.

Vă atenționăm că la data completării documentației, certificatul de urbanism, anexă la documentația de autorizație trebuie să fie în termen de valabilitate, astfel cum dispune art. 46, alin.1, lit.c /Ordin 839/2009.

Șef Serviciu S.A.,
ing. Nicoleta Constantin

Inspector S.A.,
ing. Ioana Chirila



HOTARARE

privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal**
pentru teritoriul situat în municipiul Constanța,
delimitat de **str. Izvorului, str. Steagului, alea Cerbului, str. Dionisie cel Mic,**
teren în suprafață de 14.171 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.03. 2011.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre înregistrată sub nr.147528/25.11.2010, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism nr. 144688/23.11.2010;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea numitului **GHEORMA FLORIAN** înregistrată sub nr. 144688/19.11.2010, precum și Avizul de oportunitate nr. 88553/30.06.2010 al Direcției Urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2) ,lit "c" si alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1) , lit. " b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal** pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de **str. Izvorului, str. Steagului, alea Cerbului, str. Dionisie cel Mic,** teren în suprafață de 14.171 mp, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul este proprietatea persoanelor fizice și juridice.

Art. 2 – Compartimentul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, numitului **GHEORMA FLORIAN**, tuturor celor interesați, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției Prefectului Județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 25 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,

STROE ȘTEFAN

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA
NR. 96/31.03. 2011

„ZL-2” (ZRL 2b) - zona cu funcțiuni de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonelor de protecție, cu regim de construire continuu.

Zonă cu funcțiuni de locuire în clădiri de înălțime mică, cu regim de construire continuu.

Funcțiuni dominante: locuințe individuale.

Funcțiuni complementare: comerț, servicii.

I. DESCRIERE

a. Delimitare – aliniamente loturilor cu deschidere la următoarele străzi:

-la sud – aliniamentul de spate al loturilor cu deschidere la str. Steagului.

-la nord - strada Izvorului

-la est - aleea Cerbului

-la vest - aliniamentul de spate al loturilor cu deschidere la str. Dionisie cel Mic.

„ZL-2” (ZRL 2a) are o suprafață de 2743 mp.

b. caracteristici:

Este o zonă compactă cu locuințe individuale P + P+1 într-o lotizare ce datează din anii 1930. Loturile au dimensiuni regulate, de cca. 400 mp, cu deschidere 12,70 m la stradă, dintre care, unele, au fost dezmembrate în loturi de cca. 200 mp. Există puține construcții parazite sau cu aspect degradat cu destinația de anexe gospodărești. Peisajul are valoare ambientală moderată.

POT mediu existent în UTR: 60,2%. CUT mediu existent în UTR: 0,71.

c. agresiuni: apariția unor clădiri parazite, cu aspect urban necorespunzător, care nu respectă caracteristicile urbanistice ale zonei, din materiale ușor degradabile sau provizorii sau cu regim de înălțime mult peste media generală.

d. valoare: zonă cu ambianță coerentă, liniștită, constituită după un plan de dezvoltare cu aspect ordonat. Cu timpul, zona a fost parazitată de unele construcții anexe sau s-a densificat fie prin dezmembrări ale parcelelor de bază, fie prin extinderea capacităților rezidențiale ale imobilelor.

e. grad de protecție: nu există.

f. intervenții:

Se pot face inserții/reconversii de/în spații comerciale ale parterului și etajului 1, cu respectarea regimului de înălțime max. P+1E (de 9,50 m la cornișa de P+1E, respectiv de 13,00 m înălțime maximă) și respectarea modului continuu de ocupare a parcelelor la aliniamentul de la stradă.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise: construcții de locuit, individuale sau vile multi-apartament, conversia construcțiilor existente pentru comerț, servicii, turism, alimentație publică, farmacii, cabinete medicale sau stomatologice, financiar-bancare, administrație.

Se admite mansardarea clădirilor pe maxim 60% din suprafața ultimului etaj.

**POT maxim 60% cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.
CUT maxim 2,0 cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.**

b. utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni de comerț, servicii, alimentație publică, farmacii, cabinete medicale sau stomatologice – cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății

c. utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă rezidențială;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. **caracteristicile parcelelor:** sînt permise comasări ale proprietăților pentru amplasarea unor funcțiuni permise, dar în clădiri de dimensiuni și gabarite similare regulii care a constituit zona, cu condiția rezolvării integrale a necesarului de locuri de parcare și a accesului la funcțiunea nou creată.

Pentru loturile libere procentul de ocupare a terenului este de 60%, cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.

Pe parcelele construite, cu POT mai mare de 60%, nu se va mări POT existent cu mai mult de 10%. Extinderile se pot face în limita CUT maxim.

Coefficientul de utilizare a terenului este de 2,0 cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU.

Pentru loturile cu suprafețe mai mici de 300 mp se poate accepta POT 80%. și CUT de 2,4.

b. **amplasarea față de aliniament:** așezarea clădirilor se poate face în regim de front continuu la aliniamentul de la stradă; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

Pentru aliniamentele de la aleea Cerbului:

- pentru regimul de înălțime Parter se permite amplasarea pe aliniament pe maxim 50% din deschiderea la stradă pentru loturile cu aliniamentul mai mare de 10,00 m, respectiv pe 100% din deschiderea la stradă pentru loturile cu aliniamentul mai mic de 10,00 m.
- Retragerea de la aliniament crește cu 2,00m pentru fiecare etaj, pînă la P+2E.

Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă expus vederii calcanul unei clădiri în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public, dacă nu depășesc 0,90 m din planul fațadei și sînt dispuse la mai mult de 4,00 m pe verticală, față de cota terenului amenajat.

La intersecțiile străzilor, aliniamentele se teșesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cîte 2.00 m pe fiecare latură care se intersectează.

Clădirile de colț vor avea fațade de importanță egală la ambele străzi.



c. alinierea laterală și posterioară.

Pentru loturile cu lățime mai mare de 8,00 m și regimul de înălțime P – P+1 se va păstra o retragere laterală egală cu cel puțin o treime din înălțimea la cornișă construcției propuse, dar nu mai puțin de 2,50 m. Etajele superioare se vor retrage progresiv de la această aliniere cu cîte minim 2,00 m; Pentru loturile cu lățime mai mică de 8,00 m se admit retrageri de 0,50m de la aliniamentele laterale sau alipire de aliniament, în condițiile Codului Civil.

Alipirea la calcan se face fără a lăsa la vedere mai mult de 3,00m pe orizontală din lungimea calcanului. Se admit rezolvări tip curte interioară, curți de lumină. Nu se admit construcții pe limita de proprietate care să conducă la rezolvare tip calcan pe toată fațada.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Altfel, fațadele se vor construi în regim de front unitar, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile prin curți de lumină de minim 10 mp.

Totodată, se vor respecta POT și CUT maxime precizate în prezentul Regulament.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces de minim 1,5 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

b. staționarea autovehiculelor: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. Acolo unde funcțiunea se află în proximitatea unei parcuri publice cu mai mult de 30 locuri, se poate rezolva necesarul de locuri de parcare prin închiriere de la administratorul parcurii. Locurile de parcare aferente construcțiilor propuse și necesarul acestora va fi calculat astfel:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de maxim 100 mp
 - doua locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150-200 mp
 - trei locuri de parcare pentru fiecare apartament mai mare de 200 mp
 - un loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafata utila pentru birouri si alimentatie publica
 - un loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila pentru spatii comerciale
- garajel se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului.

c. condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se recomandă amplasarea antenelor TV satelit în locuri cît mai puțin vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV. Se interzice amplasarea firidelor de brânșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

d. spații libere și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile reziduale neconstruite (pe proprietate) și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

e. aspectul exterior:

Se recomandă elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice. Se admit finisaje moderne pe fațade ventilate. Se interzic imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente. Acoperișurile vor fi, de preferință, rezolvate cu terasă (circulabilă sau nu). Acoperișurile în două/patru ape pot avea pante de maxim 30 grade și lățimi de streășină de minim 50cm dacă nu se lipesc de hotar.

Nu se recomandă acoperișuri pe forme de arc sau alte forme curbe, indiferent de forma suprafeței.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare arhitecturală proprie, intervențiile admise vor fi următoarele:

-**consolidare și restaurare**, păstrând cît mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificări de partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

În cazul în care clădirea este catalogată ca având valoare ambientală, intervențiile admise vor fi, după caz:

- consolidare și restaurare, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale;
- demolare și reconstruire integrală, pe perimetrul original al clădirii, cu păstrarea identică a fațadelor și refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern;
- demolare și reconstruire prin extinderea perimetrului construit (respectiv creșterea POT-ului) și/sau cu creșterea regimului de înălțime (respectiv a CUT-ului), în limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii clădiri va prelua imaginea și stilul arhitectural din prezentul Regulament

f. împrejuriri

Se admit împrejuriri de maxim 1,80m înălțime, din materiale de calitate – de preferință acelea care permit vederea în curte. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau de forme excesiv decorative (stil inadecvat, kitch).

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

-maximum 9,50 m la cornișa vizibilă a etajului 2 (resp. a mansardei de peste etajul 2) .

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru strada principală poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 20 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Recomandări ale Avizului de Oportunitate nr. 88553 / 30.06.2010:

Regim de înălțime maxim P+2

POT maxim 50%, CUT maxim 2,0.

POT existent în UTR: 60,2%

CUT existent în UTR: 0,71.

Cu amendamentul de la art 3.1 din cap. Prescripții Generale ale RLU,

a. Pentru loturile libere: procent maxim de ocupare a terenului (POT): 60%.

b. Pe parcelele construite, cu POT mai mare de 60%, nu se va mări POT existent cu mai mult de 10%. Extinderile se pot face în limita CUT maxim.

c. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis: 2,0.

d. Regim de înălțime maxim P+2.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu. Se păstrează traseul actual al străzilor, conform planșei anexă.

b. profil transversal.

La strada Izvor profilul transversal nu se modifică.

La aleea Cerbului profilul transversal se ajustează astfel:

-Parter – amplasare pe aliniament pe maxim 50% din deschiderea la stradă pentru loturile cu aliniamentul mai mare de 10,00m, respectiv 100% din deschiderea la stradă pentru loturile cu aliniamentul mai mic de 10,00m.

-Etajul 1 – retragere 2 m de la aliniament.

-Mansarda/Etajul 2 – retragere 2 - 4 m de la aliniament

c. **Echipare și amenajare.** Elementele de mobilier urban se vor subordona ca stil caracterului clădirilor, iar realizarea lor va fi condiționată de obținerea aceluiași avize de specialitate ca și construcțiile.

d. **Plantație.** Intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.). Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate ca plantații decorative.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

Pentru faza Certificat de Urbanism se admit derogări de la prezentul Regulament în limitele de la art. 3.1 din cap. „Prescripții Generale” al Regulamentului de Urbanism.

Pentru faza Proiect de Autorizație de Construire este necesar PUD doar în cazurile de la punctul 2.3 al capitolului „Prescripții Generale” al prezentului Regulament de Urbanism.

„C” - zona aferentă circulațiilor publice.

Această subzonă nu face obiectul niciunei modificări.

În consecință, se vor respecta condiționările ce decurg, pentru vecini, din proximitatea acestui UTR.

Întocmit: arh. Laurențiu Georgescu



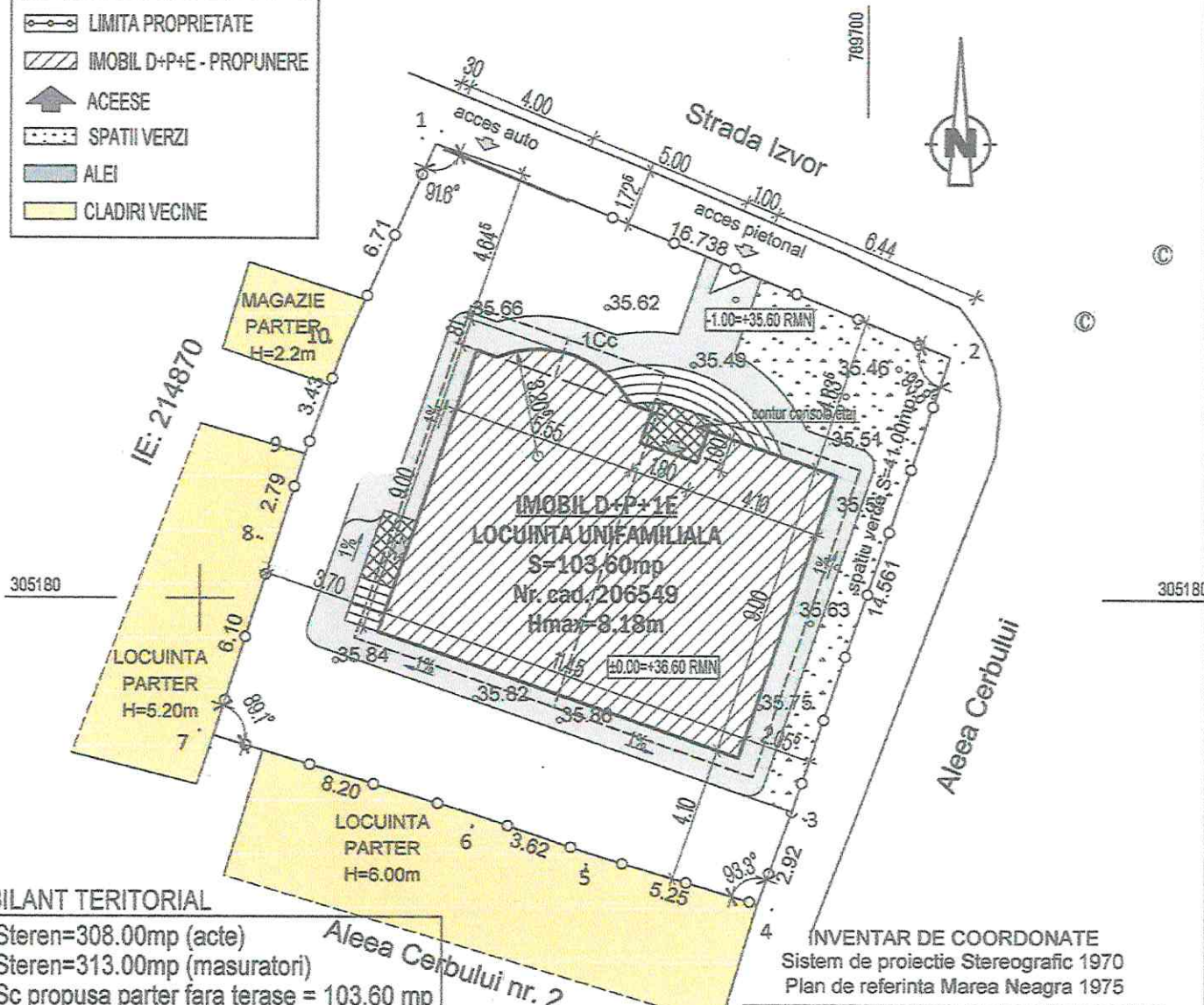
PLAN TOPOGRAFIC NECESAR OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
206549	313	Constanta, Str. Izvor nr. 53A	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA

LEGENDA

	LIMITA PROPRIETATE
	IMOBIL D+P+E - PROPUNERE
	ACEESE
	SPATII VERZI
	ALEI
	CLADIRI VECINE



BILANT TERITORIAL

Steren=308.00mp (acte)
 Steren=313.00mp (masuratori)
 Sc propusa parter fara terase = 103.60 mp
 Sc propusa terasa parter = 2.62 mp
 Sc propusa totala la sol = 106.22 mp
 Sc propusa demisol = 105.00 mp
 Sc propusa etaj 1 = 103.00 mp
 Sd rezultata = 314.22 mp
 P.O.T. propus = 34.00%
 C.U.T. propus = 1.00
 Sspatii verzi = 41.00 mp
 Nr. locuri de parcare = 2 buc.

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi Latari D(1, i+1)
	N [m]	E [m]	
1	305193.688	789687.016	16.738
2	305187.305	789702.489	14.561
3	305173.543	789697.732	2.916
4	305170.805	789696.728	5.247
5	305172.325	789691.706	3.624
6	305173.499	789688.277	8.205
7	305175.866	789680.421	6.100
8	305181.677	789682.276	2.789
9	305184.335	789683.122	3.429
10	305187.561	789684.283	6.709

S(1)=313mp

ORDINUL ARHITECTILOR
 CIV. ROMANIA
 2945
 Lenuta
 VLAD
 Arhitect cu drept de semnatura

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Constanta



VERIFICATOR (EXPERT)	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	PROIECT NR.:
 nr. 113/1850/2015 CUI: 34913457 IBAN: RO53RZBR000006018085574 U SI PUBLICITATE TELECOMUNICATII: 0729.825.105 / 0734.119.318				BENEFICIAR: STAMULE SORIN STAMULE ELENA	
CADRUL DE PRONUMERE SEF PROIECT: arh. Lenuta Vlad PROIECTANT: arh. Lenuta Vlad DESENAT: ing. Neagura I.				TITLU PROIECTULUI: CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Izvor, nr. 53A, loc. Constanta, jud. Constanta	
SCARA: 1:200 DATA: 04.2019				TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE	
				FAZA: D.T.A.C PLANSA NR. A02	