



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –  
construire locuință individuală, str. Labirint nr. 24,  
investitor Andone Neculai

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 68666/09.04.2021, 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. 70747/13.04.21, precum și avizul nr. 68647/09.04.2021 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>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 19 din Ordinul 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 Andone Neculai înregistrată sub nr. 68182/23.04.2020, completată cu adresa nr. 161302/21.10.2020;

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

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Labirint nr. 24, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil P+1E-2 cu funcțiunea de locuire individuală, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Labirint nr. 24, în suprafață de 260 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 238695, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Andone Mioara și Andone Neculai conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 769/23.06.2017, rectificat sub nr. 33/04.07.2017 la Societatea profesională notarială Niculescu.

**Art. 2** – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 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 Andone Neculai, 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. 68666 / 09.04.2021

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu  
– construire locuință individuală, str. Labirint nr. 24, investitor Andone Neculai;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3354/17.09.2019 (valabil  
până la 16.09.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 129620 /  
25.08.2020, avizul nr. 68647/09.04.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019  
privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea  
Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Labirint nr. 24,  
investitor Andone Neculai.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chitac*

)



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 68182/23.04.2020 adresată de Andone Neculai cu domiciliul în [REDACTED] în baza documentației completată cu adresa nr. 161302/21.10.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 68647 din 09.04.2021**

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Labirint nr. 24;  
Investitor: Andone Neculai  
Proiectant: SC Adro Proiectare SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Crudu  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Labirint nr. 24, în suprafață de 260 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 238695, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2a - locuinte cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%  
Terasete acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1,0.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai

mult de ½ din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

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

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

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Conditionarile si reglementarile zonei functionale se stabilesc dupa cum urmeaza:

- **Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Terenul are o forma poligonala si este aliniat cu latura sudica cu strada Labirint. Inaltimea maxima admisa P+2E, cu retrageri fata de aliniament de 5.00 m si retragere fata de limitele laterale si limita posterioara confirm propunerii 1,00m.

REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPOS		
	EXISTENT	PROPOS
TEREN PROPOS PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf.max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPOS		P + 1E - 2E; Hmax = 10,00m

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Se propune realizarea unei constructii P+1E-2E cu Sc= 91,00 m, Sd= 260,00 m.

**Coefficienti urbanistici:**

Existenti:

S. teren = 260,00 mp

S. construita existenta = 0,00mp

S. desfasurata existenta =0,00 mp

P.O.T. EXISTENT =0%

C.U.T. EXISTENT=0.00

Propusi:

S. teren = 260,00 mp

S. construita propusa = 91,00 mp

S. desfasurata propusa =260,00 mp

P.O.T. PROPUS = 35,00%

C.U.T. PROPUS = 1,00

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta normala (conform HG 766 din1997 ) si la CLASA "III" de importanta ( conform Normativului P100-1/2013).

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa are destinatia de locuinta individuala P+1E - 2E. Sistemul constructiv recomandat pentru realizarea constructiei propuse este structura zidarie portanta. Acoperisul se va executa tip sarpanta.

La constructia propusa accesul si circulatia este asigurata printr-o legatura cu strada Labirint.

Alinierea constructiei fata de stazile adiacente terenului va fi cu o retragere de 5,00 m , retragerile fata de aliniament sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG pentru zona ZRL 2a.

Imobilul propus :

- fata de limita NE: **retragere 1.00 m**, de la limita proprietatii;
- fata de limita SE: **retragere 5.00 m** fata de aliniament;
- fata de limita SV: **retragere 0.60 m** de la limita proprietatii.
- fata de limita NV: **retragere 0.60 m** de la limita proprietatii

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.06.2020** 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.
- documentația depusă **se va completa** cu memoriul aferent studiului de însorire prezentat;
- **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 PUG specificate în certificatul de urbanism nr. 3354/2019);
- la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor din memoriul general** vor fi făcute precizări referitoare la interzicerea calcanelor vizibile din domeniul public;
- va fi prezentată o variantă de simulare tridimensională fără scară exterioară, cu încadrare în contextul volumetric actual.

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 PUZ 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. 3354/17.09.2019 (valabil până la 16.09.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned to the right of the typed name.





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

**R A P O R T**  
Nr. 70797/13.04.2021

Urmare solicitării nr. 68182/23.04.2020 adresată de Andone Neculai, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Labirint nr. 24, în baza documentației completată cu adresa nr. 161302/21.10.2020, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Labirint nr. 24, în suprafață de 260 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 238695, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Andone Mioara și Andone Neculai conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 769/23.06.2017, rectificat sub nr. 33/04.07.2017 la Societatea profesională notarială Niculescu.

#### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2a - locuinte cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

#### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3354/17.09.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 16.09.2021), 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. 115667/30.07.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 30.07.2020 - 14.08.2020).

Au fost emise 5 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform declarației nr. 106778/14.07.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 5 sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ. S-au formulat observații referitoare la următoarele:

- regimul de înălțime propus P+2E nu îndeplinește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, terenul care generează PUD fiind înconjurat pe trei laturi de locuințe individuale cu un singur nivel;
- în documentația PUD nu există nicio referire la realizarea unui studiu de însorire;
- depășirea coeficienților urbanistici aplicabili zonei - creșterea POT de la 35% la 59.23% așa cum rezultă din calculul petenților;
- nerespectarea distanței minime între construcții de 0.60 metri, la limita de proprietate dinspre terenul deținut de petenti existând o distanță de 0.18 metri față de noua construcție;

- în documentația PUD nu este specificat concret unde vor fi amplasate ferestrele noului imobil. Petenții propun poziționarea ferestrelor în partea anterioară a imobilului, cu vedere pe latura sudică spre strada și respectarea distanței de 0,6 metri față de imobilul deținut de aceștia;
- clarificarea regimului de înălțime al noului imobil P+1E/ P+2E;
- nu se respectă retragerile limitelor laterale și posterioare ținând cont de suprafața terenului și de front;
- pericolul afectării fundațiilor imobilelor învecinate construite între anii 1927-1929;
- distanța foarte mică dintre imobile favorizează păstrarea umezeli, infiltrarea apei pluviale, fiind necesare pante de scurgere și alte măsuri ce nu pot fi aplicate datorită spațiului limitat.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- documentația PUZ conține studiul de însorire prin care s-au analizat toate imobilele învecinate;
- conform ZRL2a terenul este reglementat pentru locuințe cu regim de înălțime de P+2E, obiectul prezentului PUD îl reprezintă modificarea retragerilor laterale și nu reglementarea regimului de înălțime;
- se precizează ca regimul de înălțime P+2E este cel admis prin certificatul de urbanism dar beneficiarul intenționează să construiască un imobil cu regim de înălțime de P+1E (locuință);
- se aduc precizări cu la privire la retragerile față de limita posterioară și limitele laterale, terenul studiat având o formă poligonală cu 10 laturi (retragerea față de limita din vest este de 0,6 metri, limita de est de 1 metru, limita de nord de 1 metru); se vor respecta distanțele obligatorii pentru fațade și ferestre;
- viitoarea construcție nu va afecta imobilele învecinate, în faza de proiectare se are în vedere realizarea unei fundații care să nu afecteze stabilitatea și integritatea construcțiilor învecinate.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 129620/25.08.2020.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 70549/29.04.2020, conform răspunsului formulat în data de 22.05.2020.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Condițiile și reglementările zonei funcționale se stabilesc după cum urmează:

- **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Terenul are o formă poligonală și este aliniat cu latura sudică cu strada Labirint. Înălțimea maximă admisă P+2E, cu retrageri față de aliniament de 5,00 m și retragere față de limitele laterale și limita posterioară confirm propunerii 1,00m.

<b>REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPUȘ</b>		
	EXISTENT	PROPUS
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf.max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPUS		P + 1E - 2E; Hmax = 10,00m

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Se propune realizarea unei constructii P+1E-2E cu Sc= 91,00 m, Sd= 260,00 m.

**Coefficienti urbanistici:**

Existenti:

- S. teren = 260,00 mp
- S. construita existenta = 0,00mp
- S. desfasurata existenta =0,00 mp

P.O.T. EXISTENT =0%

C.U.T. EXISTENT=0.00

Propusi:

- S. teren = 260,00 mp
- S. construita propusa = 91,00 mp
- S. desfasurata propusa =260,00 mp

P.O.T. PROPUS = 35,00%

C.U.T. PROPUS = 1,00

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta normala (conform HG 766 din1997 ) si la CLASA "III" de importanta ( conform Normativului P100-1/2013).

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcția propusa are destinația de locuinta individuala P+1E - 2E. Sistemul constructiv recomandat pentru realizarea constructiei propuse este structura zidarie portanta. Acoperisul se va executa tip sarpanta.

La constructia propusa accesul si circulatia este asigurata printr-o legatura cu strada Labirint.

Alinierea constructiei fata de stazile adiacente terenului va fi cu o retragere de 5,00 m , retragerile fata de aliniament sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG pentru zona ZRL 2a.

Imobil propus :

- fata de limita NE: retragere 1.00 m, de la limita proprietatii;
- fata de limita SE: retragere 5.00 m fata de aliniament;
- fata de limita SV: retragere 0.60 m de la limita proprietatii.
- fata de limita NV: retragere 0.60 m de la limita proprietatii

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare

- regim juridic
- posibilități de mobilare urbanistică
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3354/17.09.2019 (valabil până la 16.09.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 129620/25.08.2020.

Avize :

- RAJA nr. 1310/105947/31.10.2019
- ENEL nr. 282255010/17.10.2019
- RADET nr. B 17545/21.10.2019
- Engie nr. 314.457.473/23.10.2019
- Telekom nr. 1850/11.10.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6259/20.02.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1660 R/ 23.01.2020
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 2199/U/17.10.2019
- aviz Stat major general nr. DT/9956/17.12.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4671/22.10.2019
- actul adiministrativ al autorității pentru mediu nr. 10706 RP/21.10.2019.

## CONCLUZII

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

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, str. Labirint nr. 24, investitor Andone Neculai.

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



**Director executiv adjunct,**  
Diana Doina Tenea



**Inspector,**  
Cristina Stamat



# MEMORIU GENERAL

## 1.1 DATE GENERALE

Denumirea lucrării:

**MEMORIUL JUSTIFICATIV, aferent „ELABORARE P.U.D. pentru REGLEMENTARE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE EDIFICABILULUI”**

Amplasament:

Str. Labirint, Nr. 24, Loc. Constanta, Jud. Constanta, nr. cad. 238695.

Faza de proiectare:

P.U.D.

Initiator / beneficiar:

**ANDONÉ NECULAI**

Proiectant general:

**ADRO PROIECTARE SRL**

Pct de lucru: Str. Stefan cel Mare, Nr. 63A, jud Constanta

Tel/Fax: 0761.835.335

Cod CAEN 7111 Activitati de arhitectura

Nr. pr. / Data elaborării:

67 / 2019

## 1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

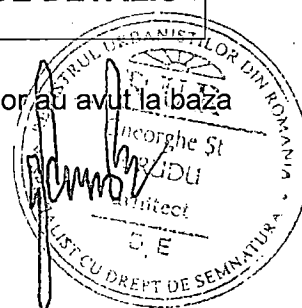
1.2.1 R.L.U. reprezintă un sistem de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor acestora. Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.D. și la întocmirea certificatelor de urbanism până la aprobarea PUG .

1.2.2 Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de Reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare și utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul Orasului Constanta, jud Constanta.

1.2.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obtinute, înconformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.

## 1.3 BAZA LEGALA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele acte normative si documentatii de urbanism:



- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OG 195/2005 privind protectia mediului;
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediu de viata al populatiei.
- ORDIN MLPAT 10/N/1993-Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERALE al municipiului Constanta si Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.

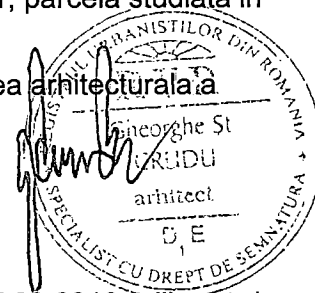
## 2.1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea *locuință unifamilială*.

P.U.D.-ul va reglementa/detalia conform art. 48, alin. (1) din Legea 350/2001, parcela studiata in relatie cu parcelele invecinate, cu privire la:

- Modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea **arhitecturala** acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- Accesele auto si pietonale;
- Conformarea arhitectural-volumetrica

In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3354 din 17.09.2019, eliberat de Primaria mun. Constanta, in scopul „Reglementare limite laterale si posterioare ale edificabilului” este solicitata intocmirea unei documentatii tip P.U.D. datorita necesitati „retragerilor limitelor laterale si



posteroare ale edificabilului”, faza actuala PUG aprobata prin Hotarararea Consiliului Local Constanta, nr. 653/25/11/1999, carui valabilitate a fost prelungita prin Hotarararea Consiliului Local Constanta nr. 429/31.10.2018, parcelele sunt construibile in regim insiruit si semi-cuplate.

### 3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

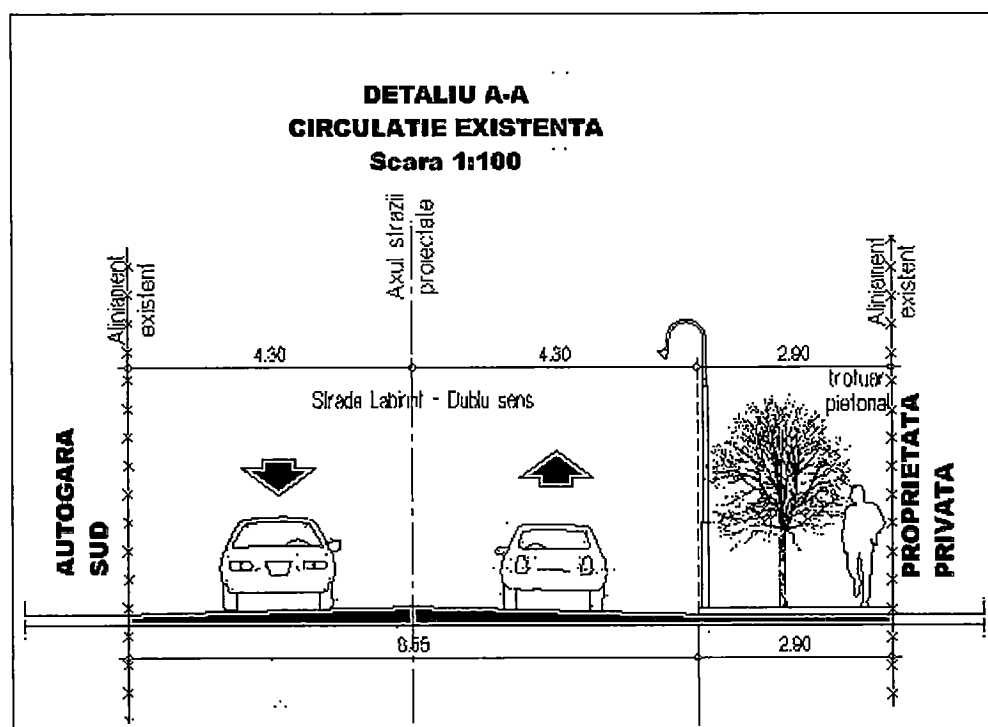
In zona ZRL 2a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Se remarca o tendinta de crestere a fondului construit in zona studiata.

**Funcțiunea solicitata** de beneficiar – aceea de locuinta unifamiliala, este **compatibila** cu funcțiunile aprobate in zona.

- **Accesibilitatea la caile de comunicatii**

Accesul la proprietate se va realiza pe strada Labirint pe latura sudica cu descidere de 12.53 m, poarta de acces auto 3,50m si poarta acces pietonal 1,00 m. Strada Labirint este conforma, ea avand o forma regulata cu latime aproximativ de la 8,55 m cu circulatie pe ambele sensuri de mers.



- **Suprafața ocupata, limite si vecinătăți**

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 260.00 mp si este amplasat in sud-ul intravilanului Municipiului Constanta, zona Gara CFR/ Autogara Sud.

Terenul studiat are ca vecinatati :

- Nord – vecin: Gherman Viorica;
- Est – vecin: Serban Silvia;
- Sud – Strada Labirint;
- Vest – vecin: Bisceanu Octavian Nicolae, Bisceanu Madalina;  
- vecin: Chelba Niculae, Chelba Domnica.

- **Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic**

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit **în stare buna și mediocră**, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile construite în jurul anilor 1970 - 2000.

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei; toate fațadele vor fi tratate cu atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaj.

- **Destinația clădirilor**

În zona ZRL 2a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- **UTILIZARI ADMSE:** Locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amanunțul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Pe prezentul teren în suprafața de 260.00 mp există edificate construcții. Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amanunțul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina) în limita a maxim 25% din AC.

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Studiul geotehnic întocmit în vederea elaborării documentației de proiectare pentru faza de proiectare PUD.

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess – praf argilos loessoid, face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire, se vor adopta și respecta cu strictețe, atât prin proiectare, execuție cât și în timpul exploatării construcțiilor, măsurile prevăzute în „Np 125-2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire (proiectare, execuție, exploatare).

Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Marii Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct. 2.9 și Normativul NE 012/2-2010.

Pentru fazele următoare de proiectare, se vor efectua lucrări de teren amanunțite (foraje și sondaje) pentru fiecare obiectiv în parte, pentru a stabili cu exactitate soluția de oprină de fundare.

- **Accidente de teren**

Nu s-au întâlnit accidente de teren.

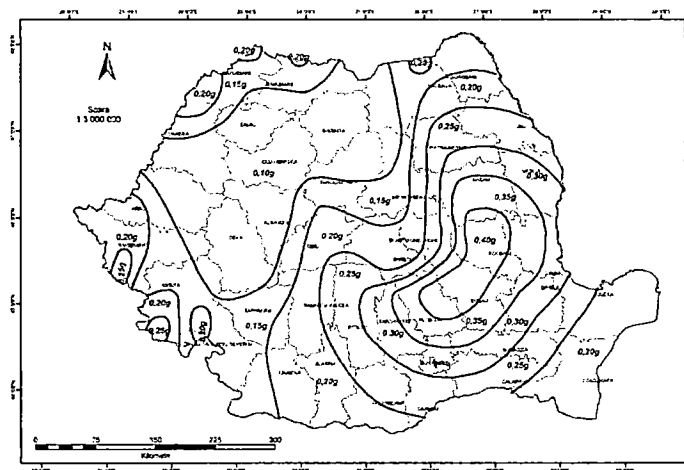


- **Adancimea apei subterane**

Nu s-a intalnit apa freatica in foraje , in zona nivelul apei este sub adancimea de 7,00 m.

- **Parametri seismici caracteristici**

Din punct de vedere seismic terenul este situat in zona seismica " E " ( conform hartii de zonare seismica din Normativ P 100/92 ) , cu coeficientii de seismicitate  $K_s = 0,12$  ,  $T_c = 0,7$  sec.



Tabelul 3.1 Perioadele de control (colt)  $T_B$ ,  $T_C$ ,  $T_D$  ale spectrului de raspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice

$T_C$	0,70s	1,00s	1,60s
$T_B$	0,14s	0,20s	0,32s
$T_D$	3,00s	3,00s	2,00s

- **Analiza fondului construit existent**

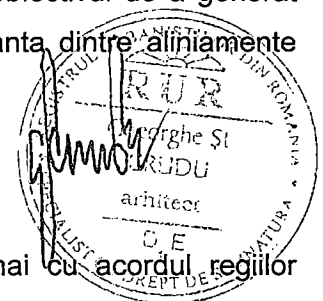
Regimul de inaltime al constructiilor existente in zona studiata este de la Parter, P+1E-P+2E. Prezentul PUD propune crearea unui regim de inaltime max. P+2E. Pentru obiectivul de a generat PUD, incadrandu-se in *regimul de inaltime al zonei ZRL 2a* respectiv distanta dintre aliniamente aproximativ 5 m pana la aliniamentul de peste strada Labirint.

- **Echiparea edilitara**

Toate cladirile din zona vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Utilitatile se vor rezolva prin racodarea la cele existente in zona numai cu **acordul regiilor** respective.

Terenurile ramase libere de constructii se vor acoperi cu dale inierbate in zonele de circulatie auto, iar in rest se poate amplasa gazon si planta arbori sau arbusti decorativi.



- **Indici de utilizare a terenului**

- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 35,00 %**

Calculul POT pentru terenul ce a generat PUD:

S teren=260.00 mp

S constr. existent conform extras de carte funciara = 0,00mp

S constr. total propus = 91,00 mp

S desf. total propus = 260,00mp

- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT = maxim 1.00**

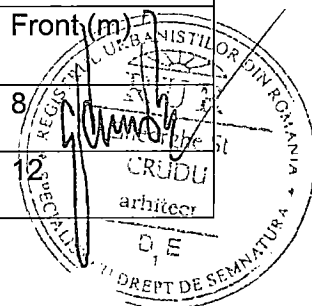
- regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = P+2E**

**4. REGIM TEHNIC**

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism:

- **ZRL2a – Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.**
- **Utilizari admise:** - Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat. Functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale in limita a maximum 25% din AC.
- **Utilizari admise cu conditionari:** - Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; Autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- **Utilizari interzise:** - Functiuni complementarelocuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, și/ sau produc poluare; Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ( peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate, Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; Depozitare en gros; Depozitare de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; Depozitare pentru vanzarea a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; Autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; Orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- **Caracteristicile parceleor ( suprafete, forme, dimensiuni):** Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regim de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	10



Izolot	200	12	350	14	300	14
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp	Reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC, Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5,00 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4,00 metri in cazul strazilor de categoria III. Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, dar nu cu mai putin de 4,00 m. Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari, in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 pe verticala, de la cota terenului amenajatş cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri; Racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8,00m la cele de categoria III; In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admite decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).
- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:** - Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maximum 15,00 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 metri, se va respecta aceiasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; In cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,00m, dar nu mai mult de ½ din adancimea parcelei; Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin lumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00m, in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,00; Cladirile vor vi dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit care strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim, raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.50 si 2.00. **Constructiile in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale la distanta de minim 0.60m in cazul fatadelor fara ferestre, si 2.00 m pentru fatade cu ferestre. Retragerea fata de limita posterioara va fi la minim 1.00 pentru fatade fara ferestre si la 2.00m cu ferestre dispuse pe fatade.** Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela:** Pe o parcela se pot construi de cladire daca suprafata dimensiunilor permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite, orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $AC_{minima}=50.00$  mp; Distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 4.00m.
- **Circulatii si accese:** Parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.00 metri latime; Accesese vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei, de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- **Stationarea autovehiculelor:** Staionarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCLnr.113/2017 – privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCLnr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.
- **Inaltimea maxima admisa a cladirilor:** Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2(Hmax=10.00m); Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizarilor admise cu conditionari; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.00m cu centrul pe linia cornisei sau streasinei,; Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.
- **Aspectul exterior al cladirilor:** Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor si anexelor; Se interzic calacanele vizibile din domeniu public.
- **Conditii de echipare edilitara:** Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a evita producerea ghetii; Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; Se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- **Spatii libere si spatii plantate :** Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); Spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100.00mp; peste minimum necesar pentru alei si accese. Respectare HCJ nr. 152/22.05.2013 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.
- **Imprejmuiri:** Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, dare se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta; Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublat de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.
- **Procent maxim de ocupare a terenului:** POT maxim=35%  
Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului:** CUTmaxim=1.00

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansardarea cladirii se iau in calculul ADC. Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

## **5. REGULI ORIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI**

Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -09-2000 aprobat prin ordinul nr 91/1991 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

## **6. FACTORII DE MEDIU**

### **Ape uzate**

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele conditii:

Apa uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a conditiilor mentionate in autorizatia de mediu emisă de Agentia de Protectie a Mediului Constanta, care impune conditiile de evacuare a apelor uzate.

### **Deșeuri**

Următoarele conditii se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor: Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerintele autorităților sanitare.

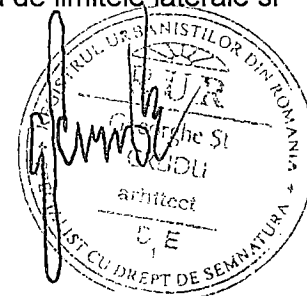
## **7. REGULI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI**

Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -010-2000 aprobat prin ordinul nr 176N/16.08.200/MLPAT.

Conditionarile si reglementarile zonei functionale se stabilesc dupa cum urmeaza:

- **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Terenul are o forma poligonala si este aliniat cu latura sudica cu strada Labirint. Inaltimea maxima admisa P+2E, cu retrageri fata de aliniament de 5.00 m si retragere fata de limitele laterale si limita posterioara confirm propunerei 1,00m.



<b>REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPUȘ</b>		
	EXISTENT	PROPUȘ
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf.max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPUȘ		P + 1E - 2E; Hmax = 10,00m

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Se propune realizarea unei constructii P+1E-2E cu  $S_c = 91,00$  m,  $S_d = 260,00$  m.

**Coefficienti urbanistici:**

Existenti:

S. teren = 260,00 mp

S. construita existenta = 0,00mp

S. desfasurata existenta = 0,00 mp

P.O.T. EXISTENT = 0%

C.U.T. EXISTENT = 0.00

Propusi:

S. teren = 260,00 mp

S. construita propusa = 91,00 mp

S. desfasurata propusa = 260,00 mp

P.O.T. PROPUS = 35,00%

C.U.T. PROPUS = 1,00

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta normala (conform HG 766 din 1997 ) si la CLASA "III" de importanta ( conform Normativului P100-1/2013).

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa are destinatia de locuinta individuala P+1E - 2E. Sistemul constructiv recomandat pentru realizarea constructiei propuse este structura zidarie portanta. Acoperisul se va executa tip sarpanta.

La constructia propusa accesul si circulatia este asigurata printr-o legatura cu strada Labirint.

- **Integrarea si amanajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

Prin aspectul constructiv si functionalitatea lor obiectivele solicitate a se realiza se integreaza si se armonizeaza cu constructiile existente, valorificandu-se cadrul natural si relieful zonei.

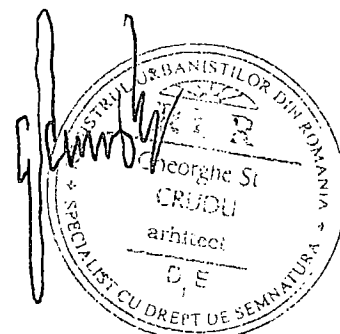
- **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul

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

Pentru accesul din strada Labirint se vor respecta conditiile impuse in avizul de la comisia de circulatie.

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



In zona studiata terenul este relativ plat, cu vegetatie tipica Dobrogei. Lucrarile care se vor efectua vor trebui sa asigure protectia cadrului natural existent.

Prin aspectul constructiv si functionalitatea obiectivului solicitat prin prezenta documentatie are ca scop integrarea si armonizarea cu constructiile existente, valorificandu-se cadrul natural si relieful zonei.

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

Avand in vedere functiunea stabilita prin PUD nu este cazul sa se instituie regimul de zona protejata si sa se gaseasca solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Nu este cazul sa se gaseasca solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

- **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.**

Nu este cazul.

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

In zona studiata, conform HCJ nr. 152/2013, se vor amenaja spatii verzi minim 5 mp pentru fiecare locuitor. Configurarea aleilor pietonale si a celor carosabile se va face astfel incat sa ocupe minimul de suprafata.

- **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Lucrarile de sistematizare verticala vor urmari in general configuratia actuala a terenului si sunt necesare pentru a asigura profilul transversal caracteristic al cladirii proiectate si al aleiilor de legatura si pantele pentru scurgerea apelor pluviale.

- **Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procent de ocupare a terenului)**

Se propune realizarea unei constructii P+1E-2E cu  $S_c = 91,00 \text{ m}$  ,  $S_d = 260,00 \text{ m}$ .

$S_c$  total maxim = 91,00 mp

$S_{cd}$  total maxim = 260,00mp

- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = maxim 1,00

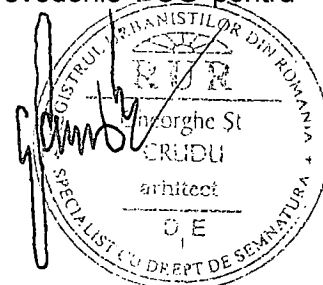
- regimul de inaltime al constructiei propuse: H max = P+2E

<b>REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPOS</b>		
	EXISTENT	PROPOS
TEREN PROPOS PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf.max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPOS		P + 1E - 2E; Hmax = 10,00m

Alinierea constructiei fata de stazile adiacente terenului va fi cu o retragere de 5,00 m , retragerile fata de aliniament sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG pentru zona ZRL 2a.

Imobil propus :

- fata de limita NE: **retragere 1.00 m**, de la limita proprietatii;



- fata de limita SE: **retragere 5.00 m** fata de aliniament;
- fata de limita SV: **retragere 0.60 m** de la limita proprietatii.
- fata de limita NV: **retragere 0.60 m** de la limita proprietatii

- **Coefficient de utilizare al terenurilor**

P.O.T. MAXIM PROPOS = 35,00%- conform PUD

C.U.T. MAXIM PROPOS = 1,00- conform PUD

- **Asigurarea utilitatilor**

Pe amplasament nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare ale RAJA.  
Alimentarea cu energie electrica si gaz metan se va face de la reseau existenta din afara zonei studiate.

Racordul la utilitati se va face conform avizelor:

- Aviz S.C. RAJA S.A. nr. 1310/105947 din 31/10/2019: aviz favorabil;
- Aviz RADET Constanta nr. 17545 din 21/10/2019: aviz favorabil;
- Aviz E-DISTRIBUTIE DOBRGEA S.A. nr. 282255010 din 17.10.2019 : aviz favorabil;
- Aviz S.C. TELEKOM ROMANIA S.A. nr. 1850 din 11.10. 2019 : aviz favorabil ;
- Aviz DISTRIBUTIE GAZ RETELE SRL nr. 314.457.473 din 23.10.2019 : aviz favorabil;
- Aviz Mediu nr. 10706RP/21.10.2019 nu necesita aviz;
- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 4737 din 17.10.2019: aviz favorabil;
- Aviz MAPN Statul major nr. DT/9956: aviz favorabil;
- Aviz Comisia de Circulatie nr. R 238975 din 20.02.2020: aviz favorabil;
- Aviz Ministerul Sanatatii nr. IMA 1660R/23.01.2020.

## **8. CONCLUZII:**

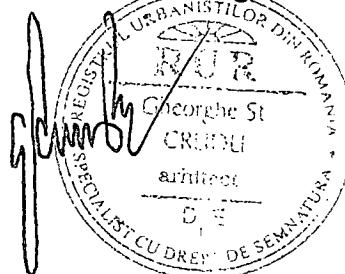
- **Consecinta realizarii obiectivelor propuse**

Obiectivul propus prin prezentul PUD este inscris pe directia de dezvoltare a zonei, impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltarii urbane.

- **Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului**

Prin PUD in afara obiectivului propus urmeaza a se realiza, pe baza de autorizatie de construire conform legii

Întocmit,  
**arh. Crudu Gheorghe**







**PLAN DE SITUATIE**  
 Scara 1:200  
 "NECESAR ELABORARE PUG"

Nr. cadastral: 23695  
 Suprafata masurata a imobilului (mp): 260 mp  
 Adresa imobilului: Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Strada Labirint Nr.24

Cartea Funciara nr: UAT CONSTANTA

**EDIFICABIL PROPUȘ**  
 100

Suprafata totala masurata a imobilului = 260 mp  
 Suprafata din act = 250 mp

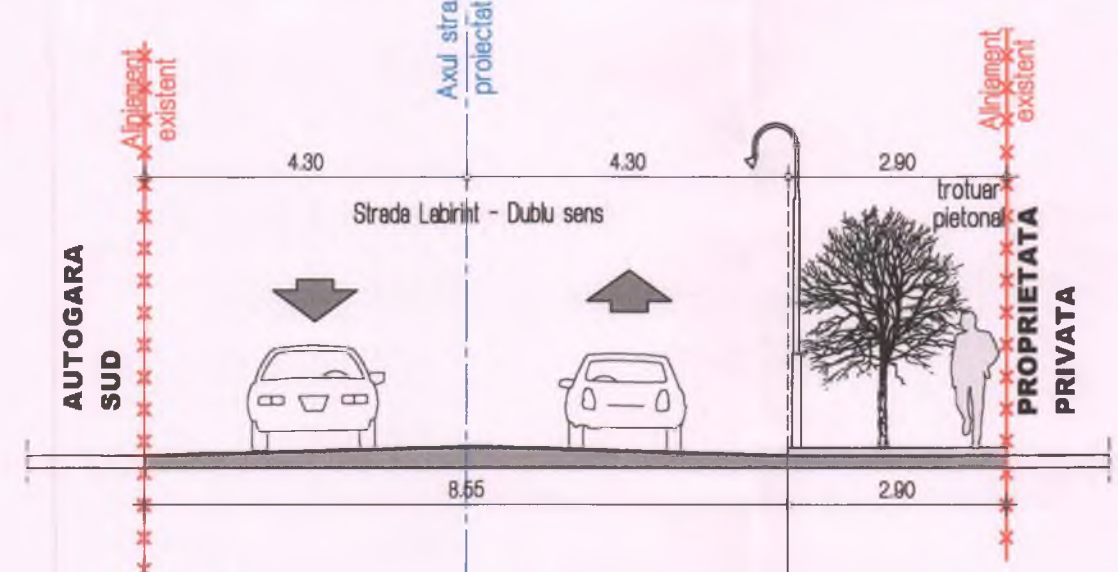
Executant: Ing. Mircea Cioabă  
 Confirma executarea măsurătorilor la teren  
 corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și  
 corepondența acestora cu realitatea din teren  
 Semnatura și stampila:  
 Data: 27.08.2019

Inspector:  
 Semnatura și ștampilă:  
 Data: 10.09.2019

Stampila BCPI

Cod	Destinația	Suprafata contur (mp)
1		
TOTAL		
2		
TOTAL		

**DETALIU A-A**  
**CIRCULATIE EXISTENTA**  
 Scara 1:100



**LEGENDA:**

- LIMITA DE PROPRIETATE = TEREN GENERATOR PUD S=260,00 mp
- TEREN GERENATOR PUD
- CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
- EDIFICABIL PROPUȘ
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO EXISTENTE
- LIMITE TERENURI CADASTRATE
- STALPI ILUMINAT PUBLIC EXISTENTI
- SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABIL
- ACCES AUTO INCINTA
- IESRE AUTO DE PE AMPLASAMENT
- CIRCULATII AUTO
- ACCES AUTO CLADIRI
- ACCES PIETONAL

**REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPUȘ**

	EXISTENT	PROPUȘ
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf.max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPUȘ		P + 1E - 2E; Hmax = 10,00m

**NOTA:**  
 Prezenta documentatie urbanistica este intocmita cu respectarea prevederilor legislatiei din domeniu si a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013, 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 judetului Constanta. Spatiile verzi necesare se vor asigura in interiorul loturilor proprietate privata.

Bilanț teritorial admis conform PUG aprobat prin HCL nr. 429/2018 - ZONA B  
 ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI  
 CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

**INDICATORI URBANISTICI ADMISI CONFORM RLU:**  
 P.O.T. max. admis = 35%  
 C.U.T. max. admis = 1.00  
 Regim de inaltime max. = P+2E - H = 10.00 m

JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECTIA DE URBANISM  
 MESTRUL DE PLAN  
 Ancaș laș  
 68647/09.09.2019  
 ARHITECT

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT DE verificare/RAPORT de expertiza tehnica titlu/nr./data
<b>ADRO PROIECTARE S.R.L.</b> C.U.I.: 37394494 - Nr. O.R.C.: 149106613 04.2017 P.C.I. Miroș Ștefan și Mariuș 63 și 12, Constanta Tel.: 0770686673   Mail: adroproiectare@gmail.com				Beneficiar:
				<b>ANDONE NECULAI</b>
PROIECTAT	arh. Crudu Gheorghe		Scara: 1:200	Titlu proiect: ELABORARE PUG
DESENAT	ing. Iacob Nicoleta		Data: IULIE 2019	REGLEMENTARE LIMITE LATERALE SI PORTIERARE ALE EDIFICABILULUI
				Faza: P.U.D.
				Planșă nr. A.03