



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire locuință individuală,  
cartier Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4,  
investitor Neicu Traian

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

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 8413/15.01.2021, 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. 13064/22.01.2021 precum și avizul nr. 8407/15.01.2021 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 și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Neicu Traian înregistrată sub nr. 49541/10.03.2020;

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 cartier Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unei locuințe individuale S+P+1E, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. Alexandru Bogza nr. 4, în suprafață de 250 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 234874, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Neicu Traian conform contractului de donație autentificat sub nr. 389/03.10.2017 la Biroul individual notarial Stancă Ionela-Antoaneta.

**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 domnul Neicu Traian, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării 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. 8413 15.01.2021

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4, investitor Neicu Traian;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2619/25.07.2019 (valabil până la 24.07.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 150312/02.10.2020, avizul nr. 8407/15.01.2021 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, cartier Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4, investitor Neicu Traian.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*  
/



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 49541/10.03.2020 adresată de Neicu Traian [REDACTED]

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

### AVIZ

**Nr. 8407 din 15.01.2020**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4

Inițiator: Neicu Traian

Proiectant: SC ED COM '96 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: c. arh. Rodica Ungureanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, zona Coiciu-Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4, în suprafață de 250 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 234874, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

#### **Prevederi PUD aprobate anterior:**

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

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

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

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

- UTILIZARI INTERZISE - se interzic următoarele utilizări: funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozite en-gros sau mic-gros; depozite de materiale refofosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și

colectarea apelor meteorice;

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

(1) - dimensiuni minime:

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

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

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in planșa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament. Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m. În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament. garajele auto vor fi amplasate conform planșei de Reglementari, care constituie parte integranta a prezentului regulament, lungimea frontului in acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, exceptie sunt cazurile in care se doreste realizarea unor garaje auto pentru doua autoturisme, caz in care lungimea frontului poate ajunge pana la maxim 16,00 m in sa numai in cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin 15,00 m. Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m in cazul strazilor de categoria I-a si a II-a si de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a. Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada. Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m. Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m. amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Va fi respectat regimul de constuire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta ; Va fi respectata limita suprafetei constuibile marcate pe plan, daca pe plan nu este prevazut astfel, limita suprafetei construibile va fi determinata de urmatoarele retrageri: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate. In cazul regimului de constuire cuplat, cladirile noi se vor retrage fata de limita laterala de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte). In cazul regimului de construire izolat, cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00 m; In cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o

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

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

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

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

- **CIRCULATII SI ACCESE** - Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces

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

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

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

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase ; parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare ; spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere. se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice; pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor; spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă; minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu

verde; Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT<sub>maxim</sub> = 35 – 50 %

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT<sub>maxim</sub> = 1,4 – 2.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

**L1 - subzona locuințelor individuale sau colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare, Cu regim de înălțime de max. P+2E+M**

**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-** locuințe individuale,

- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),

- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

**Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-** - se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuinții și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuinții: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere - în baza PUD aprobat

- se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

**Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozite en-gros sau mic-gros;

- depozite de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;



#### **Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)**

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;

#### **Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada

- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

#### **Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Cladirile pot atinge limitele laterale și limita posterioara a proprietatii cu urmatoarele conditionari:

- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Cladirile se pot amplasa unele fata de altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:

- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

- distanțele minime necesare interventiilor în caz de incendiu

#### **Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se va realiza din strada Alexandru Bogza, strada cu ampriza de 10 metri.

#### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări

autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

#### **Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- P+2E+M (Hmaxim = 12,0metri)

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"

- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte

- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte

- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.

- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

#### **Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.

- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

#### **Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

#### **Art. 14 – IMPREJMUIRI**

- Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,00m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,00m si vor fi opace.

Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

- nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu înălțimea maxima de 1.20 metri

**Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim propus= 50%

**Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim propus = 1,5

**4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	125,00	50,00
CIRCULATII	0,00	0,00	50,00	20,00
PARCAJE	0,00	0,00	25,00	10,00
SPATII VERZI	0,00	0,00	50,00	20,00
TOTAL	250	100	250	100

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.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

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

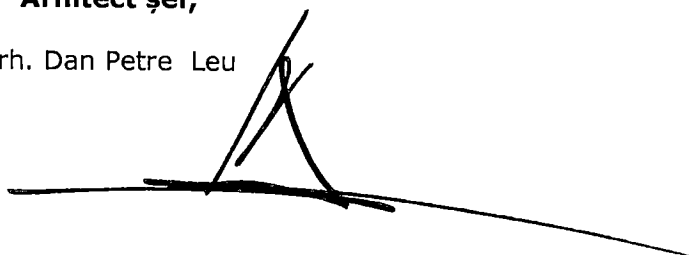
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2619/25.07.2019 (valabil până la 24.07.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.

**Arhitect șef,**

arh. Dan Petre Leu





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

**RAPORT**  
Nr. 13064/22.06.2021

Urmare solicitării nr. 49541/10.03.2020 adresată de Neicu Traian, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. Alexandru Bogza nr. 4, în suprafață de 250 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 234874, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Neicu Traian conform contractului de donație autentificat sub nr. 389/03.10.2017 la Biroul individual notarial Stancă Ionela-Antoaneta.

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

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

#### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2619/25.07.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită în condițiile legii până la 24.07.2021), 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. 136729/07.09.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 07.09.2020 - 22.09.2020). Au fost emise 2 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T60543/27.08.2020.

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

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 150312/02.10.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 50547/11.03.2020 conform răspunsului formulat în data de 30.03.2020.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

În zona sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă

Se remarcă tendința de creștere a fondului construit în zona adiacentă amplasamentului studiat în mod preponderent cu funcțiunea locuire individuală.

**Funcțiunea solicitată** de beneficiar – aceea de locuință individuală, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zona.

Terenul care a generat studiul are suprafața de 250 mp și este **proprietate privată**.

Neicu Traian – conform înregistrărilor din cartea funciara 248364.

Parcellele învecinate pe laturile est și sud sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului, pe latura de nord și vest este domeniu public - Aleea VI și str. Constantin Bobescu.

## 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuință individuală .

Regimul de înălțime propus S+P+1E(8,00 metri de la CTA la cornișă) .

Amplasamentul are o deschidere spre stradă de 14,80 metri și adâncimea lotului de 16,89 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 250 mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 5,00 metri față de aliniament teren la strada Alexandru Bogza
- 4,35 metri (parter) -3,00 (balcon etaj 1) față de limita de proprietate latura Nord -aleea Iosif Ivanovici
- 0,00 metri față de limita de proprietate latura Sud – lot 25
- 0,60 metri față de limita de proprietate posterioară Vest

## 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 250 mp

Suprafața construită propusă = 125 mp

Suprafața desfășurată propusă = 375 mp

POT propus = 50%

CUT propus = 1,5

## 4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuință individuală, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

### 4.5.1. DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune -locuirea . Distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord	Imobil P - anexe	13,80 metri
Vest	Locuință individuală /P+1	0,60 metri

## DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu
- încadrare în zonă + vecinătăți
- încadrare în HCL nr. 588/2005
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- exemplificare 3D
- desfășurare front stradal propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 2619/25.07.2019 (valabil până la 24.07.2021)

- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 150312/02.10.2020.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1051/88140/23.09.2019
- aviz ENEL nr. 04641098/04.09.2019
- aviz Engie nr. 314.323.160/12.09.2019
- aviz RADET nr. B 13641/30.08.2019
- aviz Telekom nr. 1482/23.08.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6224/19.12.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 168/21.01.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 9245 RP/28.08.2019.

### **CONCLUZII**

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

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, cartier Compozitorilor, str. Alexandru Bogza nr. 4, investitor Neicu Traian.

**Arhitect Șef,**

arh. Dan Petre Leu

**Director executiv adjunct,**

Diana Dolna Țenea

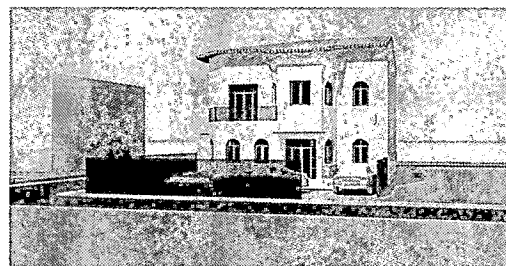
**Inspector,**  
Cristina Stamat



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii



### CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
  - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
  - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
  - 2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

### CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

### CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

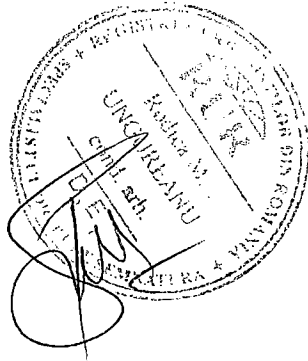




- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
  - art. 1 - utilizări admise
  - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
  - art. 3 - utilizări interzise
  - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)
  - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
  - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
  - art. 8 - circulatii si accese
  - art. 9 - stationarea autovehiculelor
  - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
  - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
  - art. 12 - conditii de echipare edilitara
  - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
  - art. 14 - imprejmuiiri
  - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
  - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

## CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei





S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E  
LOCUINTA INDIVIDUALA**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA,  
STRADA ALEXANDRU BOGZA , LOT 24/1**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **NEICU TRAIAN**

PROIECTANT: **S.C. ED COM'96 S.R.L.**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **MARTIE 2020**

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, cartier Compozitori. Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUD, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 .

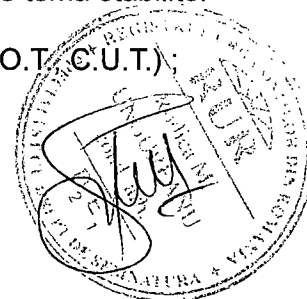
Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.2619 /25.07.2019 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

**Scop:** Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuințe individuale cu funcțiune complementara, cabinete medicale.

**Obiective :** Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incinta, limite edificabil față de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de tema stabilite:

- menținerea funcțiunilor aprobate;
- menținerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T. C.U.T.);
- pastrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente;



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

## CAPITOLUL 2

## INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

#### 2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

**Incadrare in zona** - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona vestica a Municipiului Constanta. Conform Act de Donatie autentificat sub nr.389/03.10.2017 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Alexandru Bogza, lot 24/1 in suprafata de 250 mp (din acte) si 250mp (masuratori) este liber de constructii.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 250mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

la Nord : - Strada: Aleea VI

la Sud: - Vecin: Lot 25

la Est: - Vecin: Lot 24/2

la Vest: - Strada: Alexandru Bogza

**Incadrare in PLANUL URBANISTIC DE DETALIU COMPOZITORI** - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.D Cpmpozitori, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 terenul se incadreaza in zona L1

**Utilizari admise :**

- locuinte individuale,
- locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, creșa, cabinet medical, farmacie etc.).

**POT max=35% -50%**

**CUT max=1,4 - 2,0**

**RH max=P+2 E (10.0 metri)**

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Alexandru Bogza, , Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 2619 din 25.07.2019, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.





## 2.1.2. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale PUD Compozitori" aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 2619 / 25.07.2019
  - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr. 9245RP/28.08.2019
  - Aviz RAJA nr.1051/88140/23.09.2019
  - Aviz E-distributie Dobrogea nr.4641098/04.09.2019
  - Aviz Distrigaz sud retele nr.314.323.160/12.09.2019
  - Aviz R.A.D.E.T nr.B13641/30.08.2019
  - Aviz Telekom nr.1482/23.08.2019
  - Aviz Comisia de circulatie nr.6224/19.12.2019

## 2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUD au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.588/24.10.2005. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

**L1 – subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare, Cu regim de inaltime de max. P+2E+M**

### UTILIZĂRI ADMISE-

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat
- se admite cadrul locuintelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

### UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - depozite en-gros sau mic-gros;
  - depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
  - orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
  - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

- Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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



(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea conditiilor mentionate si pe baza elaborarii si aprobarii unui P.U.D.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

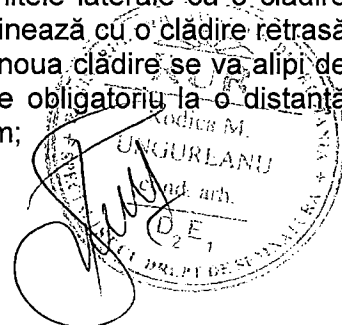
S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament .
- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m
- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- garajele auto vor fi amplasate conform plansei de Reglementari, care constituie parte integranta a prezentului regulament, lungimea frontului in acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, exceptie sunt cazurile in care se doreste realizarea unor garaje auto pentru doua autoturisme, caz in care lungimea frontului poate ajunge pana la maxim 16,00 m insa numai in cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin 15,00 m
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m in cazul strazilor de categoria I-a si a II-a si de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Va fi respectat regimul de constuire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta ;
- Va fi respectata limita suprafetei constuibile marcate pe plan, daca pe plan nu este prevazut astfel, limita suprafetei construibile va fi determinata de urmatoarele retrageri:
- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate.
- In cazul regimului de constuire cuplat, cladirile noi se vor retrage fata de limita laterala de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)
- in cazul regimului de construire izolat, cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m;



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



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

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

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

#### **CIRCULATII SI ACCESE**

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

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)
- in cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea uni garaj auto amplasat pe aliniament cu o latime de 4,00m – 8,00 m (pentru doua autoturisme) si o lungime de 5,00 m, realizat in regim cuplat
- In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;
- respectare HCL nr.113/2017 – privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

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

Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2+M ( maxim 12,00 m )

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei - fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).

- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.
- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

**Canalizare menajera**- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

**Canalizare pluviala**- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

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

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

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

**Gaze**- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

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

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase





S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde

### IMPREJMUIRI

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

**PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**      **POT maxim admis= 35%- 50%**  
**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**      **CUT maxim admis= 1,4 - 2**

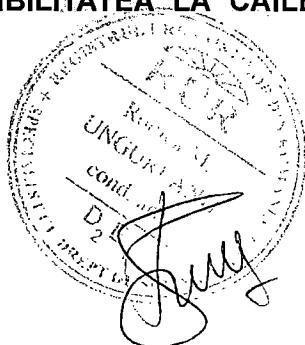
## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat

### CAPITOLUL 3 SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE  
SI DISFUNCTIONALITATI  
-VEZI PLANSA NR. 4

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



Principala artera de circulatie din zona este strada Baba Novac, in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din strada Baba Novac prin str. Eduard Caudella pana la intersectia cu str. Hariclea Darclee, apoi prin str. Hariclea Darclee pana la intersectia cu str. Alexandru Bogza , - amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

### **3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN**

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

la nord - Strada: Aleea VI ,

la sud - Vecin: Lot 25,

la est - Vecin: Lot 24/2

la vest - Strada Alexandru Bogza

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%

CUT existent 0,00

### **3.3. SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE**

Suprafata teren amplasament = 250 mp

Suprafata construita existent = 0,00 mp

Suprafata desfasurata existent = 0,00 mp

### **3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC**

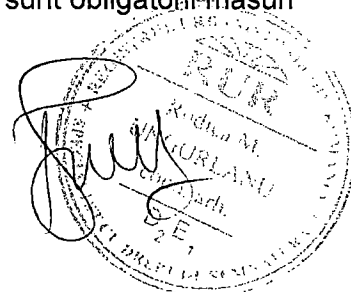
Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit in curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat incepand cu anul 2006, dupa aprobarea PUD Compozitori.

Echiparea edilitara a fost realizata in mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire individuala si functiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii-masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă.

Se remarcă tendința de creștere a fondului construit în zona adiacentă amplasamentului studiat în mod preponderent cu funcțiunea locuire individuală.

**Funcțiunea solicitată** de beneficiar – aceea de locuință individuală, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zona.

### 3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafața de 250 mp și este **proprietate privată**.

Neicu Traian – conform înscrisurilor din cartea funciara 248364.

Parcela învecinată pe laturile est și sud sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului, pe latura de nord și vest este domeniu public – Aleea VI și str. Constantin Bobescu.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

“a” – pământ negricios până la adâncimea de 1,20 metri;

“b” – un strat de loess galben plastic vartos până la adâncimea de 2,10 metri adâncime de forare.

Nivelul panzei freatice a fost întâlnit în foraje, la adâncimea de 4,20 metri.

Din studiul geotehnic rezultă următoarele condiții de fundare:

- se recomandă fundarea direct pe stratul de loess, cu o presiune convențională de 130, Kpa 100Kpa, în cazul fundării prin intermediul unui radier, iar dacă presiunea va fi depășită se va funda prin intermediul unei cu o grosime și evazări de 1 m și o presiune convențională de 180 Kpa.

### 3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)

În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost întâlnit în foraje la o adâncime de 4,20 metri.

### 3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se încadrează astfel:

-conform Codului de proiectare seismică - Partea I “ Prevederi de proiectare pentru clădiri” P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare  $A_g=0,2g$ , pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani și în zona cu perioada de control (de colt)  $T_c=0,7$  sec.



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)**

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006 după aprobarea PUD Compozitori în anul 2005.

Regimul de înălțime în zona este predominant P+2E+M, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 250 mp nu există construcții. Se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime P+1E.

### **3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ**

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

#### **Alimentarea cu apă și canalizarea**

Pe strada Alexandru Bogza există rețeaua de alimentare cu apă sub presiune și colector menajer.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Pe strada Alexandru Bogza există rețeaua de alimentare cu energie electrică

#### **Alimentarea cu gaze naturale-**

pe strada Alexandru Bogza există rețeaua de alimentare cu gaze naturale

#### **Rețele de telecomunicații**

Pe amplasament, nu există pozate cabluri de telecomunicații.



## **CAPITOLUL 4**

## **REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:**

Motivațiile urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementărilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea înscrierii în direcțiile de evoluție în perspectiva a orașului și teritoriului;
- păstrarea caracterului de zonă cu funcțiunea predominantă de locuire;
- gestionarea spațială a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață și la asigurarea coeziunii teritoriale;
- solicitările din partea proprietarilor de teren (în cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zonă pentru modificarea amplasării construcțiilor față de limitele laterale și posterioară;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea funcțională pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală.



#### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuința individuală .

Regimul de înălțime propus S+P+1E(8,00 metri de la CTA la cornisa) .

Amplasamentul are o deschidere spre stradă de 14.80 metri și adâncimea lotului de 16,89 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 250 mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 5,00 metri față de aliniament teren la strada Alexandru Bogza
- 4,35 metri(parter) -3,00(balcon etaj 1) față de limita de proprietate latura Nord -aleea Iosif Ivanovici
- 0,00 metri față de limita de proprietate latura Sud – lot 25
- 0,60 metri față de limita de proprietate posterioară Vest

#### 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 250 mp

Suprafața construită propusă = 125 mp

Suprafața desfășurată propusă = 375 mp

POT propus = 50%

CUT propus = 1,5

#### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuința individuală, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem sarpantă cu învelitoare tip țiglă
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

#### 4.5.1. DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune -locuirea . Distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord	Imobil P - anexe	13,80 metri
Vest	Locuința individuală /P+1	0,60 metri

#### 4.5.2. ACESE AUTO ȘI PIETONALE

Principala arteră de circulație din zonă este str. Baba Novac, în partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizează prin următorul traseu: din strada Baba Novac prin str. Eduard Caudella până la intersecția cu str. Hariclea Darclee, apoi prin str. Hariclea Darclee până la intersecția cu str. Alexandru Bogza , - amplasament



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Alexandru Bogza conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 6224/19.12.2019

#### **4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE**

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara. Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

#### **4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE**

Principala artera de circulatie din zona este str. Baba Novac, in partea de Nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din str. Baba Novac prin strada Eduard Caudella.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului in comun, terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 5 minute Linia 44 ( Poarta 1 Port - Graniceri) , se afla la o distanta de circa 450 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

#### **4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,54 la strada Constantin Bobescu si 52.70 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta individuala cu regim de inaltime S+ P+1E se vor amenaja 2 locuri parcaj auto in incinta terenului proprietate, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.

#### **4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA**

Zona studiata nu se incadreaza in perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



#### **4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

Zona studiata este dominata de functiunea de locuire individuala. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc este privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

##### **PROTECȚIA APEI**

Apele pluviale nu se vor descarcă in colectorul menajer.

##### **PROTECȚIA AERULUI**

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

##### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

##### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu exista surse de radiație.

##### **PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

##### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

##### **MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

#### **4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

#### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

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 protecție de minim 25% din total suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



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. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.  
Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 62,5 mp, reprezentand 25,00 % din suprafata terenului.

#### 4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente strazii Alexandru Bogza variaza intre P+1E pana la P+3E.

Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime S+P+1E constructia de pe limita posterioara are regim de inaltime P+1E.

#### 4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,54 la strada Alexandru Bogza si 52.70 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

#### 4.15. RĂGIMUL DE CONSTRUIRE

**L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare, Cu regim de inaltime de max. P+2E+M**

**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-** locuințe individuale,

- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),

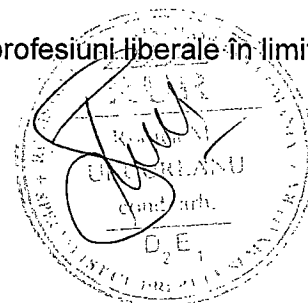
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

**Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-** - se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat

- se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;





S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



### Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - depozite en-gros sau mic-gros;
  - depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
  - orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
  - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

### Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

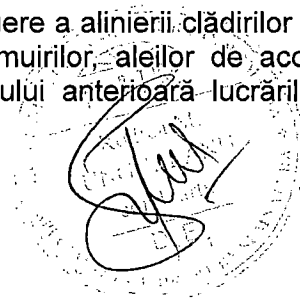
Regimul de Construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	250	11
Izolot	300	12

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;

### Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata
- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m
  - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

#### **Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Cladirile pot atinge limitele laterale și limita posterioara a proprietatii cu urmatoarele conditionari:

- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Cladirile se pot amplasa unele fata de altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:

- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu

#### **Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se va realiza din strada Alexandru Bogza, strada cu ampriza de 10 metri.

#### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

#### **Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- P+2E+M (Hmaxim = 12,0metri)

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"

- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)

- În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și inverzită.

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

- Vitrine (pentru toate clădirile existente și noi)

- Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

- Firme (pentru toate clădirile existente și noi)

- Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

- Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei și, în cazul clădirilor vechi, elementele de decor (bosaje).

- Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate

- perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

- Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.

- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și

- desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.

- Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.

- Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pe o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare

#### **Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică.

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
 J13/1522/1996; CUI 8518149  
 Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
 Tel.0241555005/278; 0740356368  
 Office.edcom@gmail.com



- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

**Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

**Art. 14 – IMPREJMUIRI**

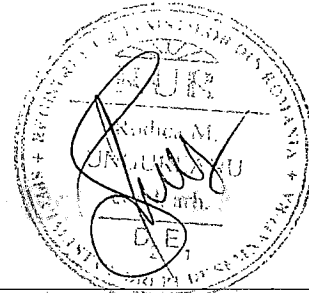
- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,00m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
  - Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,00m si vor fi opace.
- Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;
- nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu înălțimea maxima de 1.20 metri

**Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim propus= 50%

**Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim propus = 1,5



**4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	125,00	50,00
CIRCULATII	0,00	0,00	50,00	20,00
PARCAJE	0,00	0,00	25,00	10,00
SPATII VERZI	0,00	0,00	50,00	20,00
TOTAL	250	100	250	100



### **5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ**

Obiectivul propus – imobil S+P+1E (8,00 metri de la CTA la cornisa) va avea destinația de locuința individuală

- parterul – hol general,
- etaj 1 – hol etaj 1, living, loc de luat masă, bucatărie, dormitoare, dressing, grupuri sanitare, depozitare.

Accesul principal în imobil este prevăzut din fațada principală către strada Alexandru Bogza. Toate camerele de locuit beneficiază de lumină naturală și însoțire minimă conform OMS nr. 119/04.02.2014.

### **5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ULUI**

După aprobare PUD se va trece la obținerea autorizației de construire pentru “**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E – LOCUINȚA INDIVIDUALĂ**”

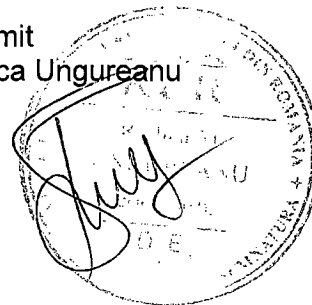
Prin PUD se reglementează retragerile minime ale construcției propuse față de limitele laterale și limita posterioară a proprietății astfel:

- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (aleea Iosiv Ivanovici)
- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Sud a lotului (vecin lot 25)
- minim alipire pe limita posterioară a lotului ( vecin lot 24/2).

### **5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUȚIEI**

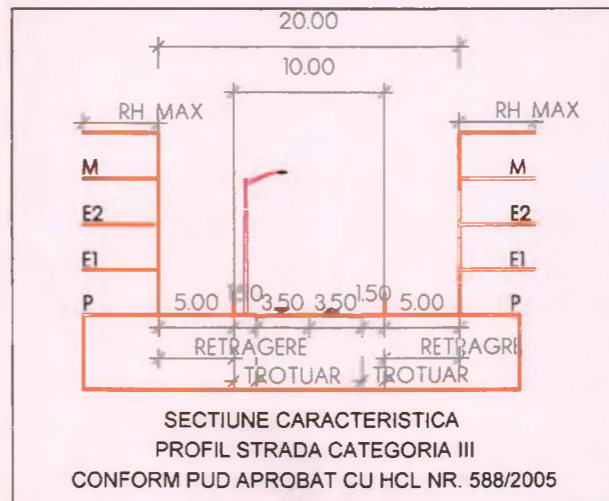
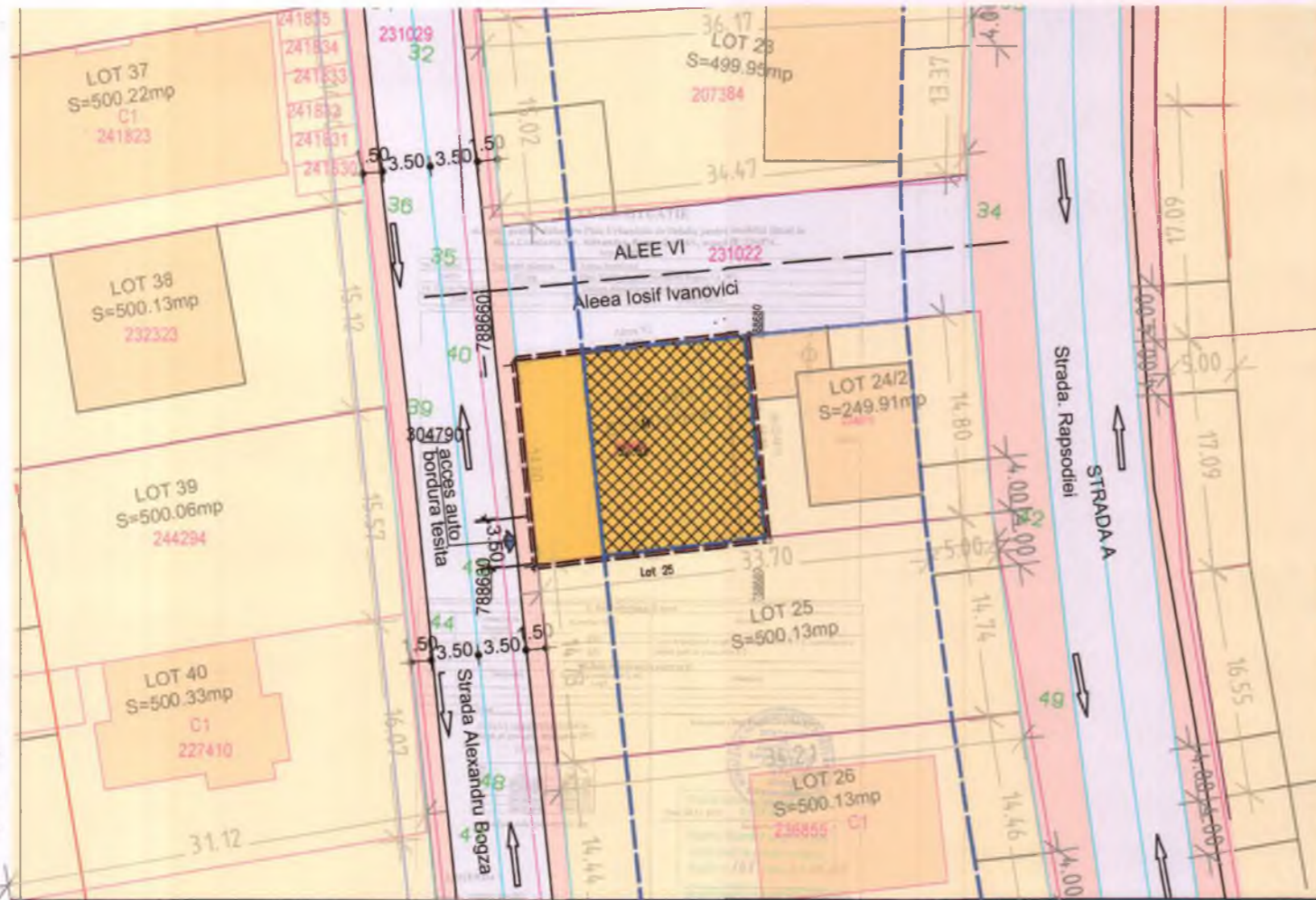
Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitară a zonei, cartier de locuințe Compozitori.

Intocmit  
C.Arh. Rodica Ungureanu





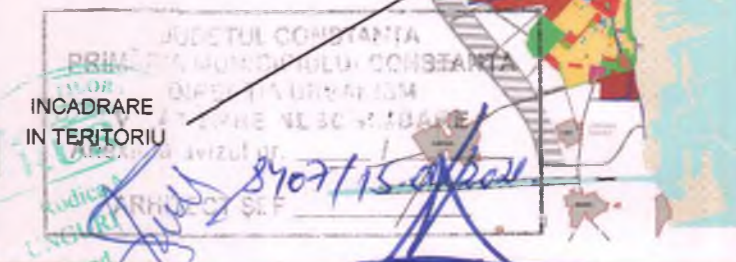
PUD- NEICU TRAIAN- CONSTANTA, STR. ALEXANDRU BOGZA, LOT 24/1



INVENTAR DE COORDONATE  
IE: 234874

Nr. Pct	X (m)	Y (m)
1	304795.880	788661.890
2	304797.671	788678.683
3	304782.954	788680.213
4	304781.160	788663.420

Suprafata totala masurata=250 mp  
Sistem de proiectie stereografic 1970  
Sistem de referinta al cotelor Marea Neagra 1975



BILANT TERITORIAL

LOT 24/1 S TEREN 250 mp

DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII	125.00	50
CIRCULATII	50.00	20
PARCAJE	25.00	10
SPATII VERZI	50.00	20
TOTAL	250.00	100.00

LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD
	LIMITA EDIFICABIL
	TEREN STUDIAT
	TERENURI VECINATATI
	EDIFICABIL
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	ACCES AUTO IN INCINTA

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUD APROBAT CU HCL NR. 588/2005- APLICABIL LOT 24/1

- L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare cu regim de inaltime de max. P+2E+M  
- UTILIZARI ADMISE :  
Locuinte individuale, locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidential.

-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;  
Comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor mentionate si pe baza elaborarii si aprobarii unui P.U.D.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :  
Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament. Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m. Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada. Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m. Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m. ză cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m. se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu un minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil. Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia. in cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este constuita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m. cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; aceasta distanta se poate reduce la jumătate din inaltime între fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

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

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:  
Numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;  
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

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :  
Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI:  
Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat; In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor; imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului imprejmuirii; Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu; nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu înălțimea maximă de 1,20m.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI : 35 - 50 %  
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI : 1,4 - 2

LIMITE EDIFICABIL

Retragere (metri)	Limita	Vecin
5.00 metri	Aliniament	strada Alexandu Bogza
cladirile pot atinge limita proprietii	Laterala Sud	lot 25
cladirile pot atinge limita proprietii	Laterala Nord	aleea Iosif Ivanovici
cladirile pot atinge limita proprietatii	Posteroara	lot 24/2

INDICATORI URBANISTICI - lot 24/1

	EXISTENT	APROBAT	PROBUS
S. TEREN	250.00 mp		
P.O.T.	0.00%	50%	50%
C.U.T.	0.00	2	1.5
R.h.	-	P+2E +M (maxim 12 metri)	S+P+1E (8 metri la atic sau comisa )
FUNCTIUNI	-	Locuinte individuale Locuinte colective	Locuinta individuala

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

- AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :  
Cladirile pot atinge limitele laterale si limita posterioara a proprietatii cu urmatoarele conditii:  
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;  
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELEATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:  
Clădirile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu conditia respectarii  
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;  
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> CF 8518149 J13/1522/1996 SEDIU: AGIGEA, aleea LILIACULUI, nr. 16 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel 0241555005/278; 0740.356.368	Beneficiar: NEICU TRAIAN Adresa: STR.ALEXANDRU BOGZA, LOT24/1 CARTIER COMPOZITORI, CONSTANTA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. 14/2019 Faza PUD Pl. nr. U05
	SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME C.ARH. R. UNGUREANU C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU	SEMNATURA SCARA 1:500 Data 02/2020