



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

OK  
14

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 237/16.05.2022  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter,  
str. Poporului nr. 89,  
investitor Bolat Munife

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din  
data de \_\_\_\_\_ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 104246/14.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 90178/28.04.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 105034/18.05.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinul MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Bolat Munife înregistrată sub nr. 179106/08.09.2021, completată cu adresa nr. 14747/21.01.2022 și nr. 59268/18.03.2022;

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.

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. Poporului nr. 89, în suprafață de 429 mp (potrivit actelor de proprietate) și 430 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232920, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Bolat Birol căsătorit cu Bolat Munife conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 931/11.06.2014 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru.

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

**Art. 3** – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Bolat Munife, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

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  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 104246/17.05.2022

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89, investitor Bolat Munife;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1128/13.03.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 53940/14.03.2022, avizul nr. 90178/28.04.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89, investitor Bolat Munife.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Olmitas*

1



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 179106/08.09.2021 adresată de Bolat Munife cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, bc  
, în baza documentației completată sub nr. 14747/21.01.2022 și nr. 59268/18.03.2022;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 90178 din 28.04.2022**

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89

Inițiator: Bolat Munife

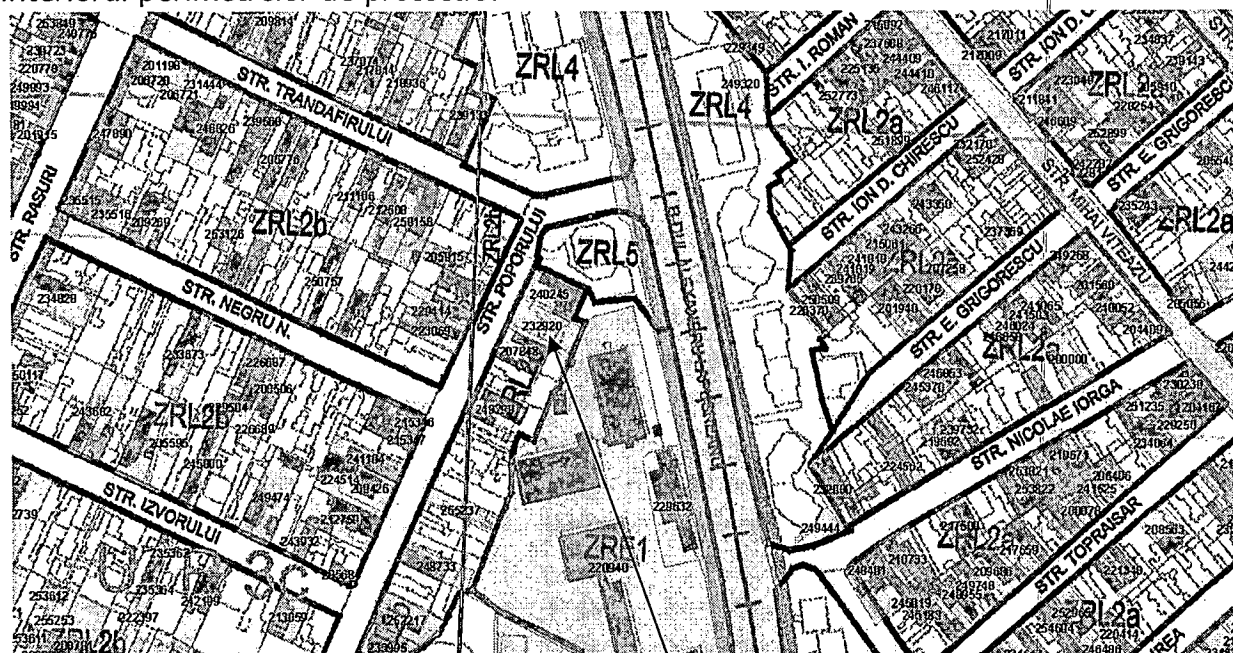
Proiectant: BIA Roxana Mărculescu

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, str. Poporului nr. 89, în suprafață de 429 mp (potrivit actelor de proprietate) și 430 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232920, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 429/2018, terenul situat în str. Poporului face parte din zona de reglementare ZRL2b - locuinte cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie:



Extras GIS/PUG

Teren identificat cu nr. cadastral 232920

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

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

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

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

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

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre

aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8 m la cele de categoria III; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu; în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de  $\frac{1}{2}$  din adâncimea parcelei; clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare; clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m; în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15m se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești); dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înălțimii.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită  $A_{C_{\text{minima}}} = 50 \text{ mp}$ ; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E ( $H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$ ); se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat; înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4m cu centrul pe linia cornișei sau stresinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea înălțimii.

- Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.



- pe aliniamentul **Nord-Vest** al terenului la str. Poporului;
- minim 2,67 metri fata de limita terenului vecin **Nord-Est**, nr cad.240245;
- minim 0,60 metri fata de limita terenului vecin **Sud-Vest**, nr cad.207848;
- minim 10,57 metri fata de limita terenului vecin **Sud-Est** nr. Cad. 220940

#### **4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective**

Se propune a se realiza o locuinta unifamiliala P+2E(Hmaxim-10metri),cu spatiu comercial la parter,spre str.Poporului,avand Sc maxim= 193.05mp; Scd maxim=549.12mp ,si imprejmuirea terenului studiat pe laturile unde nu exista in prezent imprejuriri definitive(str.Poporului,latura lateral stanga,in partea de vecinatate cu domeniul privat al Mun.Constanta.De asemenea,este propusa o zona de terasa si o zona cu jardiniere la nivelul parterului cladirii,spre partea din spate a curtii.

In cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre aliniament ce nu depasesc **0,90** metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4,00** m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente,dar nu mai mult de **1,20** metri.

Pentru acest imobil, se prevad 2 locuri de parcare in exterior,in partea din spate a curtii proprietatea beneficiarilor,cu acces avand 3metri latime pe latura de nord vest a terenului,de pe str.Poporului.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face atat din str.Poporului,cat si de pe terenul liber de constructii

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 3metri latime,se face pe latura de nord vest a terenului,de pe str.Poporului.

Accesul pietonal se face direct din str.Poporului catre locuinta individuala si catre spatiul comercial,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

#### **4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,carosabile,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. In zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului,pe sol și in jardiniere, in suprafața de 107,25mp(25% din suprafața parcelei). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe

un minim de suprafața,pentru a facilita scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul-beneficiarului.

Va fi realizata o terasa circulabila la nivelul parterului,precum si jardiniere pentru spatiile verzi propuse.

#### **4.12. Profile transversale caracteristice circulației**

Strada Poporului, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are in zona, conform ridicarii topo, deschiderea de 13,8 metri, din care 1,7metri au trotuarele si 10,4metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulația auto se face avand 2 benzi de mers cu dublu sens .

#### **4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.**

Construcția propusa va fi amplasata la aliniamentul terenului,representat de limita de proprietate a acestuia cu str.Poporului,aceasta fiind tipologia predominanta a strazii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28

Conform PUG Constanta,indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28



## 5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	429.00mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	429mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	429.00mp	100%
Suprafata construita	193.05	45%
Suprafata verde	107,25mp	25% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto)	128,7mp	30% din suprafata terenului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **09.12.2021** s-au stabilit următoarele:

- ❖ este necesară revizuirea documentației prezentate după cum urmează:
  - Memoriul justificativ să fie structurat conform conținutului cadru aprobat prin Reglementarea tehnică GM 009-2000 (capitole, informații și detalieri), reglementările specifice pentru parcela care face obiectul PUD prezentate sub formă de Regulament putând fi prezentate succint ca anexă sau capitol separat față de structura Memoriului;
  - Piesele desenate (situația existentă și reglementări urbanistice cel puțin) ar trebui să conțină și elemente de analiză a clădirilor învecinate (funcțiuni, distanțe, marcarea suprafețelor construite, accesuri) conform situației existente în vederea realizării studiului de amplasament în relație cu parcelele învecinate;
- ❖ ulterior completării documentației se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.04.2022** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

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

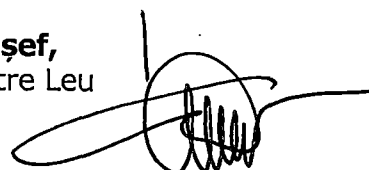
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1128/13.03.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020).

Arhitect șef,  
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

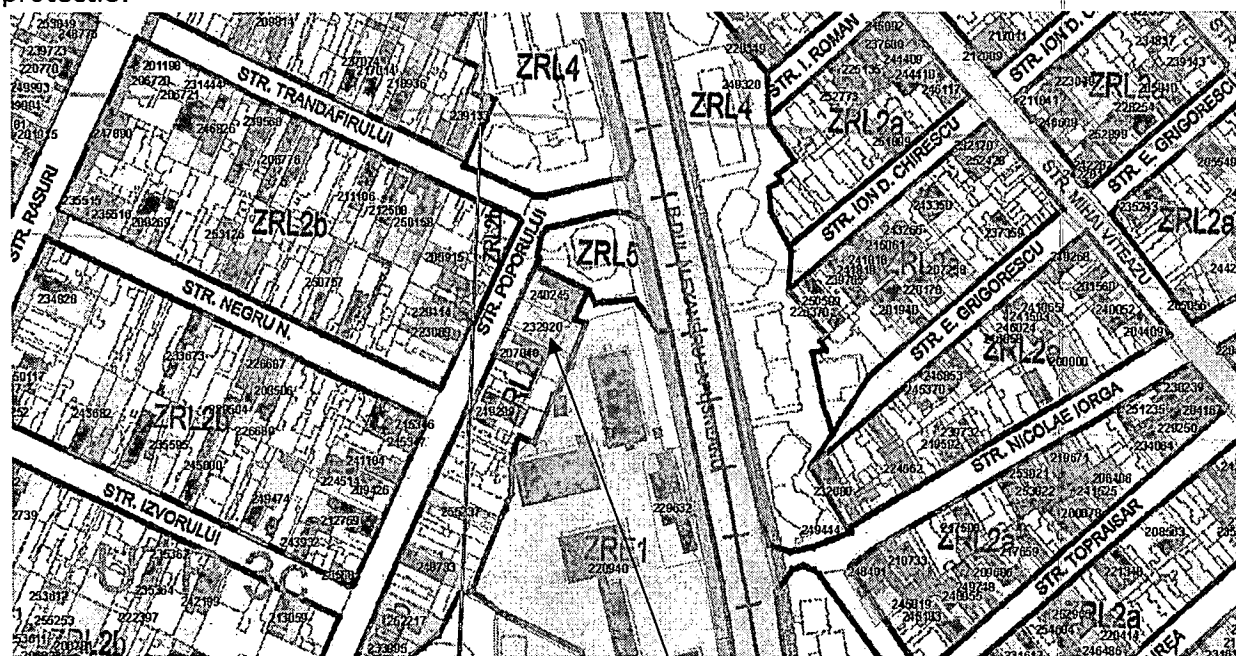
**RAPORT**  
Nr. 105034/18.05.2022

Urmare solicitării nr. 179106/08.09.2021 adresată de Bolat Munife pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89, în baza documentației completată sub nr. 14747/21.01.2022 și nr. 59268/18.03.2022, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. Poporului nr. 89, în suprafață de 429 mp (potrivit actelor de proprietate) și 430 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232920, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Bolat Birol căsătorit cu Bolat Munife conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 931/11.06.2014 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru.

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

Potrivit PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 429/2018, terenul situat în str. Poporului face parte din zona de reglementare ZRL2b - locuinte cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie:



Extras GIS/PUG

Teren identificat cu nr. cadastral 232920

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1.0

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

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

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

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1128/13.03.2020 (a căru valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

## **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

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

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 30312/14.02.2022 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 14.02.2022 - 01.03.2022). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

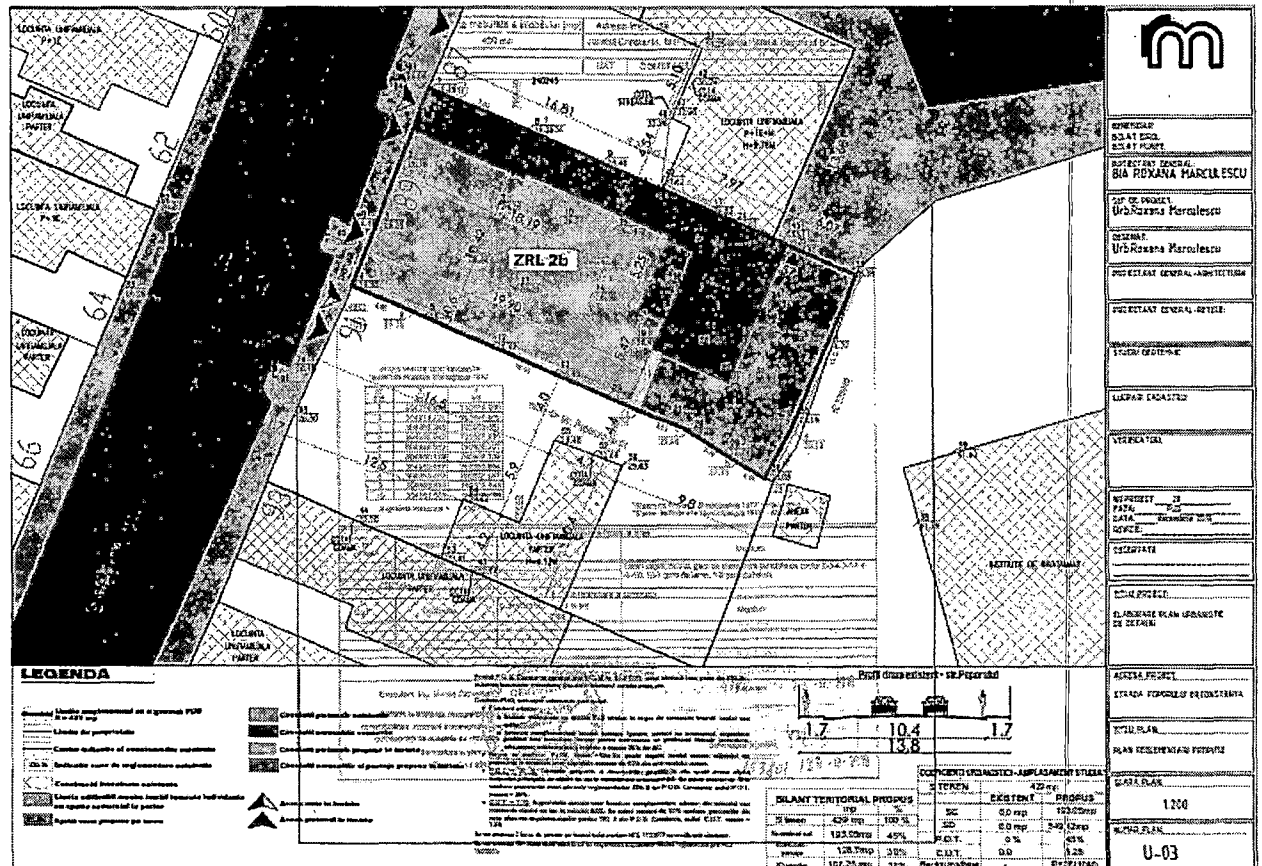
Au fost emise 3 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației nr. 30324/14.02.2022.

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. 53940/14.03.2022.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 181501/13.09.2021 conform răspunsului formulat în data de 03.11.2021.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea schimbării retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii unei locuințe individuale P+2E, cu spațiu comercial la parter, spre str. Poporul.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+2E, cu destinația de locuință individuală și spațiu comercial la parter, spre str. Poporul, pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- pe aliniamentul Nord-Vest al terenului la str. Poporul;
- minim 2,67 metri față de limita terenului vecin Nord-Est, nr cad.240245;
- minim 0,60 metri față de limita terenului vecin Sud-Vest, nr cad.207848;
- minim 10,57 metri față de limita terenului vecin Sud-Est nr. Cad. 220940

### 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune a se realiza o locuință unifamilială P+2E (Hmaxim=10metri), cu spațiu comercial la parter, spre str. Poporul, având Sc maxim= 193.05mp; Scd maxim=549.12mp, și împrejmuirea terenului studiat pe laturile unde nu există în prezent împrejurimi definitive (str. Poporul, latura laterală stângă, în partea de vecinătate cu domeniul privat al Mun. Constanta. De

asemenea,este propusa o zona de terasa si o zona cu jardiniere la nivelul parterului cladirii,spre partea din spate a curtii.

In cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau boyindouri catre aliniament ce nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente,dar nu mai mult de 1,20 metri.

Pentru acest imobil, se prevad 2 locuri de parcare in exterior,in partea din spate a curtii proprietatea beneficiarilor,cu acces avand 3metri latime pe latura de nord vest a terenului,de pe str.Poporului.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face atat din str.Poporului,cat si de pe terenul liber de constructii

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 3metri latime,se face pe latura de nord vest a terenului,de pe str.Poporului.

Accesul pietonal se face direct din str.Poporului catre locuinta individuala si catre spatiul comercial,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

#### **4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,carosabile,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. In zona studiată, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului,pe sol si in jardiniere, in suprafata de 107,25mp(25% din suprafata parcelei). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încat sa ocupe

un minim de suprafata,pentru a facilita scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul-beneficiarului.

Va fi realizata o terasa circulabila la nivelul parterului,precum si jardiniere pentru spatiile verzi propuse.

#### **4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației**

Strada Poporului, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are in zona, conform ridicării topo, deschiderea de 13,8 metri, din care 1,7metri au trotuarele si 10,4metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulația auto se face avand 2 benzi de mers cu dublu sens .

#### **4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.**

Construcția propusa va fi amplasata la aliniamentul terenului,representat de limita de proprietate a acestuia cu str.Poporului,aceasta fiind tipologia predominanta a strazii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28

Conform PUG Constanta,indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28

### **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

<b>BILANT EXISTENT</b>		
Suprafata terenului	429.00mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	429mp	100%
<b>BILANT PROPUNERE</b>		

Suprafata terenului	429.00mp	100%
Suprafata construita	193.05	45%
Suprafata verde	107,25mp	25% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto)	128,7mp	30% din suprafata terenului.

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în localitate și în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 1128/13.03.2020 (valabil până la 06.06.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 53940/14.03.2022

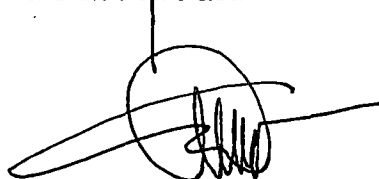
Avize :

- aviz RAJA nr. 925/21115/13.05.2021
- aviz ENEL nr. 07640231/31.03.2021
- aviz Engie nr. 316.153.644/12.03.2021
- aviz RADET nr. B 5337/17.03.2021
- aviz Telekom nr. 198/15.03.2021
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 12236R/06.08.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6629/10.08.2021
- aviz Stat major general nr. DT 6710/23.08.2021
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 503/30.03.2021.

**CONCLUZII**

Se înaintează spre analiză și se propune adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89, investitor Bolat Munife.

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



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bolat Munife
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

*Liniuta din spate reciful din sud ar trebui luată de la 60cm la 1m.*

*anexa 90178/28.04.2022*



### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

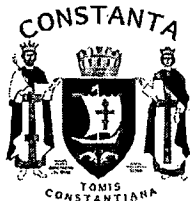
Lucrarea	5. <b>PUD</b> - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89 - etapa emitere <b>aviz</b> <b>Arhitect șef</b>
Inițiator	Bolat Munife
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

#### Aviz favorabil.

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Ionică Bucur**





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bolat Munife
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Urb. Simona Șocarici**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bolat Munife
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait



### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bolat Munife
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		Recomandare - înălțime Max - 3.50, Sct. 90 cm
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	Respectarea OMS 115, OMS 114 2018
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	Respectarea HCL parcaje
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	Respectarea HCL Op. Jura
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

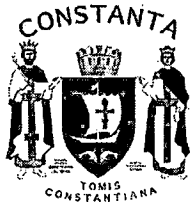
### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bolat Munife
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	Să se notifice cel puțin 3 m din N la parter și 2,67 la etaj
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Enghin Ismail



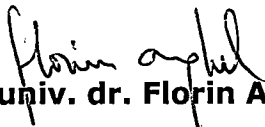
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bolat Munife
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

  
**Prof. univ. dr. Florin Anghel**

Nu au obsewaka



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 53940/14.03.2022



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89".

**INIȚIATORI:** Bolat Birol, Bolat Munife.

### **1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

În data de 14.02.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil P+2E - locuință individuală cu spațiu comercial la parter, str. Poporului nr. 89", depunând planul de situație cu numere poștale în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 30312/14.02.2022 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (14.02.2022-01.03.2022) conform solicitării nr. 30319/14.02.2022.

#### **a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanta (secțiunea Despre instituție - Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

#### **b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Au fost emise 3 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 53940/14.03.2022



**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 30324/14.02.2022.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Nu este cazul.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu



# **MEMORIUL GENERAL**

## **CUPRINS**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

#### **2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
- 3.12.1. Alimentarea cu apă;
- 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
- 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
- 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
- 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
- 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

### **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

### **6. CONCLUZII**

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. - Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»  
LOCALIZARE: STR. POPORULUI NR.89, CONSTANȚA  
BENEFICIARI: BOLAT BIROL SI BOLAT MUNIFE  
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA  
FAZA DE PROIECTARE: PUD  
DATA ELABORĂRII: DECEMBRIE 2019

### **1.2. - Obiectivul proiectului**

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea schimbarii retragerilor minime laterale, posterioare.

Suprafata amplasamentului ce a generat P.U.D. este de 429mp conform acte si 430mp conform masuratori cadastrale. Pe amplasament nu exista constructii.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanța cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

#### **2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității**

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor

fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală, colectivă, precum și echipamente publice.

Amplasamentul este situat pe str. Poporului nr. 89. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- Pe bd. Tomis dinspre zona centrală a localității și stațiunea Mamaia.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E) și spații comerciale la parter, care urmăresc traseul str. Poporului. Marea lor majoritate sunt aliniate la nivelul străzii Poporului. În zonă se află și unități publice: Liceul de Artă 'Regina Maria' Constanța, Universitatea 'Andrei Saguna', Liceul Tehnologic de Electrotehnică și Telecomunicații, Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor Constanța.

### **2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, Studiul Geotehnic și Studiul de Insorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

Studiul geotehnic și Studiul de insorire prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

### **2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Potrivit P.U.G. Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2b-subzona locuințelor individuale situate în interiorul zonelor protejate.

Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Funcțiuni admise:
  - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
  - funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- Regim de înălțime: P+2E.  $H_{max} = 10m$ . Se poate depăși nivelul maxim admisibil cu mansarda în condițiile unei suprafețe maxime de 60% din aria nivelului curent.
- P.O.T. = 35 %. Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel P.O.T. maxim = 45%.
- C.U.T. = 1,00. Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel C.U.T. maxim = 1,28.

### **2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații**

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- Pe bd. Tomis.

Strada Poporului, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are in zona, conform ridicarii topo, deschiderea de 13,8 metri, din care 1,7metri au trotuarele si 10,4metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulatia auto se face avand 2 benzi de mers cu dublu sens. In prezent nu exista acces auto la lotul studiat, doar acces pietonal, fiind vorba despre un teren liber de constructii.

### **3.2. Suprafata ocupată, limite și vecinătăți**

Suprafata terenului este de 429mp din acte si 430mp din masuratori, front de 14.02 la strada Poporului. Forma terenului este relativ dreptunghiulara. Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie.

In conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, terenul are urmatoarele limite de proprietate si vecinatati:

**la Nord-Est-** proprietate privata, nr. Cad. 240245. Pe o distanta de  $7.30+17.48=24.78$  m.

- domeniu privat al Mun. Constanta pe o distanta de 6.06m

**la Sud-Est** - proprietate privata. Liceul Telecomunicatii, nr. Cad. 220940. Pe o distanta de  $3.58+11.11=14.70$  m.

**La Sud-Vest-** proprietate privata, nr. Cad. 207848. Pe o distanta de  $4.40+16.03+3.57+3.75+2.43=30.15$  m.

**la Nord-Vest-** str. Poporului. Pe o distanta de 14.02 m.

### **3.3. Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere**

Suprafata terenului curti-constructii este de 429mp din acte si 430mp din masuratori, front de 14.02 la strada Poporului. Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie, tot terenul fiind liber de constructii, platforme, alei.

### **3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice**

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona rezidentiala, cu functiuni de locuire individuala, colectiva, precum si echipamente publice.

Conform PUG, indicatorii urbanistici pe terenul studiat sunt astfel:

- Functiuni admise:
  - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
  - functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.
- Regim de inaltime: P+2E. Hmax =10m. Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda in conditiile unei suprafete maxime de 60% din aria nivelului curent.
- P.O.T. = 35 %. Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel P.O.T. maxim = 45%.
- C.U.T. = 1,00. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel C.U.T. maxim = 1,28.

### **3.5. Destinația clădirilor existente în zonă**

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire, funcțiuni complementare acestora și echipamente publice, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Spații comerciale;
- Instituții publice.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este relativ bună. Imobilele din zonă sunt majoritar noi sau au fost reabilitate.

### **3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietății Bolat Birol și Bolat Munife, conform actului de proprietate anexat și este proprietate privată a acestora.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Litologia terenului de fundare conform studiului geotehnic este următoarea: în suprafața întâlnim un strat de pământ vegetal cu o grosime de până la 1,3 metri, după care urmează un strat de loess galben până la adâncimea de 6,5 m, care are o intercalare de loess, praf argilos între 3,9 m și 4,6 m.

Se recomandă fundarea directă pe stratul de loess cu o presiune de 100 Kp.

### **3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora**

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, fără diferențe majore de nivel pe nici o direcție.

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

Conform studiului geotehnic s-a întâlnit nivelul panzei freatice la adâncimea de 3,3 metri.

### **3.10. Parametri seismici caracteristici zonei**

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu  $a_g = 0,20 g$  exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

### **3.11. Analiza fondului construit existent**

Terenul studiat este liber de construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de locuințe individuale, regim de înălțime P-P+1E+M.

### **3.12. Echiparea edilitară existentă**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

### **3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială**

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală existentă.

### **3.12.3. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua de medie tensiune a orașului, existentă în zonă.

### **3.12.4. Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin central termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zonă.

### **3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin central termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zonă.

### **3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV**

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă pe str. Poporului.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program**

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea schimbării retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii unei locuințe individuale P+2E, cu spațiu comercial la parter, spre str. Poporului.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

Disponerea construcției P+2E, cu destinația de locuință individuală și spațiu comercial la parter, spre str. Poporului, pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- pe aliniamentul **Nord-Vest** al terenului la str. Poporului;
- minim 2,67 metri față de limita terenului vecin **Nord-Est**, nr cad. 240245;
- minim 0,60 metri față de limita terenului vecin **Sud-Vest**, nr cad. 207848;
- minim 10,57 metri față de limita terenului vecin **Sud-Est** nr. Cad. 220940

### **4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective**

Se propune a se realiza o locuință unifamilială P+2E (Hmaxim=10metri), cu spațiu comercial la parter, spre str. Poporului, având Sc maxim= 193.05mp; Scd maxim=549.12mp, și împrejmuirea terenului studiat pe laturile unde nu există în prezent împrejurimi definitive (str. Poporului, latura laterală stângă, în partea de vecinătate cu domeniul privat al Mun. Constanța. De

asemenea,este propusa o zona de terasa si o zona cu jardiniere la nivelul parterului cladirii,spre partea din spate a curtii.

In cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre aliniament ce nu depasesc **0,90** metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4,00** m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente,dar nu mai mult de **1,20** metri.

Pentru acest imobil, se prevad 2 locuri de parcare in exterior,in partea din spate a curtii proprietatea beneficiarilor,cu acces avand 3metri latime pe latura de nord vest a terenului,de pe str.Poporului.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face atat din str.Poporului,cat si de pe terenul liber de constructi

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

#### **4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute**

Nu este cazul pe terenul studiat,acesta fiind in prezent liber de constructii.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...

#### **4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 3metri latime,se face pe latura de nord vest a terenului,de pe str.Poporului.

Accesul pietonal se face direct din str.Poporului catre locuinta individuala si catre spatiul comercial, fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

#### **4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

In zona studiată, terenul este relativ plat, fara denivelari, vegetatia existenta fiind joasa,specifica zonei Dobrogei.Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent,unde va fi cazul.

#### **4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse**

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei,vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

#### **4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Nu este cazul reabilitareii ecologica si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

#### **4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

#### 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol și în jardiniere, în suprafața de 107,25mp (25% din suprafața parcelei). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul-beneficiarului.

Va fi realizată o terasă circulabilă la nivelul parterului, precum și jardiniere pentru spațiile verzi propuse.

#### 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Strada Poporului, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are în zona, conform ridicării topo, deschiderea de 13,8 metri, din care 1,7 metri au trotuarele și 10,4 metri are zona carosabilă în dreptul terenului studiat. Circulația auto se face având 2 benzi de mers cu dublu sens.

#### 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

#### 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusă va fi amplasată la aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str. Poporului, aceasta fiind tipologia predominantă a străzii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28

Conform PUG Constanta, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28

#### 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie, amplasate pe str. Poporului.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

### 5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	429.00mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	429mp	100%
BILANT PROPUNERE		



Suprafata terenului	429.00mp	100%
Suprafata construita	193.05	45%
Suprafata verde	107,25mp	25% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto)	128,7mp	30% din suprafata terenului.

## **6. CONCLUZII**

### **6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

### **6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului**

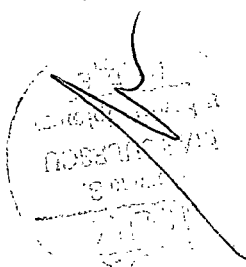
Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus P+2E.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU







BENEFICIAR:  
BOLAT BIROL  
BOLAT MUNIFE

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 20  
FAZA: PUD  
DATA: decembrie 2019  
REVIZIE:

OBSERVATII:

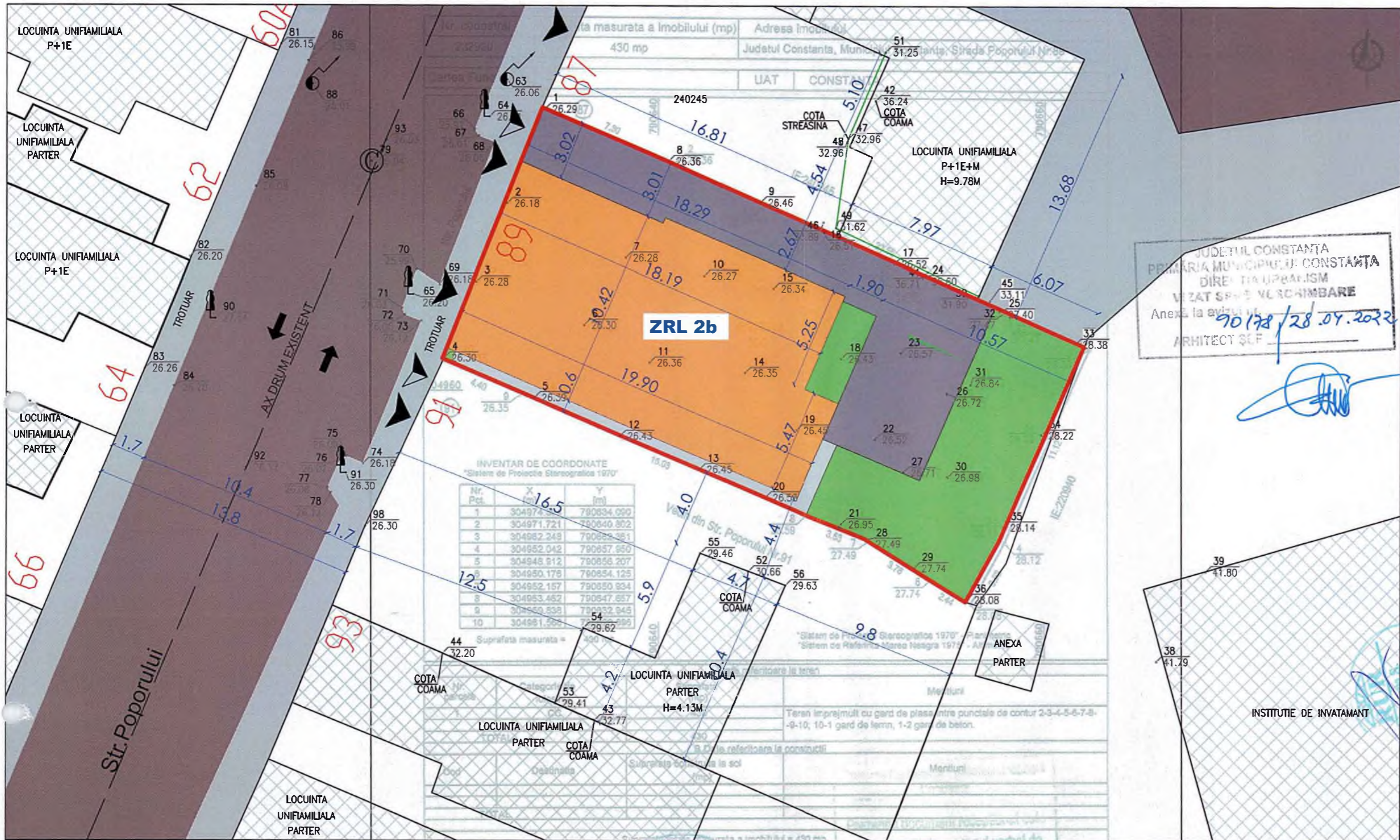
TITLU PROIECT:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU

ADRESA PROIECT:  
STRADA POPORULUI 89,CONSTANTA

TITLU PLAN:  
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:  
1:200

NUMAR PLAN:  
U-03



**LEGENDA**

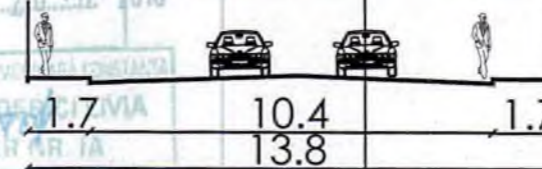
- Limita amplasament ce a generat PUD S = 429 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor existente
- ZRL 2b Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii invecinate existente
- Limita edificabil maxim imobil locuinta individuala cu spatii comerciale la parter
- Spatii verzi propuse pe teren
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale propuse in incinta
- Circulatii carosabile si parcaje propuse in incinta
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Potrivit P.U.G. Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2b - subzona locuintelor individuale situate in interiorul zonelor protejate.

- Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:
- Funcțiuni admise:
    - o locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
    - o functiuni complementare locuiri: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.
  - Regim de inaltime: P+2E. Hmax =10m. Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda in conditiile unei suprafete maxime de 60% din aria nivelului curent.
  - P.O.T. = 35 %. Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit crestere de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel P.O.T. maxim = 45%.
  - C.U.T. = 1,00. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit crestere de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel C.U.T. maxim = 1,28.

Se vor amenaja 2 locuri de parcare pe terenul tudiat, conform HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare. Se vor amenaja 167,25mp spatii verzi la sol cu respectarea suprafetelor minime reglementate in HCL 152/2013.

Profil drum existent - str. Poporului



	mp	%
S teren	429 mp	100 %
Sconstruit sol	193,05mp	45%
Stradarii, parcaje	128,7mp	30%
Sverde	107,25 mp	25%

S TEREN	429 mp	
	EXISTENT	PROPUSE
SC	0,0 mp	193,05mp
SD	0,0 mp	549,12mp
P.O.T.	0 %	45%
C.U.T.	0,0	1,28
Regim inaltime	-	P+2E(10M)