



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire locuință individuală,  
cartier Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1,  
investitor Marin Liviu

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 68665/09.04.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. ~~10745/13.04.21~~ precum și avizul nr. 68645/09.04.2021 al arhitectului șef;

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

Văzând solicitarea domnului Marin Liviu înregistrată sub nr. 87478/04.06.2020, completată cu adresa nr. 162263/22.10.2020, nr. 18764/29.01.2021, nr. 18809/29.01.2021 și nr. 63906/02.04.2021;

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

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în cartier Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unei locuințe individuale P+1E, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, zona Coiciu-Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, în suprafață de 249,82 mp (potrivit actelor de proprietate) și 250 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245302, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Marin Liviu conform contractului de donație autentificat sub nr. 921/18.05.2016 la Biroul individual notarial Stoica Andrei.

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

**Art. 3** – Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Marin Liviu, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

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

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 68665 / 09.04.2021

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, investitor Marin Liviu;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2123/21.06.2019 (valabil până la 20.06.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 155429/13.10.2020, avizul nr. 68645/09.04.2021 al Arhitectului-șef;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, investitor Marin Liviu.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*

1



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 87478/04.06.2020 adresată de SC Masstudio SRL pentru Marin Liviu cu domiciliul în [REDACTED] în baza documentației completată sub nr. 162263/22.10.2020, nr. 18764/29.01.2021 și adresele nr. 18809/29.01.2021, 63906/02.04.2021; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 68645 din 09.04.2021**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1

Inițiator: Marin Liviu

Proiectant: SC Masstudio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, zona Coiciu-Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, în suprafață de 249,82 mp (potrivit actelor de proprietate) și 250 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245302, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**Prevederi PUD aprobate anterior:**

Potrivit PUD aprobat prin HCL nr. 588/2005, terenul este situat în ZL1 - subzona locuințelor individuale / colective medii cu regim de înălțime maxim P+2E+M.

- GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI : Această zonă cuprinde locuințe individuale și colective mici (maxim 8 apartamente pe scară, maxim 2 apartamente pe etaj, pe lot) și locuințe colective medii. La acestea se adaugă funcțiuni complementare celei de locuire – comerț zilnic, echipamente publice de interes local, servicii personale, birouri pentru desfășurarea unor profesii libere.

- UTILIZARI ADMISE - sunt admise următoarele utilizări: locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, invatamant, culte, sport-intretinere - în baza PUD aprobat; se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

- UTILIZARI INTERZISE - se interzic următoarele utilizări: funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozite en-gros sau mic-gros; depozite de materiale refofosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, stații de

întreținere și spălătorii auto; orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR – caracteristici ale parcelelor - Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de Construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	250	11
Izolat	300	12

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate; Comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării și aprobării unui P.U.D.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinate construcțiilor, marcată în planșa de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament. Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m. În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament. garajele auto vor fi amplasate conform planșei de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament, lungimea frontului în acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, excepție sunt cazurile în care se dorește realizarea unor garaje auto pentru două autoturisme, caz în care lungimea frontului poate ajunge până la maxim 16,00 m însă numai în cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin 15,00 m. Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m în cazul străzilor de categoria I-a și a II-a și de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a. Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de min. 4.50 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre strada. Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din largirea străzii și fără a depăși 1,20 m. Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m. amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de urmatoarele retrageri: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate. În cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe). În cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00 m; În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o

distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m; Se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil; Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia. In cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este constuita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m; cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; aceasta distanta se poate reduce la jumătate din inaltime intre fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala; balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala; proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respective

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACCEASI PARCELA** - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2+M ( maxim 12,00 m )

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta". In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă; Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte ; Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte ; Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.) In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor. Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice. Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. Firme (pentru toate cladirile existente si noi)- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada. Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel. Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri. Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care care documentatiile de

autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale,culori, iluminare

- CIRCULATII SI ACCESE - Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,50m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municip. Constanta. Numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism. Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ; Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93); in cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea unui garaj auto amplasat pe aliniament cu o latime de 4,00m - 8,00 m (pentru doua autoturisme) si o lungime de 5,00 m, realizat in regim cuplat; Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiunii, considerate ca existand; - Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Apa potabila - Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar. Canalizare menajera - Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua. Canalizare pluvial- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Retele electrice, telefonice si CATV - Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica. Gaze - Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran. Salubritate - Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase ; parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare ; spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere. se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice; pentru constructiile de locuinte vor fi

prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor; spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă; minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI - Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat; In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor; Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu. Nu se admit decât împrejmuiri de gard viu cu înălțimea maximă de 1,20m.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI –  $POT_{maxim} = 35 - 50 \%$

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI –  $CUT_{maxim} = 1,4 - 2$ .

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Se propune realizarea unei constructii cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de înaltime P+1E (cca. 8,50 metri). Aceasta constructie, necesita asigurarea a doua locuri de parcare, amplasate în incinta (proprietate privata) si va beneficia de spatii verzi amplasate la sol de minim 62,50 metri patrati, insemnand un procent minim de 25%, raportat la suprafata terenului ce face obiectul documentatiei prezente.

- Suprafata teren = 250,00 mp. (conform masuratori);
- Suprafata edificabila propusa maxima= 115,37 mp.;
- Înaltime maxima propusa conform investie ce a generat P.U.D.= P+1E (cca. 8,50 metri);
- P.O.T. maxim propus conform investie ce a generat P.U.D.= 46.15%;
- C.U.T. maxim propus conform investie ce a generat P.U.D.= 0.923;

Avand in vedere constructiile invecinate ce prezinta calcane catre terenul ce a generat PUD, se permite amplasarea fata de limitele laterale a unei noi constructii pe terenul I.E. 245302 (ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu), tinand cont de prevederile Codului Civil, actualizat, articolul 612. De asemenea la nivelul fatadei principale, cat si posterioara, se admite realizarea de fatada falsa, pana in limita de proprietate, in vederea intregirii frontului construit la strada si mascarea calcanelor constructiilor invecinate, vizibile din domeniul public, creand iluzia unui regim de construire insiruit.

Înaltime maxima propusa conform investie ce a generat P.U.D.= P+1E (cca. 8,50 metri); Avand in vedere dimensiunile parcelei, a reglementarilor urbanistice in vigoare, aprobate prin H.C.L. 588/ 2005, si a vecinatatilor existente, documentatia prezenta, propune si reglementeaza urmatoarele retrageri fata de limitele laterale si posterioara:

### RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE PROPUSE:

- VEST (aliniament): 5.00 metri conform HCL 588/ 2005;
- SUD (limita laterala): amplasare constructie fata de limita de proprietate conform Cod Civil actualizat - 60 centimetri;  
*\*constructia vecina dispune de calcan fara goluri;*
- EST (limita posterioara): minim 5,00 metri;



- **NORD (limita laterala):** amplasare constructie fata de limita de proprietate conform Cod Civil actualizat - 60 centimetri;  
*\*constructia vecina dispune de calcan cu goluri pentru incaperi ce nu necesita iluminat natural conform OMS 119/ 2014;*

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.07.2020** 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. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la numărul de telefon 0241 488129.
- **memoriul general** va fi prezentat într-o structură similară unui Regulament local de urbanism, cu completarea prevederilor pentru toate articolele componente (reglementările care nu pot fi modificate prin PUD vor fi preluate conform HCL nr. 588/2005 specificate în certificatul de urbanism nr. 2123/2019);
- la capitolul **Regimul de înălțime al construcțiilor** se va preciza regimul de înălțime exprimat atât în număr de niveluri, cât și în metri, cu indicarea limitelor de măsurare (ex: de la CTA la atic / cornișă / coamă, după caz);
- la capitolul **aspectul exterior al clădirilor din memoriul general** vor fi făcute precizări referitoare la volumetria imobilului propus, elemente de concept, materiale, culori, etc. Se va preciza faptul că nu este permisă realizarea de calcane vizibile din domeniul public;
- în **planșa reglementări urbanistice** se vor corela informațiile din legendă cu cele reprezentate în plan (în legendă edificabilul este o hașură pe fond alb, iar în desen este o hașură pe fond verde), în vederea unei prezentări clare a limitelor edificabilului; depășirea edificabilului cu balcoane, bovindouri sau console nu este permisă.

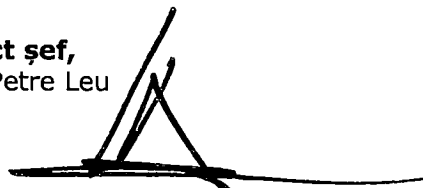
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2123/21.06.2019 (valabil până la 20.06.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.

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





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

**RAPORT**  
Nr. 70795/13.07.2021

Urmare solicitării nr. 87478/04.06.2020 adresată de SC Masstudio SRL pentru Marin Liviu, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, în baza documentației completată sub nr. 162263/22.10.2020, nr. 18764/29.01.2021 și nr. 18809/29.01.2021, 63906/02.04.2021, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, zona Coiciu-Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, în suprafață de 249,82 mp (potrivit actelor de proprietate) și 250 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245302, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Marin Liviu conform contractului de donație autentificat sub nr. 921/18.05.2016 la Biroul individual notarial Stoica Andrei.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Potrivit PUD aprobat prin HCL nr. 588/2005, terenul este situat în ZL1 - subzona locuințelor individuale / colective medii cu regim de înălțime maxim P+2E+M.

**BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2123/21.06.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită în condițiile legii până la 20.06.2021), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

**INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

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

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 141241/15.09.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 15.09.2020 - 30.09.2020).

Au fost emise 3 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T60544/27.08.2020.

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

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 155429/13.10.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 88864/09.06.2020 conform răspunsului formulat în data de 17.06.2020.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 3.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul are ca obiect de investiție construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință unifamilială, având regimul de înălțime P+1E (înălțimea maximă de cca. 8,50 metri).

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E (cca. 8,50 metri). Această construcție, necesită asigurarea a două locuri de parcare, amplasate în incintă (proprietate privată) și va beneficia de spații verzi amplasate la sol de minim 62,50 metri pătrați, însemnând un procent minim de 25%, raportat la suprafața terenului ce face obiectul documentației prezente.

- Suprafața teren = 250,00 mp. (conform măsuratori);
- Suprafața edificabilă propusă maximă = 115,37 mp.;
- Înălțime maximă propusă conform investiție ce a generat P.U.D. = P+1E (cca. 8,50 metri);
- P.O.T. maxim propus conform investiție ce a generat P.U.D. = 46.15%;
- C.U.T. maxim propus conform investiție ce a generat P.U.D. = 0.923;

Având în vedere construcțiile învecinate ce prezintă calcane către terenul ce a generat PUD, se permite amplasarea față de limitele laterale a unei noi construcții pe terenul I.E. 245302 (ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu), ținând cont de prevederile Codului Civil, actualizat, articolul 612. De asemenea la nivelul fațadei principale, cât și posterioară, se admite realizarea de fațadă falsă, până în limita de proprietate, în vederea întregirii frontului construit la stradă și mascarea calcanelor construcțiilor învecinate, vizibile din domeniul public, creând iluzia unui regim de construire în siruit.

### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în municipiu
- încadrare în HCL nr. 588/2005
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare lot
- exemplificare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 2123/21.06.2019 (valabil până la 20.06.2021)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 155429/13.10.2020.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1253/103656/27.10.2019
- aviz ENEL nr. 281861190/14.10.2019
- aviz Engie nr. 314.599.096/29.11.2019
- aviz RADET nr. B 17232/09.10.2019
- aviz RCS&RDS nr. 10452/21.10.2019
- aviz Telekom nr. 1848/11.10.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6238/20.11.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3034 RP/05.05.2020.

## **CONCLUZII**

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

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, careul XV, lotul 11/1, investitor Marin Liviu.

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



**Director executiv adjunct,**  
Diana Doina Tenea



**Inspector,**  
Cristina Stamat



## MEMORIU TEHNIC

**I.01 Denumirea obiectului de investiții**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ZONA COMPOZITORI, CAREU XV, LOT11/ 1

**I.02 Amplasamentul (localitatea, strada, numărul, județul)**

MUN. CONSTANTA, ZONA COMPOZITORI, CAREU XV, LOT11/ 1, JUD. CONSTANTA

**I.03 Titularul investiției**

MARIN LIVIU

**I.04 Beneficiarul investiției**

MARIN LIVIU

**I.05 Elaboratorul documentației**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANȚA  
tel: 0723.171.168**I.06 Faza proiect**

Plan Urbanistic de Detaliu

**I.07 Număr proiect**

271/2019

Prezenta documentatie urbanistica are ca scop modificarea retragerilor laterale si posteroara fata de limitele de proprietate, studierea conformarii arhitectural-volumetrice si modul de ocupare al terenului, in baza legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru amplasamentul situat in municipiul Constanta, intravilan, zona Compozitori, Careu XV, lot 11/1, identificat prin numar cadastral 245302.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt:

- **NORD:** proprietate privata I.E. 226306;
- **SUD:** proprietate privata I.E. 244526 si I.E. 242878;
- **EST:** proprietate privata I.E. 244526;
- **VEST:** strada Eduard Caudella;

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGI** nr. 350 din 6 iunie 2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specific pentru o parcel 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.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu **numarul cadastral 245302**, are o suprafața totală de **250,00 mp.** conform măsurători, așa cum sunt menționate și în planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.327 din 18.12.2016;
- PLANUL URBANISTIC DE DETALIU, aprobat conform HCL nr. 588 / 2005;
- Certificatul de Urbanism pentru Elaborare P.U.D., nr. 2123/21.06.2019, emis de Primaria municipiului Constanta;
- Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D.aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000;
- Constituția României;
- Codul Civil, actualizat;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/ 2004, privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 137/ 1995, privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordonanța de urgență nr. 195/ 2005, privind protecția mediului;
- Ordin Min. Sanatatii nr. 119/ 2014, privind normele de igiena;
- Legea nr. 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233 din 26.02.2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin MDRAP nr. 2710/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- Ordin MLPAT 10/ N/ 1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr. 113/ 2017 - Regulament privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat prin Hotărare de Consiliu Local;
- H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- H.C.L. nr. 322/ 2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

Terenul propus pentru studiu este situat în intravilanul municipiului Constanta, în zona central-vestica a orasului, în zona cartier Compozitori, careu XV.

Terenul ce a generat documentatia are deschidere directa la strada Eduard Caudella si este delimitat pe celelalte 3 laturi de loturi destinate locurii conform reglementarilor in vigoare stabilite prin HCL nr. 588/ 2005.

Amplasament ce a generat P.U.D. se identifica prin numar cadastral 245302, situat la adresa localitatea Constanta, Careu XV, lot 11/1, judetul Constanta.

Imobilul ce a generat documentatia este proprietatea privata a dl. Liviu Marin conform contractului de donatie, autentificat prin incheierea numarul 921 din 18 mai 2016, incheiat la BNP Stoica Andrei.

Terenul ce face obiectul investitiei este denumit in continuare "imobil", dispune de o suprafata totala de 250,00 metri patrati, masurati, situat in intravilanul municipiului Constanta, judetul Constanta fiind intabulat in Cartea Funciara nr. 245302 a localitatii Constanta si dispune de urmatoarele caracteristici conform cadastru:

- categoria de folosinta = arabil (A);
- limita terenului este materializata prin gard metalic pe toate laturile;



Calculul Analitic al suprafetelor  
Mun. Constanta, Carea XV, Lot 11/1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
1	788867.661	304908.505	12.332
2	788861.672	304897.725	20.521
3	788844.026	304908.201	12.057
4	788849.916	304918.721	20.476
Simobil =250 mp			



Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta ,aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita.



Terenul dispune de interdictii temporare de construire, conform C.U. elaborare P.U.D nr. 2123/21.06.2019, pana la aprobare P.U.D. conform Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

In prezent terenul este la momentul actual liber de constructii .

Terenul se incadreaza si supune reglementarilor urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic de Detaliu, aprobat prin Hotararea de Consiliu nr. 588/ 2005 si face parte din zona de reglementare ZL - zona de locuinte, subzona ZL1 - subzona locuintelor individuale/ colective medii cu regim de inaltime maxim P+2+M.

Generalitati - caracterul zonei - se caracterizeaza prin locuinte individuale si colective mici (maxim 8 apartamente pe scara, maxim 2 apartamente pe etaj, pe lot) si locuinte colective medii. La acestea se adauga functiuni complementare celei de locuire - comert zilnic, echipamente publice de interes local, servicii personale, birouri pentru desfasurarea unor profesii liberale.

Terenul ce a generat P.U.D. este inregistrat la categoria de folosinta arabil si dispune conform H.C.L. 588/ 2005 de urmatoarele reglementari urbanistice :

#### UTILIZARI ADMISE:

- **locuinte individuale;**
- locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj);
- echipamente publice de nivel rezidential (gradinuta, cresa, cabinet medical, farmacie, etc.);

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit functiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat
- se admite cadrul locuintelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

#### UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au

program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros sau mic-gros;
- depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- înaltimea construcțiilor nu va depăși P+2+M (maxim 12,00 metri);

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- POT maxim = 35% -50%;

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- CUT maxim = 1.4 - 2.0;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Aliniamentul este definit în sensul regulamentului HCL nr. 588/ 2005, ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinată construcțiilor, marcată în planșa de reglementări, care constituie parte integrantă a regulamentului HCL nr. 588/ 2005.

**Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m, în fâșia non edificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament. Garajele auto vor fi amplasate conform planșei de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament, lungimea frontului în acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, excepție sunt cazurile în care se dorește realizarea unor garaje auto pentru două autoturisme, caz în care lungimea frontului poate ajunge până la maxim 16,00 metri însă numai în cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin 15,00 metri.**

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m în cazul strazilor de categoria I-a și a II-a și de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a.

Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4.50 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Balcoanele sau bow-window-urile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă. Cornisele pot ieși din alinierea strazii cu max. 1/10 din lățimea strazii și fără a depăși 1,20 metri.

Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri:

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate;
- în cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe).;
- în cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m.;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m.;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m.;

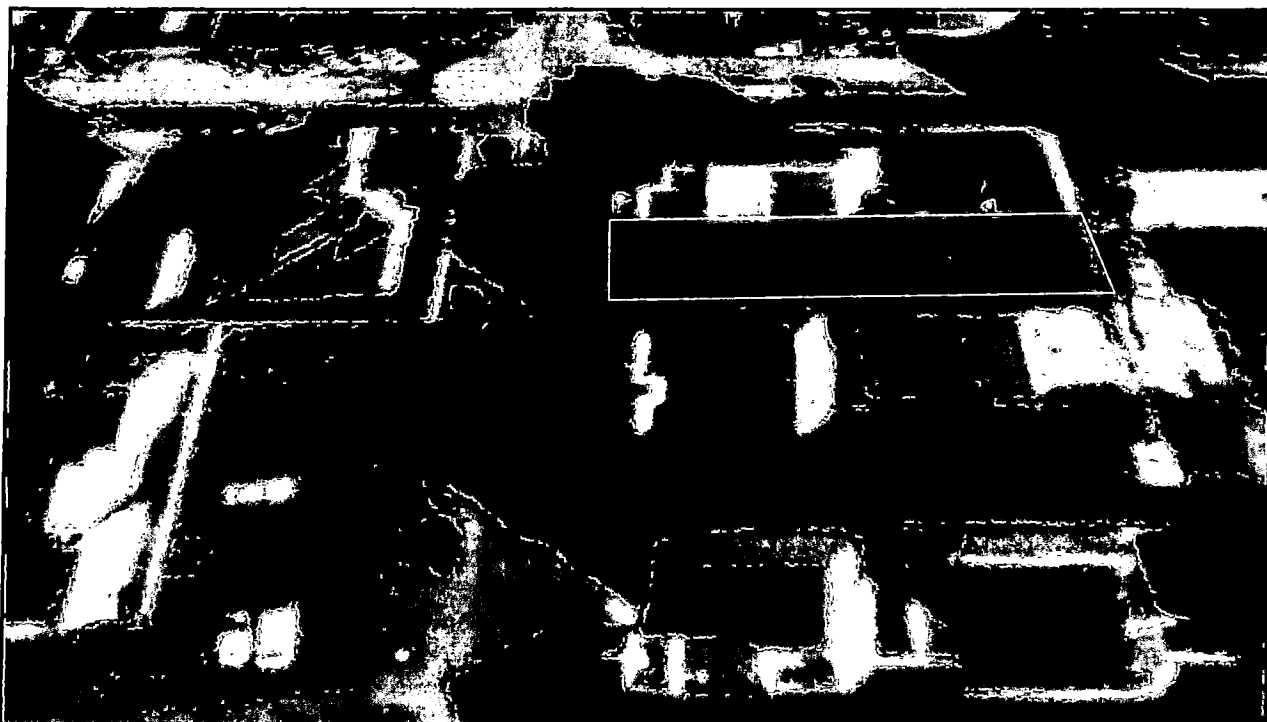
- se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- in cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este construita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.;
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- aceasta distanta se poate reduce la jumătate din inaltime intre fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura lumina de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respective;

Imobilul ce a generat documentatia este proprietatea privata a dl. Liviu Marin conform contractului de donatie, autentificat prin incheierea numarul 921 din 18 mai 2016, incheiat la BNP Stoica Andrei.

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza pe:

- strada Eduard Caudella (2 fire de circulatie, 1 fir pe sens de mers);

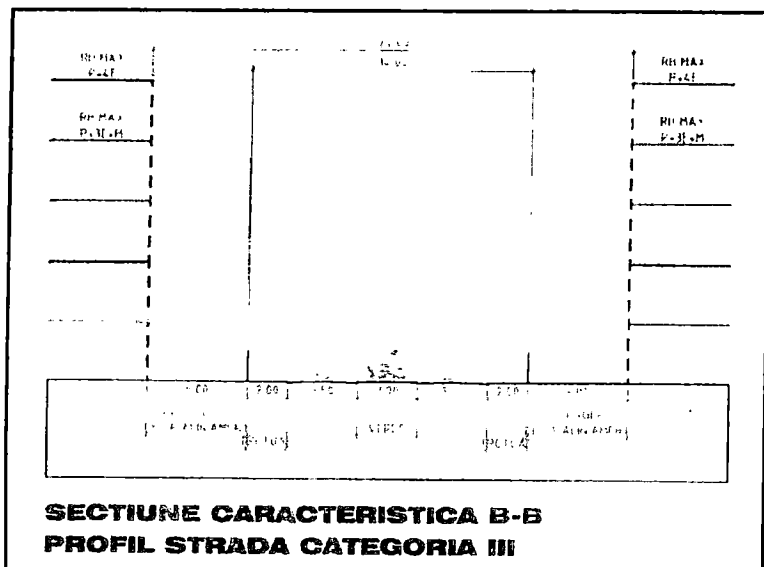
Amplasamentul studiat are acces carosabil direct din strada Eduard Caudella ce realizeaza limita de vest a proprietatii. Aceasta faciliteaza legatura directa cu strada Baba Novac, implicit strada Soveja si bd. Aurel Vlaicu. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor existente.



Conform HCL nr. 588/ 2005, strada Eduard Caudella are propus profilul B-B – strada categoria III, conform sectiunii caracteristice de mai jos, extras din *Planul de reglementari urbanistice* a HCL nr. 588/ 2005:

**Profilul B-B – strada categoria III, este compus din urmatoarele segmente dupa cum urmeaza:**

- pietonal 2,00 metri (stanga-dreapta);
- 1 fir circulatie carosabila 3,50 metri (stanga-dreapta);
- spatiu verde 3,00 metri amplasat pe axul circulatiei carosabile;



Locurile de parcare se vor asigura conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 2123/ 21.06.2019 si implicit si conform H.C.L. 113/ 2017 actualizat privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari

autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/ 2018. articolul 13.

In prezent, amplasamentul studiat este **teren liber de constructii**, avand categoria de folosinta: arabil.

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent=0.0

In limita zonei studiate, toate amplasamentele existente adapostesc functiuni de locuire (individuala, colectiva) cu regim de inaltime ce variaza de la P+1E+M -P+3E+M/P+4E.

In zona studiata exista retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electric și termică și retele de telecomunicatii).

#### Apa potabila

Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

#### Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

#### Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate in cat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoarea acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvial este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

**Aviz de Amplasament SC RAJA SA, nr. 1253/ 103656 din 22.10.2019:** " Pe strada *Eduard Caudella* exista conducta de distributie apa Dn=160mmPEHD, colectorul menajer Dn=250mm PVC-KG (H=1.5-2.5m.).

Presiunea apei in zona este de 1,8 atm.

Dupa obtinerea autorizatiei de construirea obiectivului proiectat veti reveni cu documentatia tehnica intocmita de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA, precum si cu certificatul de urbanism emis de Primarie pentru executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare.

Racordarea in caminul de vizitare/ colectorul menajer se va face folosind piese speciale de trecere camin, conform prescriptiilor tehnice ale producatorilor de conducte.

Apele pluviale de pe suprafetele construite nu se vor descarca in colectorul menajer.

*Atentionam ca veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de executie.*

*Pe amplasamentul studiat pentru evitarea unor situatii neprevazute, veti executa sondaje in prezentare prezentantilor RAJA SA. in cazul in care se vor descoperi conducte de apa si canalizare se vor anunta de urgent Divizia Apa-Canal Constanta si veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere pentru conductele descoperite."*

#### Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea siretelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel in cat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

#### **Aviz Amplasament Favorabil e-Distributie Dobrogea, nr. 281861190/ 14.10.2019:**

*"Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se vor reveni cu o noua documentatie pentru fiecare constructie in parte. La edificarea imobilului se vor respecta distantele de siguranta si protectie fata de toate instalatiile electrice existente.*

*In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie - DA.*

*Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta - DA."*

Conform planului anexa al avizului, nu au fost figurate traseele retelelor existente in zona, inasa s-a in scris faptul ca *"Amplasamentul nu afecteaza instalatiile e-Distributie."*

#### **Aviz Favorabil RCS&RDS, nr. 10452/ 21.10.2019:**

*"In zona exista retea de telecomunicatii aflata in proprietatea RCS&RDS SA.*

*Pe planul de amplasament anexat s-a trasat reseaua de telecomunicatii existenta in apropierea amplasamentului.*

*Traseul retelei de telecomunicatii din plana anexa este figurate informativ.*

*Se va respecta zona de protective si de siguranta fata de reseaua RCS&RDS SA care ocupa in adancime suprafata de limitata de la 1.100m la 0.300m avand o latime de 0.600m si semnalizata cu folie avertizatoare la o distanta de 0.200m deasupra monotubului.*

*Aveti obligatia ca la inceperea lucrarilor sa instiintati RCS&RDS SA (Punct de lucru Constanta) in vederea asigurarii asistentei tehnice, pentru mentinerea conditiilor specificate in aviz."*

#### **Aviz Favorabil TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, nr. 1848/11.10.2019:**

*"Pe amplasamentul propus, pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul mentionat, Romtelecom nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire. Avand in vedere aceast asituatie, TELEKOM este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei primite."*

### Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

### **Aviz Favorabil Distrigaz Sud Retele, nr. 314.599.096/29.11.2019:**

*"Lucrarile viitoare propuse prin PUD, pot afecta structura sistemului de distributie gaze natural alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasufatori, casete GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).*

*In zona de protectie se interzice executarea de lucrari de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.*

*Avand in vedere ca reseaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin C.U. emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre".*

Conform planului anexa al avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze natural aflate in exploatarea societatii Distrigaz Sud Retele.

### **Aviz de Amplasament Favorabil RADET Constanta, nr. B 17232/ 09.10.2019:**

*"[...] va facem cunoscut ca nu detinem retele termice pe amplasamentul mentionat".*

### Salubritate

Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2123/ 21.06.2019, spatiile neconstruite si neocupate de accesii trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Spatiu dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale.

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4,00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp. de locuitor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă.

**Minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde.**



**Se va respecta H.C.J.C. nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

**Beneficiarul are ca obiect de investiție construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință unifamilială, având regimul de înălțime P+1E (înălțimea maximă de cca. 8,50 metri).**

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la baza următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului, ținând cont de reglementările urbanistice stabilite prin documentații de rang superior prezentei, aprobate anterior;
- Asigurarea accesului la infrastructura de comunicație și transport;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Menținerea parcelarului existent și al traseului străzilor existente, și cum au fost reglementate anterior;
- Detalierea amplasării construcției propuse, ce face obiectul investiției, pe teren, prin planșa de ilustrare mobilare urbanistică.

**Prezenta documentație urbanistică de tip plan urbanistic de detaliu are ca scop modificarea retragerilor laterale și posterioare față de limitele de proprietate, studiarea conformării arhitectural-volumetrică și modul de ocupare al terenului, în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, pentru amplasamentul situat în municipiul Constanța, intravilan, zona Compozitori, Careu XV, lot 11/1, identificat prin număr cadastral 245302.**

Conform articolului 3, alineatul 1, al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea "Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață" sunt prevăzute următoarele:

- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Conform articolului 612, al Codului Civil, actualizat, privind distanța minimă în construcții:

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Situația juridică a terenului va ramane neschimbată, cu păstrarea aliniamentului și nu vor fi necesare schimburi de teren între domeniul public și privat.

Imobilul ce a generat documentația este proprietatea privată a dl. Liviu Marin conform contractului de donație, autentificat prin încheierea numărul 921 din 18 mai 2016, încheiat la BNP Stoica Andrei.

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E (cca. 8,50 metri). Această construcție, necesită asigurarea a două locuri de parcare, amplasate în incintă (proprietate privată) și va beneficia de spații verzi amplasate la sol de minim 62,50 metri pătrați, însemnând un procent minim de 25%, raportat la suprafața terenului ce face obiectul documentației prezente.

- Suprafața teren = 250,00 mp. (conform măsuratori);
- Suprafața edificabilă propusă maximă conform P.U.D. = 115,37 mp.;
- Înălțime maximă propusă conform investiție ce a generat P.U.D. = P+1E (cca. 8,50 metri);
- P.O.T. maxim propus conform investiție ce a generat P.U.D. = 46.15%;
- C.U.T. maxim propus conform investiție ce a generat P.U.D. = 0.923;

Având în vedere construcțiile învecinate ce prezintă calcane către terenul ce a generat PUD, se permite amplasarea față de limitele laterale a unei noi construcții pe terenul I.E. 245302 (ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu), ținând cont de prevederile Codului Civil, actualizat, articolul 612. De asemenea la nivelul fațadei principale, cât și posterioară, se admite realizarea de fațadă falsă, până în limita de proprietate, în vederea întregirii frontului construit la stradă și mascarea calcanelor construcțiilor învecinate, vizibile din domeniul public, creând iluzia unui regim de construire continuu.

Înălțime maximă propusă conform investiție ce a generat P.U.D. = P+1E (cca. 8,50 metri);

Inaltime maxima conform reglementari urbanistice aprobate anterior prin HCL nr. 588/2005:

- inaltimea constructiilor nu va depasi P+2+M (maxim 12,00 metri);

Documentația de urbanism actuala are ca scop principal, detalierea modului de amplasare al constructiei propuse pe teren si modificarea retragerilor laterale si posterioara.

Avand in vedere dimensiunile parcelei, a reglementarilor urbanistice in vigoare, aprobate prin H.C.L. 588/ 2005, si a vecinatatilor existente, documentatia prezenta, propune si reglementeaza urmatoarele retrageri fata de limitele laterale si posterioara:

#### RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE PROPUSE:

- VEST (aliniament): 5,00 metri conform HCL 588/2005;
- SUD (limita laterala): amplasare constructie fata de limita de proprietate conform Cod Civil actualizat - 60 centimetri;  
*\*constructia vecina dispune de calcan fara goluri;*
- EST (limita posterioara): minim 5,00 metri;
- NORD (limita laterala): amplasare constructie fata de limita de proprietate conform Cod Civil actualizat - 60 centimetri;  
*\*constructia vecina dispune de calcan cu goluri pentru incaperi ce nu necesita iluminat natural conform OMS 119/ 2014;*

Avand in vedere constructiile invecinate ce prezinta calcane catre terenul ce a generat PUD, se permite amplasarea fata de limitele laterale a unei noi constructii pe terenul I.E. 245302 (ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu), tinand cont de prevederile Codului Civil, actualizat, articolul 612.

De asemenea la nivelul fatadei principale, cat si posterioara, se admite realizarea de fatada falsa, pana in limita de proprietate, in vederea intregirii frontului construit la strada si mascarea calcanelor constructiilor invecinate, vizibile din domeniul public, creand iluzia unui regim de construire insiruit.

In consecinta prin modificarea retragerilor laterale si posterioara prin prezenta documentatie, sunt respectate prevederile articolului 3, alineatul 1, al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea "Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață".

Conform H.C.L nr. 588/ 2005, aprobat, imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maximum 2,00 metri, realizate din fier forjat si cu un soclu de 60,00 cm. din piatra sau beton mozaicat.

In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii; imprejmuirile pot fi dublate de gard viu. Nu se admit decat imprejmuiri de gard viu cu inaltimea maxima de 1,20 metri.

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" indicative (P132-93).

Se va respecta H.C.L. nr. 113/ 2017 privind Asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/ 2018.

Astfel pentru constructia propusa cu destinatia de locuinta unifamiliala se vor asigura un numar de 2 locuri de parcare cu dimensiunile in plan de 2,50 metri x 5,00 metri / loc de parcare.

**Constructia propusa pe terenul ce a generat P.U.D. in suprafata de 250,00 mp., va dispune de o suprafata de spatii verzi amenajata la sol de minim 62,50 mp., indeplinind astfel conditiile minime obligatorii conform H.C.L. nr. 588/ 2005, aprobat, de a asigura un procent minim de 25% de spatii verzi si plantate, coroborat cu cerintele H.C.J.C. nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.**

Datorită faptului ca în zonă există toate utilitățile necesare funcționării: apă, canalizare, electricitate, rețea de telecomunicații și gaze, toate bransamentele/ racordurile se vor realiza conform normelor legislative în vigoare actualizate și conform prevederilor instituțiilor avizatoare de specialitate detinatoare de utilități urbane și infrastructura, la etapele ulterioare P.U.D. (DTAC în vederea obținerii Autorizației de Construire). Se va ține cont de prevederile înscrise în avizele și acordurile de utilități urbane obținute la faza P.U.D..

**Aviz Favorabil Distrigaz Sud Rețele, nr. 314.599.096/29.11.2019:**

*"Lucrarile viitoare propuse prin PUD, pot afecta structura sistemului de distributie gaze natural alcatuit din conducte, racorduri, statii/ posturi de reglare, rasuflatori, casete GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterrane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).*

*In zona de protectie se interzice executarea de lucrari de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.*

*Avand in vedere ca reseaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin C.U. emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre".*

Conform planului anexa al avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze natural aflate în exploatarea societății Distrigaz Sud Rețele.

**Aviz de Amplasament Favorabil RADET Constanta, nr. B 17232/ 09.10.2019:**

*"[...] va facem cunoscut ca nu detinem retele termice pe amplasamentul mentionat".*

**Aviz Favorabil TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, nr. 1848/11.10.2019:**

*"Pe amplasamentul propus, pe care urmeaza sa se construiasca obiectivul mentionat, Romtelecom nu are amplasateretele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire. Avand in vedere aceasta situatie, TELEKOM este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei primite."*

**Aviz Favorabil RCS&RDS, nr. 10452/ 21.10.2019:**

*"In zona exista retea de telecomunicatii aflata in proprietatea RCS&RDS SA.*

*Pe planul de amplasament anexat s-a trasat reseaua de telecomunicatii existenta in apropierea amplasamentului.*

*Traseul retelei de telecomunicatii din plana anexa este figurate informativ.*

*Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de reseaua RCS&RDS SA care ocupa in adancime suprafata de limitata de la 1.100m la 0.300m avand o latime de 0.600m si semnalizata cu folie avertizatoare la o distanta de 0.200m deasupra monotubului.*

*Aveti obligatia ca la inceperea lucrarilor sa instiintati RCS&RDS SA (Punct de lucru Constanta) in vederea asigurarii asistentei tehnice, pentru mentinerea conditiilor specificate in aviz."*

**Aviz Amplasament Favorabil e-Distributie Dobrogea, nr. 281861190/ 14.10.2019:**

*"Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o*

*noua documentatie pentru fiecare constructie in parte. La edificarea imobilului se vor respecta distantele de siguranta si protectie fata de toate instalatiile electrice existente.*

*In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie - DA.*

*Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta - DA."*

*Attentionam ca veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de executie.*

*Pe amplasamentul studiat pentru evitarea unor situatii neprevazute, veti executa sondaje in prezentare prezentantilor RAJA SA. in cazul in care se vor descoperi conducte de apa si canalizare se vor anunta de urgent Divizia Apa-Canal Constanta si veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere pentru conductele descoperite."*

**Aviz de Amplasament SC RAJA SA, nr. 1253/ 103656 din 22.10.2019:** " *Pe strada Eduard Caudella exista conducta de distributie apa Dn=160mmPEHD, colectorul menajer Dn=250mm PVC-KG (H=1.5-2.5m.).*

*Presiunea apei in zona este de 1,8 atm.*

*Dupa obtinerea autorizatiei de construirea obiectivului proiectat veti reveni cu documentatia tehnica intocmita de un proiectant de specialitate agreeat de RAJA SA, precum si cu certificatul de urbanism emis de Primarie pentru executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare.*

*Racordarea in caminul de vizitare/ colectorul menajer se va face folosind piese speciale de trecere camin, conform prescriptiilor tehnice ale producatorilor de conducte.*

*Apele pluviale de pe suprafetele construite nu se vor descarca in colectorul menajer.*

Se precizeaza faptul ca nu este permisa realizarea de calcane vizibile din domeniul public si se incurajeaza la nivelul fatadei principale, cat si posterioara, realizarea de fatada falsa, pana in limita de proprietate, in vederea intregirii frontului construit la strada si mascarea calcanelor constructiilor invecinate, vizibile din domeniul public, creand iluzia unui regim de construire insiruit.

Mai mult, depasirea edificabilului cu balcoane, bovindouri sau console nu este permisa.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramic, lemn, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative, etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

Având în vedere faptul că terenul propus pentru studiu este situat în zona Cartier Compozitorilor, s-a optat pentru un stil arhitectural care să se încadreze în stilul construcțiilor din zonă din punct de vedere volumetric, funcțional, ce prezintă o arhitectură contemporană și utilizează materiale durabile și calitative.

Volumul propus se încadrează în reglementările anterior aprobate și condițiilor instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. S-au utilizat atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatarei.

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuința unifamilială, cu un regim de înălțime P+1E (cca. 8,50 metri), accesurile carosabile și pietonale aferente acesteia, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului și amplasarea față de limitele de proprietate.

Având în vedere amplasarea construcțiilor vecine existente față de limitele de proprietate laterale, poziționarea noii investiții nu va crea disfuncții la nivelul însoțirii construcțiilor existente și nou propuse și va întregii frontul/fondul construit existent.

Intocmit:

Urb. PĂVĂLUC LOREDANA-IONELA

Verificat:

Urb. BĂJENARU ALEXANDRU





# PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ZONA COMPOZITORI, CAREU XV, LOT11/1



## VECINATATI ZONA STUDIATA:

- NORD: proprietate privata I.E. 226306;
- SUD: proprietate privata I.E. 244526 si I.E. 242876;
- EST: proprietate privata I.E. 244526;
- VEST: strada Eduard Gaudella;

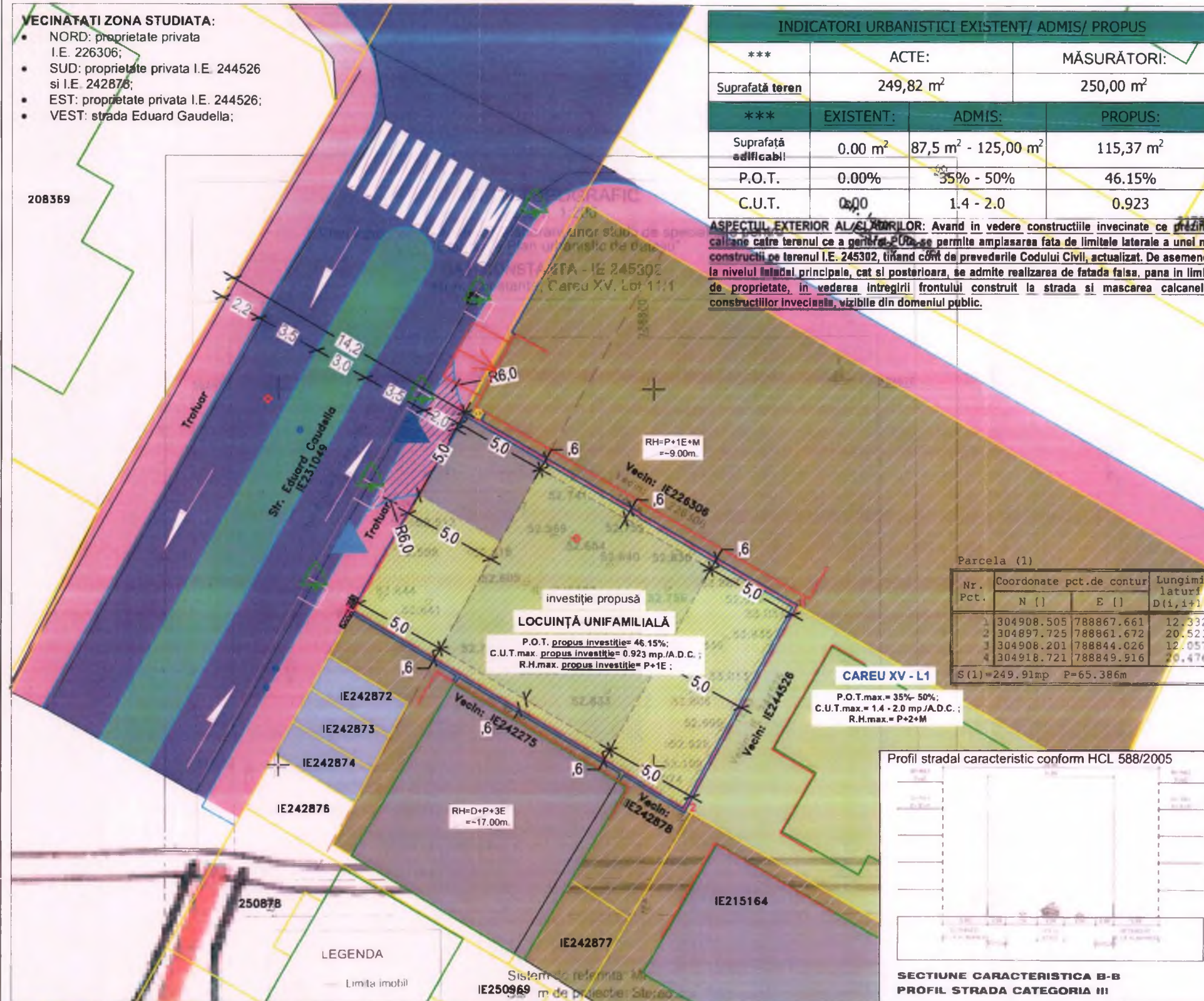
INDICATORI URBANISTICI EXISTENT/ ADMIS/ PROPUȘ			
***	ACTE:	MĂSURĂTORI:	
Suprafață teren	249,82 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>	
***	EXISTENT:	ADMIS:	PROPUȘ:
Suprafață edificabil	0,00 m <sup>2</sup>	87,5 m <sup>2</sup> - 125,00 m <sup>2</sup>	115,37 m <sup>2</sup>
P.O.T.	0,00%	35% - 50%	46,15%
C.U.T.	0,00	1,4 - 2,0	0,923

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Având în vedere construcțiile învecinate ce prezintă calană către terenul ce a generat P.U.D., se permite amplasarea față de limitele laterale a unei noi construcții pe terenul I.E. 245302, ținând cont de prevederile Codului Civil, actualizat. De asemenea la nivelul fațadei principale, cât și posterioară, se admite realizarea de fațada fașă, până în limita de proprietate, în vederea întregirii frontului construit la strada și mascarea calcanelor construcțiilor învecinate, vizibile din domeniul public.

## LEGENDĂ

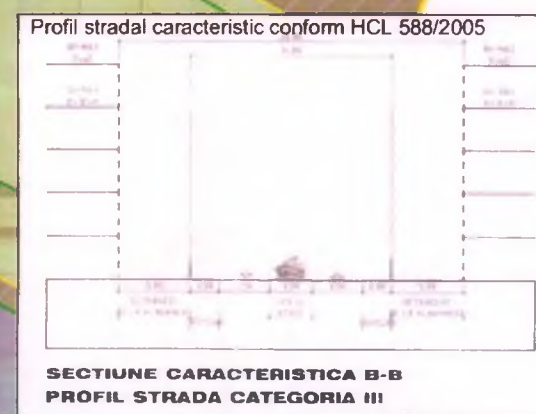
- Limita teren ce a generat PUD S = 250,00 mp.
- Aliniament conform HCL 588/2005
- Retragere aliniament conform HCL 588/2005
- Limita edificabil propus
- Suprafata edificabil propus (115,37 mp.)
- Limita locuri de parcare amenajate (2 locuri de parcare: 2,50 m x 5,00m / per loc parcare)
- Suprafata locuri de parcare amenajate propuse (25,00 mp.)
- Teren liber de constructii
- Incinta proprietate privata propusa spre amenajare (spatii verzi si circulatii de incinta)
- Incinta amenajata proprietate privata persoane fizice/ juridice
- Constructii existente
- Parcaj existent proprietate privata persoane fizice/ juridice
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Racordare acces carosabil cu bordura coborata, teren proprietate privata persoane fizice/ juridice
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA LAZAR N. NICOLAE  
ARHITECT ȘEF  
68645/09.04.2021



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(1,1+1)
	N [ ] E [ ]	
1	304908.505 788867.661	12.332
2	304897.725 788861.672	20.521
3	304908.201 788844.026	12.057
4	304918.721 788849.916	20.476

S(1)=249.91mp P=65.386m



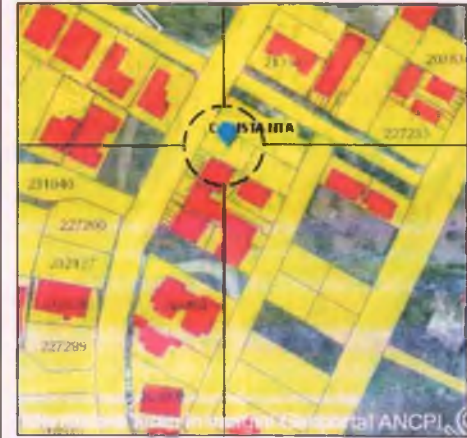
Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, reprezinta o conditie obligatorie conform Certificatului de Urbanism nr. 2123/ 21.06.2019, emis in baza reglementarilor documentatiei de urbanism, faza P.U.D., aprobata cu H.C.L. nr. 588/ 2005.  
Astfel prin prezenta documentatie conform P.U.D. aprobat, prin H.C.L. nr. 588/ 2005, terenul studiat prin planul urbanistic de detaliu, identifica 1 zona de reglementare:  
**ZL - Zona de locuire - ZL1 - subzona locuintelor individuale/ colective medii cu regim de inaltime maxim P+2E+M**

Prezenta documentatie urbanistica are ca scop modificarea retragerilor laterale si posterioara fata de limitele de proprietate, studierea conformarii arhitectural-volumetrica si modul de ocupare al terenului, in baza legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

**RETRAGERI FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE PROPUȘ:**  
 - VEST (aliniament): 5,00 metri conform HCL 588/2005;  
 - SUD (limita laterala): amplasare constructie fata de limita de proprietate conform Cod Civil actualizat - 60 centimetri;  
 - EST (limita posterioara): minim 5,00 metri;  
 - NORD (limita laterala): amplasare constructie fata de limita de proprietate conform Cod Civil actualizat - 60 centimetri;  
 Suprafata teren = 250,00 mp. (conform masuratori);  
 Suprafata edificabila propusa maxim= 115,37 mp.;  
 Inaltime maxima propusa conform investie ce a generat P.U.D.= P+1E;  
 P.O.T. maxim propus conform edificabil propus P.U.D.= 46,15%;  
 C.U.T. maxim propus conform investie ce a generat P.U.D.= 0,923;

**SPATIILE VERZI:** se asigura conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 2123/21.06.2019 si implicit si conform H.C.J.C. nr.152/ 2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta. Astfel, pentru functiunea propusa de locuinta individuala - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuite in suprafata de minim 5mp/ locuitor.  
**Pe terenul ce a generat PUD, se vor asigura ca. 25% spatii verzi la sol.**

**LOCURILE DE PARCARE:** se asigura conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 2123/ 21.06.2019 si implicit si conform H.C.L. 113/ 2017 actualizat privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/ 2018, articolul 13.  
**Pe terenul ce a generat PUD, se vor asigura 2 locuri de parcare amplasate pe aliniament, avand dimensiunile de 5,00m lungime/ 2,50m latime per loc de parcare.**



Amplasament ce a generat P.U.D. se identifica prin numar cadastral 245302, situat la adresa localitatea Constanta, Careu XV, lot 11/1, judetul Constanta.

Imobilul ce a generat documentatia este proprietatea privata a dl. Liviu Marin conform contractului de donatie, autentificat prin incheierea numarului 921 din 18 mai 2016, incheiat la BNP Stoica Andrei.

Terenul ce face obiectul investitiei este denumit in continuare "imobil", dispune de o suprafata totala de 250,00 metri patrati, situat in intravilanul municipiului Constanta, judetul Constanta fiind inlaturat in Cartea Funciara nr. 245302 a localitatii Constanta si prezinta urmatoarele caracteristici conform cadastru:  
 - categoria de folosinta = arabil (A);  
 - limita terenului este materializata prin gard metalic pe toate laturile;

<b>MAS STUDIO</b> WWW.MASSTUDIO.RO	<b>S.C. MAS PUBLISHING &amp; PARTNERS S.R.L. CONSTANTA</b> J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA	Beneficiar: <b>MARIN LIVIU</b>	Pr. nr. <b>271/2019</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/250
Sef proiect	URB. BĂJENARU, ALEXANDRU		format A3
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB. PĂVĂLUC, LOREDANA-IONELA		10/2020
	ARH. ȘTEFINGAR, MIHAI		

Titlu proiect: <b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ZONA COMPOZITORI, CAREU XV, LOT11/1</b>		Titlu plansa: <b>PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE</b>
Faza: P.U.D.		Plansa nr. U-03

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.