



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil P+1E și reglementare acces,  
str. Scheia nr. 7, lot 1/1,  
investitor Pinticanu Florin

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. 68678/09.04.2021, 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. 70759/13.04.21, precum și avizul nr. 68663/09.04.2021 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 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 Pinticanu Florin înregistrată sub nr. 127637/21.08.2020, completată cu adresa nr. 170116/06.11.2020;

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. Scheia nr. 7, lot 1/1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil în regim de înălțime P+1E cu funcțiunea de locuință individuală, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Scheia nr. 7, lot 1/1, în suprafață de 294 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 2244369, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pinticanu Florin și Pinticanu Florentina conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 248/27.01.2016 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu.

**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 Pinticanu Florin, 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. 68678 / 09.04.2021

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+1E și reglementare acces, str. Scheia nr. 7, lot 1/1, investitor Pinticanu Florin;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1063/12.03.2020 (a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 13.08.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 188338/09.12.2020, avizul nr. 68663/09.04.2021 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 imobil P+1E și reglementare acces, str. Scheia nr. 7, lot 1/1, investitor Pinticanu Florin.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*

)



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 127637/21.08.2020 adresată de Pinticanu Florin cu domiciliul în [REDACTED] baza documentației completată sub nr. 170116/06.11.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 68663 din 09.04.2021**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E și reglementare acces, str. Scheia nr. 7, lot 1/1  
Investitor: Pinticanu Florin  
Proiectant: SC Dali-Proiect SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: c. arh. Liviu Scurtulescu  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Scheia nr. 7 lot 1/1, în suprafață de 294 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244369, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

**Potrivit PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul studiat face parte din ZRCC2 - subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în desconggestionarea zonei centrale. Pentru ZRCC 2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC.

**Destinația terenului stabilită prin PUZ aprobat prin HCL 440/2000:**

Zona de dotări cu regim de înălțime minim P+2E și maxim P+3E, POT = 45%

**1. CARACTERUL ZONEI:**

- zona de locuințe individuale mici cu maxim P+1 etaje în regim de construire izolat sau cuplat, conform planșei de Reglementări
- zona de dotări cu regim de înălțime min. P+2 și max. P+3, conform planșei de Reglementări

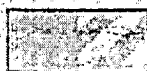
**2. STABILIREA ALINIAMENTELOR CONSTRUCȚIILOR:** Min: 4,00 m la străzi de categoria III și 5,00 m la străzi de categoria II și I.

**3. REGIM DE ÎNĂLȚIME:**

- max. P+1 Etaje
- la str. Baba Novac și str. Tulcei, min. P+2 etaje, max. P+4 etaje, conform planului de reglementări

**4. PROCENTUL DE OCUPARE MAXIM AL TERENULUI:** 45%

**Destinația terenului stabilită prin PUD aprobat prin HCL 265/2008:**



**TEREN LIBER NECONSTRUIT  
DESTINAȚIE LOCUINȚE P+2,4 CU SPAȚII COMERCIALE  
LA PARTER /SAU BIROURI, POT=15%**

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

- DESTINAȚIA TERENULUI STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE;
- LOCUIRE P+2,4E, OPTIONAL CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI;
- UTILIZĂRI ADMISE: LOCUIRE, SPAȚII COMERCIALE, BIROURI;
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: NU SUNT SPECIFICATE;
- UTILIZĂRI INTERZISE: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, ACTIVITĂȚI GENERATOARE DE FACTORI POLUANȚI;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: PARCELAREA (1) PARCELAREA ESTE OPERAȚIUNEA DE DIVIZARE A UNEI SUPRAFEȚE DE TEREN ÎN MINIM 4 LOTURI ALATURATE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE NOI CONSTRUCTII. PENTRU UN NUMĂR MAI MARE DE 12 LOTURI SE POATE AUTORIZA REALIZAREA PARCELĂRII ȘI EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR CU CONDIȚIA ADOPTĂRII DE SOLUȚII DE ECHIPARE COLECTIVĂ CARE SĂ RESPECTE NORMELE LEGALE DE IGIENĂ ȘI DE PROTECȚIE A MEDIULUI. (2) AUTORIZAREA EXECUTĂRII PARCELĂRIILOR, ÎN BAZA PREZENTULUI REGULAMENT, ESTE PERMISĂ NUMAI DACĂ PENTRU FIECARE LOT ÎN PARTE SE RESPECTĂ CUMULATIV URMĂTOARELE CONDIȚII: A) FRONT LA STRADA DE MINIM 8 M PENTRU CLADIRI ÎNSIRUIȚE, IZOLATE SAU CUPLATE; B) SUPRAFAȚA MINIMĂ A PARCELEI DE 150 MP PENTRU CLADIRI ÎNSIRUIȚE ȘI, RESPECTIV, DE MINIM 200 MP PENTRU CLADIRI AMPLASATE IZOLAT SAU CUPLATE; C) ADĂNCIME MAI MARE SAU CEL PUTIN EGALĂ CU LATIMEA PARCELEI; (3) SUNT CONSIDERATE LOTURI CONSTRUIBILE NUMAI LOTURILE CARE SE ÎNCADREAZĂ ÎN PREVEDERILE ALIN. (2).
- AMPLASARE TEREN FAȚA DE STRAZILE ADIACENTE: SE MĂNTINE FAȚA DE STRADA PROIECTATĂ, CARE ARE ACCES CAROSABIL (SENS UNIC) CU LATIMEA DE 5.00 M ȘI ACCESE PIETONALE STÂNGA-DREAPTA DE 1.00 M LATIME FIECARE; RACORDAREA ALINIAMENTELOR LA INTERSECȚIILE STRAZILOR SE VĂ FACE PRIN TAIEREA COLTULUI DUPĂ O LINIE PERPENDICULARĂ PE BISECTOAREA UNGHIIULUI ÎNȚRE ALINIAMENTE DE MINIM 12.0 M PENTRU STRAZI CATEGORIA I ȘI MINIM 8.0 M PENTRU STRAZI DE CATEGORIA A II-A ȘI A III-A.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT: RETRAGEREA CLĂDIRILOR DE LA NOUL ALINIAMENT FAȚA DE STRADA PROIECTATĂ VĂ FI DE MINIM 3.50 M, CU CONDIȚIA DE EVIDENȚIERE PE PLANUL DE SITUAȚIE;
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. HGR 525 /27.06.1996 ȘI CONFORM COD CIVIL;
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: CF. HGR 525 /1996;
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: STRAZILE PUTNA, SCHEIA, VOIEVOZILOR ȘI STRADA PROIECTATĂ ȚU ACCESE CAROSABILE (SENSURI UNICE) CU LATIMEA DE 5.00 M ȘI ACCESE PIETONALE STÂNGA-DREAPTA DE 1.00 M FIECARE; PARCELĂ VĂ AVEA ASIGURAT UN ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL ÎNȚR-O CIRCULAȚIE PUBLICĂ ÎN MOD DIRECT SAU PRIN DREPT DE TRECERE LEGAL OBTINUT PRIN UNĂ DÎN PROPRIETĂȚILE ÎNVECINATE, DE MINIM 3.0 M LATIME; ACCESELE VOR FI, DE REGULA, AMPLASATE CATRE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI; DE REGULA, SE VĂ AUTORIZA UN SINGUR ACCES CAROSABIL PE PARCELĂ. ..
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR SE ADMITE NUMAI ÎN INTERIORUL PARCELEI, DECI ÎN AFARA CIRCULAȚIILOR PUBLICE; SPAȚIUL DE PARCARE /GARARE VĂ FI ASIGURAT CONFORM "NORMATIVULUI DEPARTAMENTAL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE" ȘI A RGU - ANEXA NR. 5, RESPECTARE HCL NR. 113 /2017 - PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCTII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, RECTIFICATĂ PRIN HCL NR. 28 /2018, DETALIATĂ PRIN HCL NR. 532 /2018;
- ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR VĂ FI P+2,4E;

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CLĂDIRILE NOI SAU MODIFICĂRILE /RECONSTRUCȚIILE DE CLĂDIRI EXISTENTE SE VOR ÎNTEGRA ÎN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI, ȘI SE VOR ARMONIZA CU CLĂDIRILE ÎNVECINATE CA ARHITECTURA ȘI FINISAJE; TOATE CLĂDIRILE VOR FI PREVĂZUTE CU ÎNVELITOARE DIN MATERIALE DURABILE; SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECĂDERE A ÎNVELITORII TRADIȚIONALE DE OLANE; GARAJELE ȘI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULAȚIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE ȘI ARHITECTURA CU CLĂDIREA PRINCIPALĂ; SE ÎNTERZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI ȘI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLĂDIRILOR, GARAJELOR ȘI ANEXELOR;
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: TOATE CLĂDIRILE VOR FI RACORDATE LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE PUBLICE; LA CLĂDIRILE DISPUSE PE ALINIAMENT, RACORDAREA BURLANELOR LA CANALIZAREA PLUVIALĂ VA FI FACUTĂ PE SUB TROTUARE, PENTRU A SE EVITA PRODUCEREA GHETII; SE VA ASIGURA ÎN MOD SPECIAL EVACUAREA RAPIDĂ ȘI CAPTAREA APELOR METEORICE ÎN REȚEAUA DE CANALIZARE; TOATE NOILE BRANSAMENTE PENTRU ELECTRICITATE ȘI TELEFONIE VOR FI REALIZATE ÎNGROPAT; SE ÎNTERZICE DISPUNEREA ANTENELOR TV-SATELIT ÎN LOCURI VIZIBILE DIN CIRCULAȚIILE PUBLICE ȘI SE RECOMANDA EVITAREA DISPUNERII VIZIBILE A CABLURILOR CATV.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: SPAȚIILE LIBERE VIZIBILE DIN CIRCULAȚIILE PUBLICE VOR FI TRATATE CA GRADINI DE FATADĂ; PE FIECARE PARCELĂ, ESTE OBLIGATORIE AMENAJAREA UNOR SPAȚII PLANTATE CU ROL DECORATIV ȘI DE PROTECȚIE DE MINIMUM 10% DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN (ST); SPAȚIILE NECONSTRUITE ȘI NEOCUPATE DE ACESE ȘI TROTUARE DE GARDĂ VOR FI ÎNIERBATE ȘI PLANTATE CU UN ARBORE LA FIECARE 100 MP; SE RECOMANDA CA, PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA MICROCLIMATULUI ȘI PENTRU PROTECȚIA CONSTRUCȚIEI, SĂ SE EVITE ÎMPERMEABILIZAREA TERENULUI PESTE MINIMUM NECESAR PENTRU ALEI ȘI ACESE. RESPECTARE HCJG NR. 152 /22.05.2013 PRIVIND STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI A NUMĂRULUI MINIM DE ARBUSTI, ARBORI, PLĂNTE DECORATIVE ȘI FLORI AFERENTE CONSTRUCȚIILOR REALIZATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA.
- ÎMPREJMUIRI: SE VA ASIGURA REALIZAREA UNEI IMAGINI UNITARE LA NIVELUL CIRCULAȚIILOR PUBLICE PRIN AUTORIZAREA DE ÎMPREJMUIRI DIN MATERIALE DURABILE ȘI DE CALITATE, CARE SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPUL DOMINANT LA NIVELUL ZONEI DUPĂ MATERIAL, CULOARE, REZISTENȚĂ, TRANSPARENTĂ ETC.; GĂRDURILE SPRE STRADĂ VOR AVEA ÎNĂLȚIMEA DE MAX. 2.20 M ȘI MIN. 1.80 M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0.50 M ȘI O PARTE TRANSPARENTĂ DIN METAL SAU LEMN DUBLATĂ DE GĂRD VIU; ÎMPREJMUIRILE LATERALE ȘI POSTERIOARE POT AVEA MAXIM 2.50 M;
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:  $POT_{maxim} = 45\%$ ;
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CORESPUNZĂTOR PENTRU  $POT_{maxim}$  ȘI  $H_{maxim}$ .

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au solicitat următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism:
  - dovada achitării taxei RUR;
- ❖ **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. 265/2008 menționate în certificatul de urbanism, nr. 1066/2020).
- ❖ ulterior completării documentației 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.

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 emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 1063/12.03.2020, a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 13.08.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

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





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

**R A P O R T**  
Nr. 70759/13.04.2021

Urmare solicitării nr. 127637/21.08.2020 adresată de Pinticanu Florin privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E și reglementare acces, str. Scheia nr. 7, lot 1/1, în baza documentației completată sub nr. 170116/06.11.2020, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Scheia nr. 7, lot 1/1, în suprafață de 294 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 2244369, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pinticanu Florin și Pinticanu Florentina conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 248/27.01.2016 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

**Potrivit PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul studiat face parte din ZRCC2 - subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul important al acestor grupări de echipamente sociale și tehnice în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale. Pentru ZRCC 2, elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odată aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC.

**Destinația terenului stabilită prin PUZ aprobat prin HCL 440/2000:**

Zona de dotări cu regim de înălțime minim P+2E și maxim P+3E, POT = 45%

**1. CARACTERUL ZONEI:**

- zona de locuințe individuale mici cu maxim P+1 etaje în regim de construire izolat sau cuplat, conform planșei de Reglementări
- zona de dotări cu regim de înălțime min. P+2 și max. P+3, conform planșei de Reglementări

**2. STABILIREA ALINIAMENTELOR CONSTRUCȚIILOR:** Min: 4,00 m la străzi de categoria III și 5,00 m la străzi de categoria II și I.

**3. REGIM DE ÎNĂLȚIME:**

- max. P+1 Etaje
- la str. Baba Novac și str. Tulcei, min. P+2 etaje, max. P+4 etaje, conform planului de reglementări

**4. PROCENTUL DE OCUPARE MAXIM AL TERENULUI:** 45%

**Destinația terenului stabilită prin PUD aprobat prin HCL 265/2008:**

 **TEREN LIBER NECONSTRUIT**  
**DESTINAȚIE LOCUINȚE P+2, + CU SPAȚII COMERCIALE**  
**LA PARTER /SAU BIROURI, POT=15%**



## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1063/12.03.2020 (a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 13.08.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), 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. 173111/12.11.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 12.11.2020 – 28.11.2020). Au fost emise 4 notificări către proprietarii terenurilor vecine, identificați conform declarației nr. 173160/12.11.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa înregistrată cu numărul: 180880/25.11.2020 formulată de Damache Marius și Damache Valentina, prin care se transmit observații cu privire următoarele aspecte: regimul de înălțime al noului Imobil, propus de P+2E, îl va depăși pe cel al imobilelor învecinate; nu se respectă intimitatea curții și construcției învecinate, aflate în proprietatea petenților; disconfortul din perioada construcției noului imobil și nerespectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare; devalorizarea construcției învecinate deținute de petenți. Petenții menționează că și-au dat acordul notarial în vederea executării lucrărilor ce prevedeau "construire imobil P+1E - locuință cu birou la parter și împrejmuire teren, conform certificatului de urbanism nr. 969/08.04.2019", beneficiar Pinticanu Florin.
- adresele nr. 182290/27.11.2020 formulată de Răzvan Pascu, adresa nr. 182284/27.11.2020 formulată de Marius Damache prin care se transmit obiecțiuni privind proiectul PUD deoarece construirea noului imobil pe lotul învecinat, având regimul de înălțime P+2, va umbri complet fațada de est, cu ferestre ale camerelor de locuit, a Imobilul P+1E, deținut în proprietate de petent; distanța dintre imobilul ce se va edifica pe lotul având număr cadastral IE 244369 și imobilul petenților este mai mică decât înălțimea imobilului cel mai înalt, în documentația PUD nefiind specificat dacă cei 11 metri, sunt măsurați la coamă sau la cornișă; lipsa intimității și confortului; se solicită studiu de însorire și micșorarea regimului de înălțime de la P+2E așa cum este propus, la P+1E așa cum sunt toate imobilele din zonă; în documentația PUD nu sunt evidențiate pe plan locurile de parcare și spațiul verde, acestea fiind specificate doar

În partea scrisă, fără a fi detaliate; se solicită ca prin prezentul PUD să nu se modifice ampriza străzilor Putna, Scheia și Volevozilor, stabilite prin documentația urbanistică existentă la 10 metri și să se reglementeze doar ampriza străzii situate între strada Putna și strada Scheia, care nu este reglementată urbanistic.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- construcția propusă prin prezentul PUD, având regim de înălțime de P+1E cu posibilitatea ulterioară a etajării la P+2E, va fi amplasată la o distanță mai mare de 8 metri față de locuințele aflate pe loturile vecine în partea de nord-vest fiind asigurată însorirea acestora conform studiului de însorire realizat, acesta fiind parte integrantă a documentației PUD. Pentru o variantă viitoare P+2E se va studia însorirea în funcție de noua configurație a imobilului și se va stabili dacă există posibilitatea de supraetajare;
- intimitatea proprietăților vecine se asigură prin retragerea, conform Codului Civil, viitoarei construcții cu 2 metri față de limita de proprietate, în cazul în care fațada respectivă are suprafețe vitrate care permit vederea; același retragere se respectă și în cazul balcoanelor, logiilor și teraselor circulabile;
- locurile de parcare și spațiul verde vor fi evidențiate în documentația tehnică pentru autorizația de construire, în faza de elaborare a PUD fiind specificat doar accesul auto în incintă;
- se precizează că în perioada executării lucrărilor se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare și a legislației privind protecția mediului în ceea ce privește riscul de poluare fonică, a aerului sau a mediului înconjurător.
- referitor la modificarea amprizei străzilor Putna și Scheia se precizează că această reglementare nu face obiectul prezentului PUD.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 188338/09.12.2020.

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. 133176/01.09.2020 conform răspunsului formulat în data de 09.09.2020.

#### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

- DESTINAȚIA TERENULUI STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE;
- LOCUIRE P+2,4E, OPTIONAL CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE, SPATII COMERCIALE, BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: NU SUNT SPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: ACTIVITATI INDUSTRIALE, ACTIVITATI GENERATOARE DE FACTORI POLUANTI;

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: PARCELAREA (1) PARCELAREA ESTE OPERATIUNEA DE DIVIZARE A UNEI SUPRAFETE DE TEREN IN MINIMUM 4 LOTURI ALATURATE, IN VEDEREA REALIZarii DE NOI CONSTRUCTII. PENTRU UN NUMAR MAI MARE DE 12 LOTURI SE POATE AUTORIZA REALIZAREA PARCELARII SI EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR CU CONDITIA ADOPTARII DE SOLUTII DE ECHIPARE COLECTIVA CARE SA RESPECTE NORMELE LEGALE DE IGIENA SI DE PROTECTIE A MEDIULUI. (2) AUTORIZAREA EXECUTARII PARCELARILOR, IN BAZA PREZENTULUI REGULAMENT, ESTE PERMISA NUMAI DACA PENTRU FIECARE LOT IN PARTE SE RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII: A) FRONT LA STRADA DE MINIMUM 8 M PENTRU CLADIRI INSIRUIITE, IZOLATE SAU CUPLATE; B) SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI DE 150 MP PENTRU CLADIRI INSIRUIITE SI, RESPECTIV, DE MINIMUM 200 MP PENTRU CLADIRI AMPLASATE IZOLAT SAU CUPLATE; C) ADANCIME MAI MARE SAU CEL PUTIN EGALA CU LATIMEA PARCELEI; (3) SUNT CONSIDERATE LOTURI CONSTRUIBILE NUMAI LOTURILE CARE SE INCADREAZA IN PREVEDERILE ALIN. (2).
- AMPLASARE TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE: SE MENTINE FATA DE STRADA PROIECTATA, CARE ARE ACCES CAROSABIL (SENS UNIC) CU LATIMEA DE 5.00 M SI ACCESE PIETONALE STANGA-DREAPTA DE 1.00 M LATIME FIECARE; RACORDAREA ALINIAMENTELOR LA INTERSECTIILE STRAZILOR SE VA FACE PRIN TAIEREA COLTULUI DUPA O LINIE PERPENDICULARA PE BISECTOAREA UNGHIULUI DINTRE ALINIAMENTE DE MINIM 12.0 M PENTRU STRAZI CATEGORIA I SI MINIM 8.0 M PENTRU STRAZI DE CATEGORIA A II-A SI A III-A.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: RETRAGEREA CLADIRILOR DE LA NOUL ALINIAMENT FATA DE STRADA PROIECTATA VA FI DE MINIM 3.50 M, CU CONDITIA DE EVIDENTIERE PE PLANUL DE SITUATIE;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. HGR 525 /27.06.1996 SI CONFORM COD CIVIL;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: CF. HGR 525 /1996;
- CIRCULATII SI ACCESE: STRAZILE PUTNA, SCHEIA, VOIEVOZILOR SI STRADA PROIECTATA AU ACCESE CAROSABILE (SENSURI UNICE) CU LATIMEA DE 5.00 M SI ACCESE PIETONALE STANGA-DREAPTA DE 1.00 M FIECARE; 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 3.0 M LATIME; ACCESELE VOR FI, DE REGULA, AMPLASATE CATRE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI; DE REGULA, SE VA AUTORIZA UN SINGUR ACCES CAROSABIL PE PARCELA ..
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR SE ADMITE NUMAI IN INTERIORUL PARCELEI, DECI IN AFARA CIRCULATIILOR PUBLICE; SPATIUL DE PARCARE /GARARE VA FI ASIGURAT CONFORM "NORMATIVULUI DEPARTAMENTAL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE" SI A RGU - ANEXA NR. 5, RESPECTARE HCL NR. 113 /2017 - PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI CONSTANTA, RECTIFICATA PRIN HCL NR. 28 /2018, DETALIATA PRIN HCL NR. 532 /2018;
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR VA FI P+2,4E;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: CLADIRILE NOI SAU MODIFICARILE /RECONSTRUCTIILE DE CLADIRI EXISTENTE SE VOR INTEGRA IN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI SI SE VOR ARMONIZA CU CLADIRILE INVECINATE CA ARHITECTURA SI FINISAJE; TOATE CLADIRILE VOR FI PREVAZUTE CU INVELITOARE DIN MATERIALE DURABILE; SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECADERE A INVELITORII TRADITIONALE DE OLANE; GARAJELE SI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE SI ARHITECTURA CU CLADIREA art. PRINCIPALA; SE INTERZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI SI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLADIRILOR, GARAJELOR SI ANEXELOR;
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: TOATE CLADIRILE VOR FI RACORDATE LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE PUBLICE; LA CLADIRILE DISPUSE PE ALINIAMENT, RACORDAREA BURLANELOR LA CANALIZAREA PLUVIALA VA FI FACUTA PE SUB TROTUARE, PENTRU A SE EVITA PRODUCEREA GHETII; SE VA ASIGURA IN MOD SPECIAL EVACUAREA RAPIDA SI CAPTAREA APELOR METEORICE IN REEAUA 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 MINIMUM 10% DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN (ST); SPATIILE NECONSTRUITE SI NEOCUPATE DE ACCESE SI

TROTUARE DE GARDA VOR FI ÎNTERBATE ȘI PLANTATE CU UN ARBORE LA FIECARE 100 MP. SE RECOMANDA CA, PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA MICROCLIMATULUI ȘI PENTRU PROTECȚIA CONSTRUCȚIEI, SĂ SE EVITE ÎMPERMEABILIZAREA TERENULUI PESTE MINIMUM NECESAR PENTRU ALEI ȘI ACCESE. RESPECTARE HCJC NR. 152 /22.05.2013 PRIVIND STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI ȘI A NUMARULUI MINIM DE ARBUȘTI, ARBORI, PLĂNTE DECORATIVE ȘI FLORI AFERENTE CONSTRUCȚIILOR REALIZATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANTA.

- ÎMPREJMUIRI: SE VA ASIGURA REALIZAREA UNEI IMAGINI UNITARE LA NIVELUL CIRCULAȚIILOR PUBLICE PRIN AUTORIZAREA DE ÎMPREJMUIRI DIN MATERIALE DURABILE ȘI DE CALITATE, CARE SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPUL DOMINANT LA NIVELUL ZONEI DUPĂ MATERIAL, CULOARE, REZISTENȚĂ, TRANSPARENTĂ ETC.; GARDURILE SPRE STRADA VOR AVEA ÎNĂLȚIMEA DE MAX. 2.20 M ȘI MIN. 1.80 M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0.50 M ȘI O PARTE TRANSPARENTĂ DIN METAL SAU LEMN DUBLATĂ DE GARD VIU; ÎMPREJMUIRILE LATERALE ȘI POSTERIOARE POT AVEA MAXIM 2.50 M;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:  $POT_{maxim} = 45\%$ ;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CORESPUNZĂTOR PENTRU  $POT_{maxim}$  ȘI  $H_{maxim}$ .

### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurare front stradal
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 1063/12.03.2020 (valabil până la 13.08.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 188338/09.12.2020

Avize :

- aviz RAJA nr. 708/40180/06.05.2020
- aviz ENEL nr. 3099669201/04.05.2020
- aviz Engie nr. 315.146.275/07.05.2020
- aviz RDS&RCS nr. 3458/05.05.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6404/05.08.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 2990 RP/28.04.2020

### 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, PUZ și PUD.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E și reglementare acces, str. Scheia nr. 7, lot 1/1, investitor Pinticanu Florin.

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

**Director executiv adjunct,**  
Diana Doina Tenea

**Inspector,**  
Cristina Stamat



- LEGEA 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- ORDINUL 233 /2016 PENTRU APROBAREA NORMELOR METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL SI DE ELABORARE SI ACTUALIZARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN HGR 525 /1996, CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRECUM SI ORDINUL MLPAT 21 /N /2000 - GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM

- LEGEA 50 /1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- LEGEA 10 /1995 PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- LEGEA 287 /2009 PRIVIND CODUL CIVIL

- LEGEA 7 /1996 PRIVIND CADASTRUL SI PUBLICITATEA IMOBILIARA, ACTUALIZATA

- LEGEA FONDULUI FUNCJAR 18 /1991, REPUBLICATA, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- LEGEA 226 /2013 PRIVIND APROBAREA OUG 164 /2008 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA OUG 195 /2005 PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- HG 445 /2009 PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI ANUMITOR PROIECTE PUBLICE SI PRIVATE ASUPRA MEDIULUI

- OMS 119 /2014 PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

- ORDIN MLPAT GM 009-2000 - REGLEMENTARE TEHNICA "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

- ORDIN MLPAT 10 /N /1993 - NORMATIV PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATILE URBANE

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT, APROBAT PRIN HCLM 653 /1999, A CARUI VALABILITATE A FOST PRELUNGITA PRIN HCLM 81 /2013

- HCLM 113 /2017 PRIVIND APROBAREA STUDIULUI GENERAL DE CIRCULATIE LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

- HCLM 265 /2008 PRIVIND APROBAREA P.U.D. BABA NOVAC

-CAP. 2- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

-2.1.- EVOLUTIA ZONEI

ZONA IN CARE SE AFLA TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.Z. S-A TRANSFORMAT IN ULTIMII 25 DE ANI DINTR-O FERMA AGRICOLA INTR-UN CARTIER REZIDENTIAL MODERN, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII. DEZVOLTAREA ZONEI S-A ACCELERAT IN ULTIMII 10 ANI, AVAND LA BAZA PLANUL URBANISTIC DE DETALIU APROBAT PRIN HCLM 265 /2008.

-2.2.- INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN PREVEDERILE P.U.G., P.U.D.

IN VECINATATEA TERENULUI CE FACE OBIECTUL PREZENTULUI P.U.D., SE AFLA TERENURI PROPRIETATE PRIVATA REZULTATE DIN LOTIZAREA FERMEI AGRICOLE. IN LOTIZAREA INITIALA, S-A PREVAZUT UN LOT, CU LATIMEA DE 6.10 m, PENTRU ACCES DINSPRE STRADA PUTNA CATRE STRADA SCHEIA. ACEST LOT A FOST TRANSFERAT DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC. ULTERIOR, PENTRU A SE REALIZA UN ACCES CAROSABIL SI PIETONAL CU LATIMEA DE 7.00 m, S-AU EFECTUAT DEZMEMBRARI, REZULTAND LOTURI CU LATIMEA DE 0.90 m (I.E. 244948 S = 41 mp, I.E. 244370 S = 9 mp, I.E. 244383 S = 31 mp). PENTRU ACESTE LOTURI, S-A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE PENTRU A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC.

PREVEDERI ACTUALE P.U.D.

REGIM JURIDIC

- INTRAVILAN MUN. CONSTANTA;

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;

- ZONA PROTEJATA: CONFORM LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE ANEXA LA ORDINUL 1. arh. SCURTULESCU LA ORDINUL 2 E<sub>1</sub> MINISTRULUI CULTURII NR. 2828 /24.12.2015 PENTRU MODIFICAREA ANEXEI NR. 1 LA ORDINUL 2 E<sub>1</sub> MINISTRULUI CULTURII SI CULTELOR NR. 2314 /2004 PRIVIND APROBAREA LISTEI



MONUMENTELOR ISTORICE ACTUALIZATA SI A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE DISPARUTE:  
NECROPOLA ORASULUI ANTIC TOMIS, COD CT-I-s-A-02555, NR. CRT. 15, PERIMETRUL DELIMITAT  
DE STR. IEDEREI, BD. AUREL VLAICU DE LA INTERSECTIA CU BD. 1 MAI, STR. CUMPENEI, STR.  
NICOLAE FILIMON, BD. AUREL VLAICU PANA LA PESCARIE - LA S DE MAMAIA, MALUL MARI SI  
PORTUL COMERCIAL;

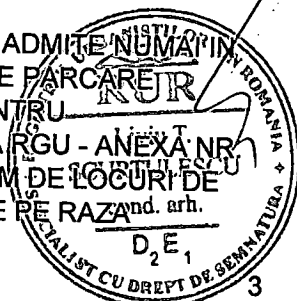
- MONUMENT, ANSAMBLU, SIT URBAN, ZONA DE PROTECTIE A UNUI MONUMENT: NU;
- INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: DA, PANA LA APROBARE P.U.D. CONFORM LEGII  
NR. 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI, REPUBLICATA.

#### REGIM ECONOMIC

- FOLOSIREA ACTUALA A TERENULUI ESTE CURTI-CONSTRUCTII CONFORM EXTRASULUI DE  
CARTE FUNCIARA;
- TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE IMPOZITARE B CONFORM HCL NR. 236 /25.05.2005 PRIVIND  
IMPARTIREA PE ZONE A TERENURILOR DIN MUNICIPIUL CONSTANTA.

#### REGIM TEHNIC

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA  
TERITORIULUI APROBATE;
- LOCUIRE P+2,4E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE, SPATII COMERCIALE, BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: NU SUNT SPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: NU SUNT SPECIFICATE;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONFORM HGR /27.06.1996 PARCELAREA (1) PARCELAREA  
ESTE OPERATIUNEA DE DIVIZARE A UNEI SUPRAFETE DE TEREN IN MINIMUM 4 LOTURI  
ALATURATE, IN VEDEREA REALIZarii DE NOI CONSTRUCTII. PENTRU UN NUMAR MAI MARE DE 12  
LOTURI SE POATE AUTORIZA REALIZAREA PARCELARII SI EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR CU  
CONDITIA ADOPTARII DE SOLUTII DE ECHIPARE COLECTIVA CARE SA RESPECTE NORMELE  
LEGALE DE IGIENA SI DE PROTECTIE A MEDIULUI. (2) AUTORIZAREA EXECUTARII  
PARCELARILOR, IN BAZA PREZENTULUI REGULAMENT, ESTE PERMISA NUMAI DACA PENTRU  
FIECARE LOT IN PARTE SE RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII: A) FRONT LA  
STRADA DE MINIMUM 8 M PENTRU CLADIRI INSIRUITE SI DE MINIMUM 12 M PENTRU CLADIRI  
IZOLATE SAU CUPLATE; B) SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI DE 150 MP PENTRU CLADIRI  
INSIRUITE SI, RESPECTIV, DE MINIMUM 200 MP PENTRU CLADIRI AMPLASATE IZOLAT SAU  
CUPLATE; C) ADANCIME MAI MARE SAU CEL PUTIN EGALA CU LATIMEA PARCELEI; (3) SUNT  
CONSIDERATE LOTURI CONSTRUIBILE NUMAI LOTURILE CARE SE INCADREAZA IN PREVEDERILE  
ALIN. (2).
- AMPLASARE TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE: SE VA STABILI PRIN P.U.D.; RACORDAREA  
ALINIAMENTELOR LA INTERSECTIILE STRAZILOR SE VA FACE PRIN TAIEREA COLTULUI DUPA O  
LINIE PERPENDICULARA PE BISECTOAREA UNGHIULUI DINTRE ALINIAMENTE DE MINIM 12.0 M  
PENTRU STRAZI CATEGORIA I SI MINIM 8.0 M PENTRU STRAZI DE CATEGORIA A II-A SI A III-A.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: RETRAGEREA CLADIRILOR DE LA NOUL  
ALINIAMENT FATA DE STRADA PROIECTATA VA FI DE MINIM 3.50 M, CU CONDITIA DE  
EVIDENTIERE PE PLANUL DE SITUATIE;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:  
CF. HGR 525 /27.06.1996 SI CONFORM COD CIVIL;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: CF. HGR 525 /1996;
- 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 3.0 M LATIME; ACCESELE VOR FI, DE  
REGULA, AMPLASATE CATRE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI; DE REGULA, SE VA AUTORIZA  
UN SINGUR ACCES CAROSABIL PE PARCELA.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR SE ADMITE NUMAI IN  
INTERIORUL PARCELEI, DECI IN AFARA CIRCULATIILOR PUBLICE; SPATIUL DE PARCARE  
/GARARE VA FI ASIGURAT CONFORM "NORMATIVULUI DEPARTAMENTAL PENTRU  
PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE" SI A HGR - ANEXA NR.  
5, RESPECTARE HCL NR. 113 /2017 - PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE  
PARCARE PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA  
de 200 m.



MUNICIPIULUI CONSTANTA, RECTIFICATA PRIN HCL NR. 28 /2018, DETALIATA PRIN HCL NR. 532 /2018;

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR VA FI P+2,4E;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: CLADIRILE NOI SAU MODIFICARILE /RECONSTRUCTIILE DE CLADIRI EXISTENTE SE VOR INTEGRA IN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI SI SE VOR ARMONIZA CU CLADIRILE INVECINATE CA ARHITECTURA SI FINISAJE; TOATE CLADIRILE VOR FI PREVAZUTE CU INVELITOARE DIN MATERIALE DURABILE; SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECADERE A INVELITORII TRADITIONALE DE OLANE; GARAJELE SI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE SI ARHITECTURA CU CLADIREA PRINCIPALA; SE INTERZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI SI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLADIRILOR, GARAJELOR SI ANEXELOR;
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: TOATE CLADIRILE VOR FI RACORDATE LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE PUBLICE; LA CLADIRILE DISPUSE PE ALINIAMENT, RACORDAREA BURLANELOR LA CANALIZAREA PLUVIALA VA FI FACUTA PE SUB TROTUARE, PENTRU A SE EVITA PRODUCEREA GHETII; SE VA ASIGURA IN MOD SPECIAL EVACUAREA RAPIDA SI CAPTAREA APELOR METEORICE IN RETEAUA 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 MINIMUM 10% DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN (ST); SPATIILE NECONSTRUITE SI NEOCUPATE DE ACCESE SI TROTUARE DE GARDA VOR FI INIERBATE SI PLANTATE CU UN ARBORE LA FIECARE 100 MP; SE RECOMANDA CA, PENTRU IMBUNATATIREA MICROCLIMATULUI SI PENTRU PROTECTIA CONSTRUCTIEI, SA SE EVITE IMPERMEABILIZAREA TERENULUI PESTE MINIMUM NECESAR PENTRU ALEI SI ACCESE. RESPECTARE HCJC 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, CARE SE INCADREAZA IN TIPUL DOMINANT LA NIVELUL ZONEI DUPA MATERIAL, CULOARE, REZISTENTA, TRANSPARENTA ETC.; GARDURILE SPRE STRADA VOR AVEA INALTIMEA DE MAX. 2.20 M SI MIN. 1.80 M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0.50 M SI O PARTE TRANSPARENTA DIN METAL SAU LEMN DUBLATA DE GARD VIU; IMPREJMUIRILE LATERALE SI POSTERIOARE POT AVEA MAXIM 2.50 M;
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:  $POT_{maxim} = 45\%$ ;
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CORESPUNZATOR PENTRU  $POT_{maxim}$  si  $H_{maxim}$ .
- SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.D.: 300 MP.

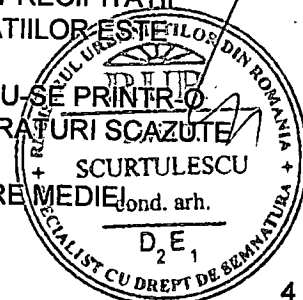
### -2.3.- ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

CLIMA MUNICIPIULUI CONSTANTA EVOLUEAZA PE FONDUL GENERAL AL CLIMATULUI TEMPERAT CONTINENTAL CU INFLUENTE MARINE, PREZENTAND PARTICULARITATI LEGATE DE POZITIA GEOGRAFICA SI DE COMPONENTELE FIZICO-GEOGRAFICE ALE TERITORIULUI. VECINATATEA MARIII NEGRE SI A LACULUI SIUTGHIOL ASIGURA UMIDITATEA AERULUI SI REGLEAZA INCALZIREA ACESTUIA.

REGIUNEA SE CARACTERIZEAZA PRINTR-UN CLIMAT SECETOS, CU PRECIPITATII ATMOSFERICE RARE, DAR INSEMNATE CANTITATIV. VOLUMUL PRECIPITATIILOR ESTE CUPRINS INTRE 300 SI 400 mm /an.

VANTUL PREDOMINANT ESTE DIN DIRECTIA N-NE, CARACTERIZANDU-SE PRINTR-O UMIDITATE REDUSA VARA SI UN APORT IMPORTANT DE ZAPEZI SI TEMPERATURI SCAZUTE IARNA.

TEMPERATURILE MEDII ANUALE SE INSCRIU CU VALORI SUPERIOARE MEDIEI





NATIONALE, DE 11,2°C. TEMPERATURA MEDIE IARNA ESTE APROPIATA DE 0°C, IAR VARA DEPASESTE 25°C. ADANCIMEA DE INGHET SE SITUEAZA LA -0.80 m.

DIN PUNCT DE VEDERE SEISMIC, CONSTANTA SE INCADREAZA IN ZONA SEISMICA "E" CU  $a_g = 0.20 g$ , ACCELERATIA DE VARF PENTRU CUTREMURE CU PERIOADA DE REVENIRE DE 225 ANI, RESPECTIV IN ZONA CU PERIOADA DE COLT A SPECTRULUI DE RASPUNS  $T_c = 0.7 s$ .

DIN PUNCT DE VEDERE GEOMORFOLOGIC, AMPLASAMENTUL STUDIAT ESTE RELATIV ORIZONTAL, FARA DENIVELARI. NU SE SEMNALEAZA FENOMENE DE ALUNECARE SAU PRABUSIRE CARE SA PERICLITAZE STABILITATEA VIITOARELOR CONSTRUCTII.

#### -2.4.- PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

GEOLOGIC, AMPLASAMENTUL FACE PARTE DIN PODISUL DOBROGEI DE SUD, PENTRU ZONA FIIND CARACTERISTICE FORMATIUNILE CUATERNARE REPREZENTATE PRIN LOESS-URI MACROPORICE DE ORIGINE EOLIANA, PRAFURI-PRAFURI ARGILOASE LOESSOIDE SI ARGILE PRAFOASE LOESSOIDE. SUB ACESTEA, URMEAZA COMPLEXUL ARGILOS - ARGILA PRAFOASA + ARGILA. IN STUDIUL GEOTEHNIC, PANA LA ADANCIMEA DE 0.80 m - 1.00 m, S-A INTALNIT PAMANT CENUSIU, SUB CARE SE AFLA LOESS GALBEN (PRAF ARGILOS) CAFENIU, PLASTIC VARTOS, GRUPA A - P.S.U.C. SE RECOMANDA FUNDAREA CONSTRUCTIEI DIRECT PE STRATUL DE LOESS.

##### RECOMANDARI SUPLIMENTARE:

- PROTEJAREA TERENULUI DE FUNDARE IMPOTRIVA UMEZIRII IN PERIOADA EXECUTIEI SI IN TIMPUL EXPLOATARII;
- NIVELAREA TERENULUI, ASIGURANDU-SE SCURGEREA RAPIDA A APELOR PLUVIALE; IN JURUL CONSTRUCTIEI, SE VOR EXECUTA TROTUARE IMPERMEABILE DE PROTECTIE, CU PANTA DE 2-5% SPRE EXTERIOR, CU LATIMEA DE 1 m, IN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE.

#### -2.5.- CIRCULATIA EXISTENTA

IN PREZENT, INTRE STRAZILE PUTNA SI SCHEIA, REGLEMENTATE, EXISTA UN DRUM DE ACCES CU LATIMEA DE 6.10 m. TERENUL AFERENT ACESTUI DRUM A FOST TRANSFERAT DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC IN MOMENTUL IN CARE S-A REALIZAT LOTIZAREA. DEOARECE LATIMEA ACESTUI DRUM ESTE REDUSA, PENTRU A SE REALIZA UN ACCES CAROSABIL SI PIETONAL CU LATIMEA DE 7.00 m, S-AU EFECTUAT DEZMEMBRARI, REZULTAND LOTURI CU LATIMEA DE 0.90 m (I.E. 244948  $S = 41 mp$ , I.E. 244370  $S = 9 mp$ , I.E. 244383  $S = 13 mp$ ). PENTRU ACESTE LOTURI, S-A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE PENTRU A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC.

#### -2.6.- OCUPAREA TERENURILOR, CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.D. ESTE LIBER DE CONSTRUCTII; ZONA STUDIATA ESTE CARACTERIZATA DE FUNCTIUNILE DE LOCUIRE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI. IN CEEA CE PRIVESTE CALITATEA FONDULUI CONSTRUIT, ACEASTA ESTE BUNA, CONSTRUCTIILE AU STRUCTURI DURABILE, FINISAJE DE CALITATE.

#### -2.7.- ECHIPAREA EDILITARA

ZONA STUDIATA DISPUNE DE RETELE DE ALIMENTARE CU APA, EVACUARE APE UZATE MENAJERE, RETELE ENERGIE ELECTRICA SI DE GAZE NATURALE.

#### -2.8.- PROBLEME DE MEDIU SI MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

ZONA STUDIATA NU RIDICA PROBLEME DE MEDIU, FIIND SITUATA IN AFARA ARAELOR PROTEJATE, IAR LUCRARILE PROPUSE NU IMPUN ADOPTAREA UNOR MASURI SPECIALE DE PROTECTIE A MEDIULUI, ELE CONSTAND IN MASURILE OBISNUITE CE TREBUIE AVUTE IN VEDERE LA AUTORIZARE: MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI IN CEEA CE PRIVESTE PROTEJAREA IMPOTRIVA POLUARII, REDUCEREA RISCURILOR NATURALE, REALIZAREA DE SPATII VERZI ETC.



CONFORM REGLEMENTARILOR IN VIGOARE, SPATIILE LIBERE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SUNT TRATATE CA GRADINI DE FATADA; SPATIILE PLANTATE REPREZINTA MIN. 10 % DIN SUPRAFATA TERENULUI. PROPRIETARIII SUNT OBLIGATI SA ASIGURE LUCRARILE DE AMENAJARE, PLANTARE, IRIGARE, INTRETINERE A SPATIILOR VERZI

#### -2.9.- OPTIUNILE POPULATIEI

PE TERENUL CE A INITIAT ELABORAREA PREZENTULUI P.U.D., SE STUDIAZA OPORTUNITATEA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P+2E; IN PREZENT, TERENUL ESTE LIBER DE CONSTRUCTII.

#### -2.10.- DISFUNCTIONALITATI

PENTRU TERENUL BENEFICIARULUI, IN PREZENT, NU SUNT REGLAMENTATE URBANISTIC ACCESELE CAROSABIL SI PIETONAL. PREZENTUL P.U.D. VA REZOLVA ACEASTA PROBLEMA.

#### -CAP. 3- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

##### -3.1.- CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - JUSTUFICARI

AVAND IN VEDERE TENDINTELE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI, DAR SI CONDITIILE STIPULATE IN CERTIFICATUL DE URBANISM, PREZENTA DOCUMENTATIE ANALIZEAZA OPORTUNITATEA REALIZARII LOCUINTEI PROPUSE IN CONCORDANTA SI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE REFERITOARE LA:

- COMPATIBILITATEA FUNCTIUNILOR IN ZONA STUDIATA, CONFORM ART. 14 AL HGR 525 /1996 CU MODIFICARILE ULTERIOARE SI P.U.D. IN VIGOARE, APROBAT CU HCLM 265 /09.05.2008;
- ASIGURAREA INSORIRII CLADIRILOR CONFORM OMS 119 /2014;
- ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE SI PIETONALE LA LOT;
- ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE NECESARE;
- RESPECTAREA RETRAGERII MINIME LA STRADA (3.50 m);
- ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI;
- AMENAJAREA SPATIILOR VERZI NECESARE.

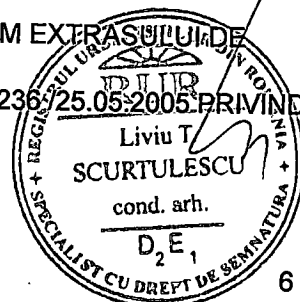
##### -3.2.- PREVEDERI URBANISTICE PROPUSE:

#### REGIM JURIDIC

- INTRAVILAN MUN. CONSTANTA;
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;
- ZONA PROTEJATA: CONFORM LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE ANEXA LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII NR. 2828 /24.12.2015 PENTRU MODIFICAREA ANEXEI NR. 1 LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII SI CULTELOR NR. 2314 /2004 PRIVIND APROBAREA LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE ACTUALIZATA SI A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE DISPARUTE: NECROPOLA ORASULUI ANTIC TOMIS, COD CT-I-s-A-02555, NR. CRT. 15, PERIMETRUL DELIMITAT DE STR. IEDEREI, BD. AUREL VLAICU DE LA INTERSECTIA CU BD. 1 MAI, STR. CUMPENI, STR. NICOLAE FILIMON, BD. AUREL VLAICU PANA LA PESCARIE - LA S DE MAMAIA, MALUL MARI SI PORTUL COMERCIAL;
- MONUMENT, ANSAMBLU, SIT URBAN, ZONA DE PROTECTIE A UNUI MONUMENT: NU;
- INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: NU.

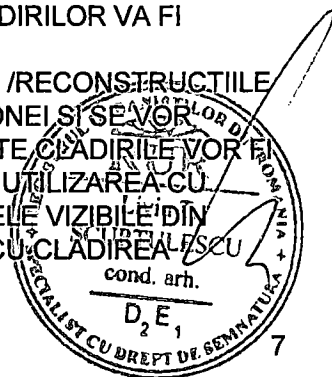
#### REGIM ECONOMIC

- FOLOSIREA ACTUALA A TERENULUI ESTE CURTI-CONSTRUCTII CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA;
- TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE IMPOZITARE B CONFORM HCL NR. 236 /25.05.2005 PRIVIND IMPARTIREA PE ZONE A TERENURILOR DIN MUNICIPIUL CONSTANTA.



## REGIM TEHNIC

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE;
- LOCUIRE P+2,4E, OPTIONAL CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE, SPATII COMERCIALE, BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: NU SUNT SPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: ACTIVITATI INDUSTRIALE, ACTIVITATI GENERATOARE DE FACTORI POLUANTI;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: PARCELAREA (1) PARCELAREA ESTE OPERATIUNEA DE DIVIZARE A UNEI SUPRAFETE DE TEREN IN MINIMUM 4 LOTURI ALATURATE, IN VEDEREA REALIZARII DE NOI CONSTRUCTII. PENTRU UN NUMAR MAI MARE DE 12 LOTURI SE POATE AUTORIZA REALIZAREA PARCELARII SI EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR CU CONDITIA ADOPTARII DE SOLUTII DE ECHIPARE COLECTIVA CARE SA RESPECTE NORMELE LEGALE DE IGIENA SI DE PROTECTIE A MEDIULUI. (2) AUTORIZAREA EXECUTARII PARCELARILOR, IN BAZA PREZENTULUI REGULAMENT, ESTE PERMISA NUMAI DACA PENTRU FIECARE LOT IN PARTE SE RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII: A) FRONT LA STRADA DE MINIMUM 8 M PENTRU CLADIRI INSIRUIE, IZOLATE SAU CUPLATE; B) SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI DE 150 MP PENTRU CLADIRI INSIRUIE SI, RESPECTIV, DE MINIMUM 200 MP PENTRU CLADIRI AMPLASATE IZOLAT SAU CUPLATE; C) ADANCIME MAI MARE SAU CEL PUTIN EGALA CU LATIMEA PARCELEI; (3) SUNT CONSIDERATE LOTURI CONSTRUIBILE NUMAI LOTURILE CARE SE INCADREAZA IN PREVEDERILE ALIN. (2).
- AMPLASARE TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE: SE MENTINE FATA DE STRADA PROIECTATA, CARE ARE ACCES CAROSABIL (SENS UNIC) CU LATIMEA DE 5.00 M SI ACCESE PIETONALE STANGA-DREAPTA DE 1.00 M LATIME FIECARE; RACORDAREA ALINIAMENTELOR LA INTERSECTIILE STRAZILOR SE VA FACE PRIN TAIEREA COLTULUI DUPA O LINIE PERPENDICULARA PE BISECTOAREA UNGHIULUI DINTRE ALINIAMENTE DE MINIM 12.0 M PENTRU STRAZI CATEGORIA I SI MINIM 8.0 M PENTRU STRAZI DE CATEGORIA A II-A SI A III-A.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: RETRAGEREA CLADIRILOR DE LA NOUL ALINIAMENT FATA DE STRADA PROIECTATA VA FI DE MINIM 3.50 M, CU CONDITIA DE EVIDENTIERE PE PLANUL DE SITUATIE;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. HGR 525 /27.06.1996 SI CONFORM COD CIVIL;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: CF. HGR 525 /1996;
- CIRCULATII SI ACCESE: STRAZILE PUTNA, SCHEIA, VOIEVOZILOR SI STRADA PROIECTATA AU ACCESE CAROSABILE (SENSURI UNICE) CU LATIMEA DE 5.00 M SI ACCESE PIETONALE STANGA-DREAPTA DE 1.00 M FIECARE; 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 3.0 M LATIME; ACCESELE VOR FI, DE REGULA, AMPLASATE CATRE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI; DE REGULA, SE VA AUTORIZA UN SINGUR ACCES CAROSABIL PE PARCELA.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR SE ADMITE NUMAI IN INTERIORUL PARCELEI, DECI IN AFARA CIRCULATIILOR PUBLICE; SPATIUL DE PARCARE /GARARE VA FI ASIGURAT CONFORM "NORMATIVULUI DEPARTAMENTAL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE" SI A RGU - ANEXA NR. 5, RESPECTARE HCL NR. 113 /2017 - PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI CONSTANTA, RECTIFICATA PRIN HCL NR. 28 /2018, DETALIATA PRIN HCL NR. 532 /2018;
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR VA FI P+2,4E;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: CLADIRILE NOI SAU MODIFICARILE /RECONSTRUCTIILE DE CLADIRI EXISTENTE SE VOR INTEGRA IN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI SI SE VOR ARMONIZA CU CLADIRILE INVECINATE CA ARHITECTURA SI FINISAJE; TOATE CLADIRILE VOR FI PREVAZUTE CU INVELITOARE DIN MATERIALE DURABILE; SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECADERE A INVELITORII TRADITIONALE DE OLANE; GARAJELE SI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE SI ARHITECTURA CU CLADIREA



PRINCIPALA; SE INTERZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI SI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLADIRILOR, GARAJELOR SI ANEXELOR;

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: TOATE CLADIRILE VOR FI RACORDATE LA REZELE TEHNICO-EDILITARE PUBLICE; LA CLADIRILE DISPUSE PE ALINIAMENT, RACORDAREA BURLANELOR LA CANALIZAREA PLUVIALA VA FI FACUTA PE SUB TROTUARE, PENTRU A SE EVITA PRODUCEREA GHETII; SE VA ASIGURA IN MOD SPECIAL EVACUAREA RAPIDA SI CAPTAREA APELOR METEORICE IN REZEUA 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 MINIMUM 10% DIN TOTAL SUPRAFATA TEREN (ST); SPATIILE NECONSTRUITE SI NEOCUPATE DE ACCESE SI TROTUARE DE GARDA VOR FI INIERBATE SI PLANTATE CU UN ARBORE LA FIECARE 100 MP; SE RECOMANDA CA, PENTRU IMBUNATATIREA MICROCLIMATULUI SI PENTRU PROTECTIA CONSTRUCTIEI, SA SE EVITE IMPERMEABILIZAREA TERENULUI PESTE MINIMUM NECESAR PENTRU ALEI SI ACCESE. RESPECTARE HCJC 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, CARE SE INCADREAZA IN TIPUL DOMINANT LA NIVELUL ZONEI DUPA MATERIAL, CULOARE, REZISTENTA, TRANSPARENTA ETC.; GARDURILE SPRE STRADA VOR AVEA INALTIMEA DE MAX. 2.20 M SI MIN. 1.80 M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0.50 M SI O PARTE TRANSPARENTA DIN METAL SAU LEMN DUBLATA DE GARD VIU; IMPREJMUIRILE LATERALE SI POSTERIOARE POT AVEA MAXIM 2.50 M;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:  $POT_{maxim} = 45\%$ ;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CORESPUNZATOR PENTRU  $POT_{maxim}$  si  $H_{maxim}$ .

- SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.D.: 294 MP.

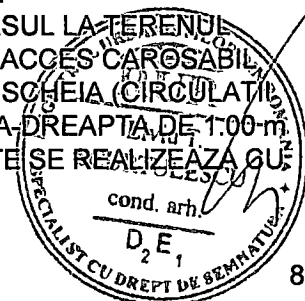
### -3.3- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

AVAND IN VEDERE VECINATATILE AMPLASAMENTULUI SI CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN DIN CARE FACE PARTE, EDIFICAREA LOCUINTEI PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE INCADREAZA IN FUNCTIUNILE EXISTENTE IN ZONA STUDIATA, CONTRIBUIND LA CONSTRUIREA UNEI IMAGINI UNITARE DE CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARILE AFERENTE.

### -3.4.- MODERNIZAREA CIRCULATIEI

IN VECINATATEA TERENULUI CE FACE OBIECTUL PREZENTULUI P.U.D., SE AFLA TERENURI PROPRIETATE PRIVATA REZULTATE DIN LOTIZAREA FERMEI AGRICOLE. IN LOTIZAREA INITIALA, S-A PREVAZUT UN LOT, CU LATIMEA DE 6.10 m, PENTRU ACCES DINSPRE STRADA PUTNA CATRE STRADA SCHEIA. ACEST LOT A FOST TRANSFERAT DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC. ULTERIOR, PENTRU A SE REALIZA UN ACCES CAROSABIL SI PIETONAL CU LATIMEA DE 7.00 m, S-AU EFECTUAT DEZMEMBRARI, REZULTAND LOTURI CU LATIMEA DE 0.90 m (I.E. 244948 S = 41 mp, I.E. 244370 S = 9 mp, I.E. 244383 S = 31 mp). PENTRU ACESTE LOTURI, S-A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE PENTRU A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC.

PREZENTUL P.U.D. REGLEMENTEAZA CIRCULATIILE (PENTRU ACCESUL LA TERENUL INITIATORULUI PREZENTEI DOCUMENTATII) - DRUMUL DE 7.00 m LATIME: ACCES CAROSABIL (SENS UNIC) DE 5.00 m LATIME DINSPRE STRADA PUTNA CATRE STRADA SCHEIA (CIRCULATIE REGLEMENTATE) SI TROTUARE PENTRU CIRCULATIE PIETONALA STANGA-DREAPTA DE 1.00 m LATIME FIECARE. RACORDARILE CAROSABILULUI LA STRAZILE EXISTENTE SE REALIZEAZA CU RAZA DE 6.00 m.



ACCES CAROSABIL PROPUS:

- TRAFIC RUTIER MECANIC
- INTENSITATE REDUSA
- VEHICULE CU MASA max. 20 t
- VITEZA max. 25 km /h
- DRUM PUBLIC
- DRUM DE INTERES LOCAL
- DRUM MODERN CU IMBRACAMINTE PERMANENTA
- DRUM DE CLASA TEHNICA V: TRAFIC FOARTE REDUS, CU O BANDA DE CIRCULATIE (SENS UNIC)
- STRADA CATEGORIA a IV-a - DE FOLOSINTA LOCALA

CONFORM HCLM 113 /2017, SE VOR AMENAJA 2 LOCURI DE PARCARE IN INCINTA INITIATORULUI.

-3.5.- DESCRIEREA OBIECTIVULUI - CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

-3.5.1.- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

IN PREZENT, TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.D. ESTE LIBER DE CONSTRUCTII

-3.5.2.- SOLUTII DE CONSOLIDARE SI /SAU RECONFIGURARE

NU ESTE CAZUL

-3.5.3.- CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCTIEI PROPUSE (RAPORTATE LA SUPRAFATA TERENULUI INITIATORULUI: 294 mp)

	SITUATIA EXISTENTA	REGLEMENTARI CF. PUD APROBAT	REGLEMENTARI PROPUSE
P.O.T.	0%	45%	33.33%
C.U.T.	0%	CORESPUNZATOR P.O.T.	1.000
REGIM DE INALTIME	-	P+2,4 E	P+2E
Hmax	-	-	11.00 m
Sc	-	-	98.00 mp
Scd	-	-	294.00 mp

TROTUARUL VA FI FARA DENIVELARI, IAR BORDURA VA FI COBORATA PE LATIMEA ACCESULUI IN INCINTA PENTRU FACILITAREA CIRCULARII PERSOANELOR CU DIZABILITATI (CONFORM NORMATIV PRIVIND ADAPTAREA CLADIRILOR CIVILE SI A SPATIULUI URBAN LA NEVOILE INDIVIDUALE ALE PERSOANELOR CU DIZABILITATI - INDICATIV NP 051-2012 - REVIZUIRE NP 051 - 2000).

-3.5.4.- RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

TERENUL INITIATORULUI ARE URMATOARELE VECINATATI:

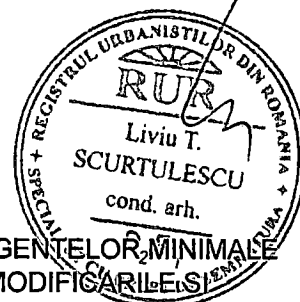
- LA NORD: I.E. 245150;
- LA EST: I.E. 244370 (LOT PREVAZUT PENTRU ACCES) SI DRUM DE ACCES;
- LA SUD: I.E. 245561: CIUTACU ANDREI;
- LA VEST: I.E. 242711, I.E. 243069.

DISTANTELE CONSTRUCTIEI PROPUSE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

- LA NORD: 0.70 m;
- LA EST: 12.99 m;
- LA SUD: 0.60 m;
- LA VEST: 2.66 m.

-3.5.5.- DESCRIEREA FUNCTIONALA A LOCUINTEI PROPUSE

PROIECTUL TEHNIC VA FI INTOCMIT IN VEDEREA SATISFACERII EXIGENTELOR MINIMALE PREVAZUTE IN ANEXA 1G LA LEGEA 114 /1996 PRIVIND LOCUINTELE, CU MODIFICARILE SI



ACTUALIZARILE ULTERIOARE SI A OMS 119 /2014.

FUNCTIUNILE PROPUSE: SPATII LOCUIBILE, SPATIU PENTRU PREPARARE HRANA, BAIE, GRUP SANITAR; SUPRAFETELE SPATIILOR SE VOR CALCULA IN CONFORMITATE CU LEGEA LOCUINTEI.

CONSTRUCTIA VA FI BRANSATA LA RELETE DE UTILITATI, EXISTENTE IN ZONA.

SE VOR ASIGURA SPATII DE PARCARE, SPATII VERZI, SPATIU PENTRU COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR.

### -3.6.- DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONFORM PLANSEI A4, ZONA STUDIATA DISPUNE DE RELETE DE ALIMENTARE CU APA, EVACUARE APE UZATE MENAJERE, RELETE ENERGIE ELECTRICA SI DE GAZE NATURALE.

EXTINDERILE DE RELETE SAU MARIRILE DE CAPACITATE A RETELELOR PUBLICE EXISTENTE SE VOR REALIZA DE CATRE BENEFICIAR, PARTIAL SAU INTEGRAL, DUPA CAZ, IN CONFORMITATE CU LEGISLATIA IN VIGOARE.

RETELELE NOI SAU EXTINDEREA RETELELOR EXISTENTE, PRECUM SI BRANSAMENTELE, SE VOR REALIZA SUBTERAN, IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE ART. 18, ALIN. 2,1 DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM PROBAT PRIN HGR 525 /1996, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

ACTUALIZAREA PREVEDERILOR URBANISTICE ALE ZONEI VA PERMITE DETINATORILOR DE UTILITATI SA-SI REVIZUIASCA SI SA-SI ACTUALIZEZE STUDIILE SI STRATEGIILE DE DEZVOLTARE SI DE MODERNIZARE ALE RETELELOR, IN CONCORDANTA CU CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN PROPUSE.

ZONA DISPUNE DE RELETE TEHNICO-EDILITARE DE ALIMENTARE CU APA, EVACUARE APE UZATE MENAJERE, ENERGIE ELECTRICA, GAZE NATURALE, CARE NU AFECTEAZA PROPRIETATILE PRIVATE DIN ZONA STUDIATA.

SOLUTIILE DE RACORDARE PENTRU NOILE CONSTRUCTII VOR FACE OBIECTUL UNOR PROIECTE SEPARATE DE BRANSAMENTE, CARE SE VOR INTOCMI LA CEREREA BENEFICIARULUI DE CATRE SOCIETATI AGREMENTATE DE DETINATORII DE RELETE SI VOR RESPECTA CONDITIILE IMPUSE DE ACESTIA PRIN AVIZE SI DE LEGISLATIA IN VIGOARE.

### -3.7.- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

IN ZONA STUDIATA, TERENURILE SUNT PROPRIETATI ALE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE.

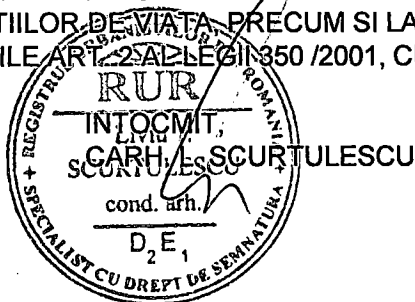
### -CAP. 4- CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

REGLEMENTARILE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE INSCRIU IN PREVEDERILE ART. 32, ALIN. (1), LIT. B) AL LEGII NR. 350 /2001, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

FUNCTIUNEA PROPUSA ESTE COMPATIBILA CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI SI RESPECTA PRINCIPALELE OBIECTIVE ALE ACTIVITATII DE URBANISM:

- IMBUNATATIREA CONDITIILOR DE VIATA PRIN ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR, ASIGURAREA ACCESURILOR CAROSABILE SI PIETONALE, ACCESUL LA UTILITATILE PUBLICE;
- UTILIZAREA RATIONALA A TERENULUI IN CEEA CE PRIVESTE EDIFICAREA CONSTRUCTIEI, ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE SI A SPATIILOR VERZI, PREVEDEREA SPATIULUI PENTRU COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR MENAJERE;
- ASIGURAREA CALITATII CADRULUI CONSTRUIT, AMENAJAT SI PLANTAT.

REGLEMENTARILE URBANISTICE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE, NECESARE COORDONARII DEZVOLTARII URBANISTICE VIITOARE A TERENULUI, CONTRIBUIE LA DEZVOLTAREA SPATIALA ECHILIBRATA, LA PROTECTIA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT, LA IMBUNATATIREA CONDITIILOR DE VIATA, PRECUM SI LA ASIGURAREA COEZIUNII TERITORIALE, RESPECTAND PREVEDERILE ART. 23 AL LEGII NR. 350 /2001, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.





# P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL P+2E SI REGLEMENTARE ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

-Suport topografic al Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)-  
pentru „Construire Imobil P+2E și reglementare accese carosabile și pietonale”

## 2. - REGLEMENTARI URBANISTICE

Suprafata P.U.D. = 5448 mp  
Sistem de proiectie: „Stereografică 1970”  
Sistem de referintă: „Marea Neagră 1975”  
Localitatea Constanța, str. Scheia, nr. 7, Lot 1/1, jud. Constanta (I.E. 244369)



### REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D.
- LIMITELE DE PROPRIETATE
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- LOCUINTE
- OPTIONAL COMERT /BIROURI /SERVICII
- RETRAGEREA MINIMA A CLADIRILOR DE LA NOUL ALINIAMENT AL TERENURILOR: 3.50 M

Nr. pct.	N [m]	E [m]
1	305611.982	788894.363
2	305617.142	788885.724
3	305625.849	788869.061
4	305635.140	788874.497
5	305620.609	788899.401

Suprafata din masuratori = 294 mp  
Suprafata din acte = 294 mp

### NOTA:

ALEEA DE ACCES, CU LATIME 6.10 m, A FOST PREVAZUTA IN LOTIZAREA INITIALA; A FOST TRANSFERATA DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC

PENTRU LOTURILE CU NR. CAD. 244948 (S = 41 mp), NR. CAD. 244370 (S = 9 mp) SI NR. CAD. 244383 (S = 31 mp) CU LATIME 0.90 m, S-A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE IN FAVOAREA MUNICIPIULUI CONSTANTA PENTRU A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU CIRCULATIA CAROSABILA SI PIETONALA

ASTFEL, LATIMEA STRAZII REZULTATE VA FI DE 7.00 m.

### ACCES CAROSABIL PROPUȘ:

- TRAFIC RUTIER MECANIC
- INTENSITATE REDUSA
- VELOCITATE CU MASA max. 20 t
- VELOCITATE max. 25 km/h
- DRUM PUBLIC
- DRUM DE INTERES LOCAL
- DRUM MODERN CU IMBRACAMINTE PERMANENTA
- DRUM DE CLASA TEHNICA V: TRAFIC FOARTE REDUS, CU O BANDA DE CIRCULATIE (SENS UNIC)
- STRADA CATEGORIA a IV-a - DE FOLOSINTA LOCALA

Exemplu: BOSCAN ADRIAN  
Confirmă executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Constanța  
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1559 / data 2.1.2020

NUME ȘI PRENUME: BUHOICIU CARMEN  
Căminar  
Data: 10.04.2020

### REGLEMENTARI URBANISTICE

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ÎN VIGOARE: P.U.D., APROBAT PRIN HCL CONSTANTA NR. 265 /09.05.2008

#### 1. REGIM JURIDIC

- INTRAVILAN MUN. CONSTANTA;
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;
- ZONA PROTEJATA: NECROPOLA ORASULUI ANTIC TOMIS;
- MONUMENT, ANSAMBLU, SIT URBAN, ZONA DE PROTECTIE A UNUI MONUMENT; NU;
- INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: DA, PANA LA APROBARE P.U.D.

#### 2. REGIM ECONOMIC

- CURTI-CONSTRUCTII

#### 3. REGIM TEHNIC

- LOCUIRE P+2.4E, OPTIONAL CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE, SPATII COMERCIALE, BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITII: NU SUNT SPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: ACTIVITATI INDUSTRIALE, ACTIVITATI GENERATOARE DE FACTORI POLUANTI;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: FRONT LA STRADA MIN. 8 M PENTRU CLADIRI ÎNSURITE, IZOLATE SAU CUPLATE; SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI: 150 MP PENTRU CLADIRI ÎNSURITE, 200 MP PENTRU CLADIRI IZOLATE SAU CUPLATE; ADANCIME MAI MARE SAU CEL PUTIN EGALA CU LATIMEA PARCELEI;
- AMPLASARE FATA DE STRAZILE ADIACENTE: SE VA STABILII PRIN P.U.D.;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: RETRAGEREA CLADIRILOR DE LA NOUL ALINIAMENT MIN. 3.50 M;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. HGR 525 /1996 SI CF. COD CIVIL;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: CF. HGR 525 /1996;
- CIRCULATII SI ACCESE: STRAZILE PUTNA, SCHEIA, VOIEVOZILOR SI STRADA PROPUȘA PRIN PREZENTUL P.U.D.: ACCES CAROSABIL DE 5.00 M LATIME (SENS UNIC) SI ACCESE PIETONALE - TROTUARE STANGA-DREAPTA DE 1.00 M LATIME FIICARE, AMPRIZA FIIND DE 7.00 M LATIME, REZULTATA PRIN RETRAGEREA LIMITELOR DE PROPRIETATE LA 3.50 M FATA DE AXUL STRAZII; PARCELA VA AVEA ASIGURAT UN ACCES CAROSABIL SI PIETONAL DINTR-O CIRCULATIE PUBLICA; ACESELE VOR FI DE REGULA AMPLASATE CATRE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI; DE REGULA, SE VA AUTORIZA UN SINGUR ACCES CAROSABIL PE PARCELA;

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: SE ADMITE NUMAI ÎN INTERIORUL PARCELEI, DECI ÎN AFARA CIRCULATIILOR PUBLICE; SPATIUL DE PARCARE /GARARE VA FI ASIGURAT CF. "NORMATIVULUI DEPARTAMENTAL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISM ÎN LOCALITATI URBANE" SI A RGU - ANEXA NR. 5, RESPECTARE HCL NR. 113 /2017 - PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCȚII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI CONSTANTA, RECTIFICATA PRIN HCL NR. 28 /2018, DETALIATA PRIN HCL NR. 532 /2018;
- ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: P+2.4E;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: CLADIRILE NOI SAU MODIFICARILE /RECONSTRUCTIILE DE CLADIRI EXISTENTE SE VOR ÎNTEGRA ÎN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI SI SE VOR ARMONIZA CU CLADIRILE ÎNVECINATE CA ARHITECTURA SI FINISAJE; TOATE CLADIRILE VOR FI PREVAZUTE CU ÎNVELITOARE DIN MATERIALE DURABILE; SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECADERE A ÎNVELITII TRADITIONALE DE OLANE; GARAJELE SI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE SI ARHITECTURA CU CLADIREA PRINCIPALA; SE ÎNTEZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI SI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLADIRILOR, GARAJELOR SI ANEXELOR;
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: TOATE CLADIRILE VOR FI RACORDATE LA REZELE TEHNICO-EDILITARE PUBLICE, ÎNCLUSIV LA REZELEA DE CANALIZARE PLUVIALA; TOATE BRANSAMENTELE SE VOR REALIZA ÎNGROPAT;
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: SPATIILE LIBERE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE VOR FI TRATATE CA GRADINI DE FATADA; SPATIUL PLANTATE: MIN. 10% DIN SUPRAFATA TERENULUI;
- ÎMPREJMUIRI: SE VA ASIGURA REALIZAREA UNEI IMAGINI UNITARE LA NIVELUL CIRCULATIILOR PUBLICE PRIN AUTORIZAREA DE ÎMPREJMUIRI DIN MATERIALE DURABILE SI DE CALITATE, CARE SE ÎNCADREAZA ÎN TIPIUL DOMINANT LA NIVELUL ZONEI DUPA MATERIAL, CULOARE, REZISTENTA, TRANSPARENTA ETZ; GARDURILE SPRE STRADA VOR AVEA ÎNALTIMEA DE MAX. 2.20 M SI MIN. 1.80 M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0.50 M SI O PIARTE TRANSPARENTA DIN METAL SAU LEMN DUBLATA DE GARD VIU; ÎMPREJMUIRILE LATERALE SI POSTERIOARE POT AVEA MAXIM 2.50 M;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT<sub>maxim</sub> = 45%;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CORESPUNZATOR PENTRU POT<sub>maxim</sub> SI H<sub>maxim</sub>.

SC DALI-PROECT SRL Al. Garofitei, nr. 34, bl. L92, sc. D, ap. 42				AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. SCHEIA NR. 7, LOT 1/1 BENEFICIAR: PINTICANU FLORIN SI FLORENTINA	PR. NR. 83/2019
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	TITLU PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL P+2E SI REGLEMENTARE ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE	FAZA: P.U.D.
Sef proiect	Carh. Scurtulescu L.		1:500		
Proiectat	Carh. Scurtulescu L.		Data:	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA A 3
Desenat	Carh. Scurtulescu L.		04.2020		