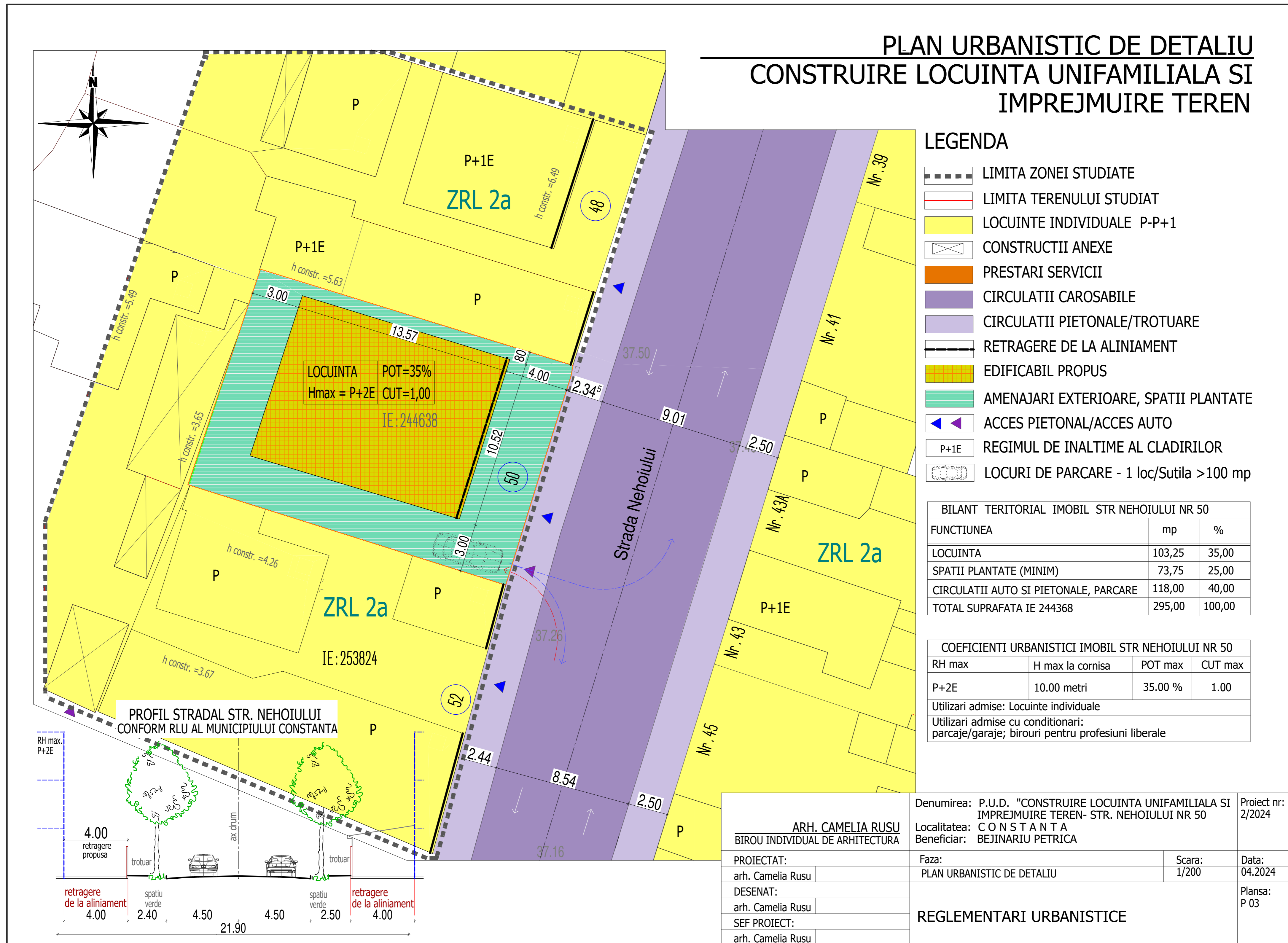


## ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PUD "CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE TEREN"

ADRESA: MUNICIPIUL CONSTANTA, STR NEHOIULUI NR 50  
INITIATOR: BEJINARIU PETRICA  
ELABORATOR: ARH. CAMELIA RUSU - B.I.A.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR  
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, IN PERIOADA 30.07.2024- 14.08.2024**

OBSERVATIILE POT FI TRANSMISE PRIN **E-MAIL**: primarie@primaria-constanta.ro  
**PRIN POSTA** LA ADRESA B-DUL TOMIS NR 51, ETAJ 2, CAM 212,  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU  
LA **REGISTRATURA** PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, LA CENTRUL INFORMARE CETATENI,  
DIN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE  
OPINII/OBSERVATIILE FORMULATE.

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.

**PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI**: INSP. SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ET. 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA

DATE DE CONTACT ELABORATOR: E-MAIL mirelacameliarusu@yahoo.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM NR. 322/2016  
PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR  
DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 30.07.2024 -14.08.2024 (15 ZILE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR 15.08.2024-24.08.2024 (10 ZILE)

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA  
SI IMPEJMUIRE TEREN**  
STR. NEHOIULUI NR. 50, CONSTANTA

**Beneficiar:**  
**BEJINARIU PETRICA**

Proiectant  
Arh. CAMELIA RUSU - Birou individual de arhitectura

## **B O R D E R O U**

### PIESE SCRISE

1. Foai de capat
  2. Borderou
  3. Memoriu justificativ
  4. Contractul de vanzare-cumparare nr 34/2019
  5. Certificat de urbanism nr. 2631/03.10.2023
  6. Aviz E –distributie
  7. Aviz R.A.J.A. Constanta
  8. Aviz ORANGE COMUNICATION
  9. Aviz RDS-RCS
  10. Aviz Distrigaz Sud
  11. Adresa Agentia de Mediu
  12. Aviz Directia Judeteana de Cultura Constanta
  13. Proces verbal receptie OCPI
- Studii :
- 14 Ridicare topografica
  15. Studiu geotehnic
  16. Studiu de insorire

### PIESE DESENATE

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| 1. Plan de incadrare in zona          | sc. 1/500 |
| 2. Analiza situatiei existente        | sc. 1/200 |
| 3. Reglementari urbanistice           | sc. 1/200 |
| 4. Retele edilitare                   | sc. 1/200 |
| 5. Tipul de proprietate a terenurilor | sc. 1/200 |
| 6. Simulare 3D                        | sc. 1/200 |
| 7. Propunere de mobilare              | sc. 1/200 |

### ACTE ANEXE:

1. AUT DESFIINTARE NR 7/2017
2. AUT. CONSTRUIRE NR 1836/2016 BRANSAMENT APA

Intocmit,  
Arh. Camelia Rusu

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic de Detaliu <b>CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR. NEHOIULUI NR. 50</b>
Localitatea:	C O N S T A N T A
Beneficiar:	BEJINARIU PETRICA
Forma de deținere:	Act de cumparare autentificat sub nr. 34/10.01.2019 la SPN BADEA
Suprafata terenului:	295 mp (conf acte si masuratori)
Proiectant:	arh. Camelia Rusu – Birou individual de arhitectura
Data elaborării :	aprilie 2024

#### **1.2 OBIECTUL LUCRARIII**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru determinarea conditiilor de realizare, pe terenul din Str. Nehoiului nr 50, proprietate Bejinariu Petrica, a unui imobil cu regim de inaltime Parter, cu destinatia locuinta unifamiliala . Si anume:

- regimul de aliniere, regimul de inaltime, accesele si dimensionarea constructiei;
- tipul de proprietate a terenurilor;
- echiparea tehnico-edilitara;

Necesitatea elaborarii planului urbanistic de detaliu este data de faptul ca modul de ocupare a terenului agreat de beneficiar nu se incadreaza in reglementarile documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata prin HCL 653/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL 429/2018, referitoare la retragerile minime fata de limitele laterale ale terenului, imobilul propus urmand a se adapta conditiilor specifice ale amplasamentului studiat.

Optiunea proprietarului terenului este aceea de a construi o locuinta cu regim de inaltime Parter, ce va ocupa la sol maxim 35% din suprafata terenului, asigurand conditiile corespunzatoare de acces pietonal si carosabil, parcare a autoturismelor, retrageri si regim de aliniere pentru imobilul propus .

### **INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE ANTERIOR**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Constanta, imobilul ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intravilan, in frontul vestic al strazii Nehoiului.

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR NEHOIULUI NR 50,  
CONSTANTA**

Imobilele invecinate stanga-dreapta amplasamentului studiat sunt locuinte individuale cu regim de inaltime P: atat imobilul str. Nehoiului nr 52 cat si imobilul din str. Nehoiului nr 48.

Conform PUG al municipiului Constanta, terenul detinut de beneficiari se incadreaza in :

**ZRL 2a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CA  
MAXIM P+2E, SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE**

**Utilizari admise:**

-locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri cu 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 suprafata construita;

**Utilizari admise cu conditionari:**

- se admite mansardarea cladirilor, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;

**- Utilizari interzise:**

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25 % din suprafata construita, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22 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 sau prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor mari cantitati de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare sau productie , terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice .

**POT** max. = 35 %

**CUT** max. = 1,0 (pentru constructii P+2E)

**R h** max. = P+2

**ZRL 2a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU  
MAXIM P+2E, SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE**

**Utilizari admise:**

-locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri cu 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 suprafata construita;

**Utilizari admise cu conditionari:**

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR NEHOIULUI NR 50,  
CONSTANTA**

- se admite mansardarea cladirilor, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;

**- Utilizari interzise:**

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25 % din suprafata construita, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22 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 sau prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor mari cantitati de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare sau productie , terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto, orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau pot impiedica evacuarea rapida a apelor mereorice .

**POT** max. = 35 %

**CUT** max. = 1,0 (pentru constructii P+2E)

**R h** max. = P+2E

Se admite o crestere cu 10 % a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a 2 parcele, dintre care cel putin una nu era construabila inaintea comasarii, sau daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

Alaturat terenului proprietate BEJINARIU PETRICA se afla 1 imobil pe suprafata caruia exista o cladire parter, cu destinatia spatiu prestari servicii, amplasat pe aliniamentul terenului la strazile Nehoiului prelungirea strazii Petru Cercel, la baza podului Doraly.

**CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD**

Cercetarea amplasamentului pentru realizarea studiului geotehnic s-a facut prin intermediul a 2 foraje F 10 si F20 executate conform normativ NP 074-2014 care au pus in evidenta :

- o structura litologica formata din :
  - pamant cenusiu intalnit pana la adancimea de 0,80-0,90 metri
  - stratul de loess galben plastic vartos ce se dezvolta pana la adancimi de - 5,00metri
  - un strat de praf argilos cafeniu, intalnit pana la adancimea de - 6,50 metri in foraje;

Loessul are urmatoarele caracteristici geotehnice

- este pamant coeziv
- granulometric: - argila 17%-23%
  - praf 74%-78%
  - nisip 3%- 5%
- plasticitate medie
- consistenta situeaza stratul in domeniul plastic vartos

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR NEHOIULUI NR 50,  
CONSTANTA**

Loessul se incadreaza in grupa A-PSUC, categoria pamanturilor ce prezinta tasari suplimentare in caz de umezire, numai sub incarcările transmise de fundatii, conform Normativ NP 125/2010;

Se incadreaza in categoria terenurilor cu compresibilitate mare in stare naturala si foarte mare in stare inundata.

Nivelul panzei freatice nu a fost interceptat in foraje pana la adancimea investigata;

In baza elementelor geotehnice expuse si a criteriilor prevazute in Normativ NP 074/2014, terenul din amplasament intruneste punctajul preliminar de 12 puncte, ceea ce il incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 2, si din punct de vedere a riscului geotehnic in RISC GEOTEHNIC MODERAT

- CONDITIILE DE FUNDARE, pentru imobilul propus cu regim de inaltime Parter, constau in fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos. Adancimea minima de fundare  $D_f = -1,20$  metri de la cota terenului actual.

### **3.SITUATIA EXISTENTA**

Terenul studiat este in frontul vestic al strazii Nehoiului.

Datorita suprafetei si deschiderilor la strada, tesutul urban existent releva un mod de ocupare a loturilor neomogen, cu constructii retrase fata de aliniament si de la limitele laterale ale terenurilor, dar si cu cladiri care sunt amplasate pe aliniamentul terenurilor la strada.

Terenul studiat este accesibil din strada Nehoiului, la care are o deschidere de 14,35 metri.

Imobilul detinut de beneficiar, are o suprafata de 295 mp, are o forma cvasidreptunghiulara cu o adancime variind intre 20,42 si 20,81 metri.

Terenul prezinta o usoara panta de la Est spre Vest, evidentiata de ridicarea topografica, este liber de constructii si are urmatoarele vecinatati:

- la Nord – vecin ENACHE VALERIA
- la Est - STR. NEHOIULUI
- la Sud - vecin CALININ STELIAN
- la Vest - vecin GHEORGHE ION

Zona s-a dezvoltat preponderent cu locuinte individuale si are legaturi facile cu restul zonelor municipiului prin intermediul strazilor Petru Cercel, Iederii, B-dul 1 Mai Vechi si Sos. Mangaliei .

Analiza contextului urban din care face parte terenul domnului Bejinariu Petrica a evidenciat modul de ocupare al terenurilor invecinate (rezultat prin aplicarea reglementarilor PUG, modul de realizare a acceselor auto si pietonale la constructiile existente, suprafetele alocate spatiilor plantate.

#### **3.1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul aferent amplasamentului studiat, respectiv strada Nehoiului nr 50, in suprafata de 295 mp este proprietate privata a domnului Bejinariu Petrica, in forma si cu suprafata actuala, fiind dobandit in baza contractului de vanzare cumparare 34/10.01.2019 la SPN BADEA.



### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICA**

Pentru determinarea conditiilor de fundare pentru structura de rezistenta a locuintei Parter propuse, a fost intocmit un studiu geotehnic ce a pus in evidenta stratificatia terenului studiat, conditiile geotehnice si nivelul panzei freatice in zona amplasamentului.

Investigarea amplasamentului s-a facut prin intermediul a doua foraje executate conform normativ NP 074-2014 care au pus in evidenta :

- o structura litologica formata din :
  - pamant cenusiu intalnit pana la adancimi de 0,80 -0,90 metri
  - stratul de loess galben, plastic vartos ce se dezvolta pana la adancimi de - 5,00metri
  - un strat de praf argilos loessoid ce se intalneste pana la adancimea de - 6,50 m in foraj
- stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A-PSU categoria pamanturilor ce prezinta tasari suplimentare in caz de umezire sub incarcările transmise de fundatii, conform Normativ NP 125/2010;
- nivelul panzei freatice nu a fost interceptat in foraje, la data efectuării cercetarilor;

In baza elementelor geotehnice mai sus enumerate si a criteriilor prevazute in Normativ NP 074/2014, terenul din str. Nehoiului nr 50 intruneste punctajul preliminar de 12 puncte, ceea ce il incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 2, si din punct de vedere a riscului geotehnic in RISC GEOTEHNIC MODERAT.

CONDITIILE DE FUNDARE pentru imobilul propus, cu regim de inaltime Parter, constau in fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos. Adancimea minima de fundare  $D_f = -1,20$  metri de la cota terenului actual.

### **3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Cadrul construit existent se compune din locuinte individuale cu functiuni complementare, care prezinta urmatoarele particularitati:

spre nord - Locuinta individuala, Strada Nehoiului nr 48

- Locuinta cu regim de inaltime Parter, cu structura de rezistenta semidurabila, in stare medie;
- amplasata cu o retragere de 3.25 metri de la aliniamentul terenului la strada Nehoiului;
- acces auto asigurat din strada Nehoiului 2 locuri de garare asigurate in limitele proprietatii, cu acces direct din strada;
- Corp secundar, locuinta P+Mans, amplasat in continuarea garajului Parter, pana la limita vistica a terenului, ambele cu incepere de la hotarul comun cu lotul studiat;
- - suprafata redusa de spatii plantate.

spre sud - Locuinta individuala, anexa si hala parter inalt

- Locuinta-regim de inaltime Parter, cu structura de rezistenta semidurabila, in stare medie;



**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR NEHOIULUI NR 50,  
CONSTANTA**

- amplasata cu o retragerere de 11.1 metri fata de aliniamentul terenului la strada Nehoiului, pozitionata pe hotarul comun cu lotul studiat;
  - anexa parter, dispusa pe hotarul comun cu imobilul studiat, cu incepere de la strada;
  - hala cu destinatia prestari servicii, cu regim de inaltime parter inalt, cu acces din prelungirea strazii Petru Cercel;
  - Suprafata redusa de spatii plantate;
- spre vest - Locuinta individuala
- regim de inaltime Parter, cu structura de rezistenta semidurabila, in stare proasta;
  - constructie realizata cu o retragere de cca 5.94 metri fata de hotarul comun cu imobilul studiat
  - Numar de locuri de parcare asigurat in limitele lotului – 1 loc;
  - Suprafata corespunzatoare de spatii plantate;

### **3.4. CAILE DE COMUNICATIE**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Sos Mangaliei si B-dul 1 Mai vechi. Str. Nehoiului este artera de circulatie de categoria a III-a, cu 1 fir de circulatie pe fiecare sens de mers, si cu trotuare de incadrare cu latimea de cca 2,50 metri (inclusiv plantatia de aliniament) ce leaga strada Iederei de strada Petru Cercel. Pe portiunea studziata Strada Nehoiului este localizata in zona de locuinte individuale ZRL2a.

### **3.5. ECHIPAREA EDILITARA**

Teritoriul studiat dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze si telecomunicatii la care imobilele invecinate sunt racordate prin bransamente individuale. La desfiintarea locuintei parter initiale, in baza Autorizatiei de desfiintare nr 7/ 2017, proprietarul anterior, Bejinariu Benjamin, a conservat toate bransamentele acesteia, astfel incat la realizarea noii locuinte nu vor mai fi necesare interventii in domeniul public.

Pe strada Nehoiului exista retea de distributie a apei Dn 100 mm OL si colectorul unitar Dn 800 mm PREMO. Conform avizului E-distributie Dobrogea in zona amplasamentului exista LEA 0,4 kV pe ambele parti ale strazii Nehoiului.

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor de pe strada Liliacului se realizeaza prin conducta RP PE Dn 63 mm.

### **4.1. PROPUNERI**

Prezenta documentatie contine analize si propuneri de detaliu pentru amenajarea terenului studiat. Propunerile de realizare a constructiilor sunt in conformitate cu HGR nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si NPSI – P 118/99.

Propunerea cuprinde realizarea unui imobil cu regim de inaltime Parter, cu destinatia de locuinta unifamiliala si a imprejmuirii terenului. Cladirea va fi retrasa cu 4.0 m de la aliniamentul terenului la strada Nehoiului, cu 0,80 metri fata de hotarul nordic al terenului, cu minim 3,00 metri fata de limita posterioara a terenului si cu minim 3.00 metri fata de hotarul sudic (limita laterala stanga).

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR NEHOIULUI NR 50,  
CONSTANTA**

Constructia va avea o structura de rezistenta din pereti portanti din BCA cu termosistem.

Parterul constructiei se va afla la cca 0,60 metri fata de cota terenului amenajat (CTA).

Cladirea propusa va avea hol, camera de zi, bucatarie, baie, un grup sanitar si doua dormitoare dispuse la nivelul parterului, cu o suprafata utila totala de cca 75 mp.

Atat dormitoarele cat si camera de zi vor avea ferestre orientate spre est, respectiv vest, permitand insorirea minima conf OMS nr 114/2013.

Conform HCL 113/2017 (rectificata prin HCL nr 28/2018 si completata prin HCL 532/2018) accesul carosabil la locurile de garare/parcare amenajate in limitele lotului se va face din strada Nehoiului, printr-un acces distinct cu latimea de 3.50 metri, realizat prin coborârea bordurii trotuarului. Necesarul de locuri de parcare, conform HCL 113/2017, este de 1 loc.

Suprafetele de spatii plantate se vor asigura astfel:

- spatii plantate la nivelul solului - 72.00 mp
- plante in jardiniere dispuse in lungul aleii pietonale spre partea posterioara a imobilului - 1.25 mp
- jardiniere la ferestre si pe terasa - 0.50 mp

Total supraf. plantate imobil Nehoiului nr. 50 = 73.75 mp (25,00 % din supraf.terenului)

#### **4.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Tinand seama de modul de ocupare a terenului pe loturile invecinate, elaboratorul prezentei documentatii a apreciat ca regimul de aliniere a cladirii impus de reglementarile cuprinse in RLC poate fi particularizat in cazul amplasamentului studiat datorita urmatoarelor considerente :

- Imobilele din str. Nehoiului – invecinate stanga-dreapta cu imobilul studiat - dispun de acces carosabil si de 1-2 locuri de garare amenajate in vecinatatea cladirilor principale de pe parcela;
- pe traseul strazii Nehoiului nu este un regim de aliniere unitar al cladirilor existente;

Se propune amenajarea unui loc de parcare cu dimensiuni 2.50 x 5,00 metri cu acces prin breteaua de 3.5 metri din strada Nehoiului, pozitionat in vecinatatea hotarului sudic al terenului studiat.

Total numar locuri de parcare si garare asigurate in limitele proprietatii = 1loc.

#### **4.3. REGIMUL JURIDIC – CIRCULATIA TERENURILOR**

Terenul studiat in prezenta documentatie, in suprafata de 295.0 mp este proprietate privata a beneficiarului BEJINARIU PETRICA, nefiind necesara modificarea regimului juridic pentru realizarea obiectivului propus.

#### **4.4. REGIMUL TEHNIC**

##### **ART. 1. Utilizari admise:**

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire 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 suprafata construita;

**ART. 2. Utilizari admise cu conditionari:**

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**ART. 3. Utilizari interzise:**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 25 % din suprafata construita, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, 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 sau prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile si platforme de precolectare 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, etc;
- orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice;

**Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

**ART. 4. Caracteristicile parcelelor:**

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 250 mp si un front la strada de minim 12.0 metri;
- Adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 20.00 m;
- Este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta, de minim 3.0 m latime;

**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. Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de reglementari. Retragera constructiei fata de aliniamentul terenului la strada Nehoiului va fi de minim 4 metri ;
- In fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia amenajarilor pentru parcare autoturismelor, a imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului, anterioara lucrarilor de terasament.
- Balcoanele sau bow-windowrile pot depasi cu maxim 0.90 metri alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,2 metri;

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR NEHOIULUI NR 50,  
CONSTANTA**

**ART. 6. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

- Va fi respectat regimul de construire marcat pe plansa de reglementari, pentru lotul din Strada Nehoiului nr 50.

Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei, in cadrul careia se va inscrie noua constructie si, in cazul imobilului studiat, este fundamentat pornind de la regulamentul general de urbanism si de la analiza cladirilor existente, invecinate amplasamentului din strada Nehoiului nr 50.

Va fi respectata limita suprafetei edificabile marcate pe plan.

Limita suprafetei edificabile va fi determinata cu urmatoarele retrageri:

- 4,00 metri fata de limita terenului la strada Nehoiului;
- 0,80 metru fata de limita de proprietate, in directia Nord ;
- 3,00 metri fata de limita terenului in directia Sud;
- 3,00 metri fata de limita terenului spre Vest;

**ART. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:**

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar indicatorii POT si CUT nu sunt depasiti; orice corp de cladire cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor trebuie sa aiba o arie construita AC min = 50 mp;

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

**ART. 8. Circulatii si accese**

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct.

Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela .

**ART. 9. Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autorurisme in localitati urbane"(indicativ P132-93) si a RGU – anexa nr 5.

Spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu modificarile si completarile ulterioare, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta.

**ART. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

$RH_{maxim} = P+2E$

Inaltimea maxima admisibila la cornisa = **10,00** metri de la CTA.

Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 m, pe linia cornisei sau stresinei;

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPEJMUIRE TEREN – STR NEHOIULUI NR 50,  
CONSTANTA**

Inaltimea anexelor lipite de limitele posterioare si laterale ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

**ART. 11. Aspectul exterior al cladirilor:**

- cladirile noi se vor incadra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri.
- cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor.
- in cazul acoperirii in terasa, aceasta poate fi circulabila si inverzita.
- Anexe vizibile din circulatii publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Sunt interzise calcanele vizibile din circulatiile publice.
- Fatadele situate la mai putin de 2,0 metri de limitele laterale ale terenului, vizibile din circulatiile publice, vor primi finisaje similare cu cele ale fatadelor alaturate si vor avea ferestre fixe cu geam mat, pentru iluminarea naturala a spatiilor interioare.

**ART. 12. Conditii de echipare edilitara:**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
- in cazul necesitatii unor nou bransamente, acestea se vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

**ART. 13. Spatii libere si spatii plantate:**

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren (ST), dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata 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 minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale si terase.

**ART. 14. Imprejmuiri**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei din punct de vedere al materialului, culorii, rezistentei, transparente etc;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata cu gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare vor avea maxim 2,20 metri inaltime.

## **Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

### **ART. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului**

*(POT = mpAC/mp teren \* 100)*

POT maxim = 35 %

### **ART. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

*(CUT= mp ADC Imp teren)*

Pentru constructii P+2E

CUT maxim = 1,00

Se admite o crestere cu 10 % a POT si corespunzator a CUT, daca sollicitantul realizeaza in interioriul cladirii o functiune complementara admisa conform art. 2 .

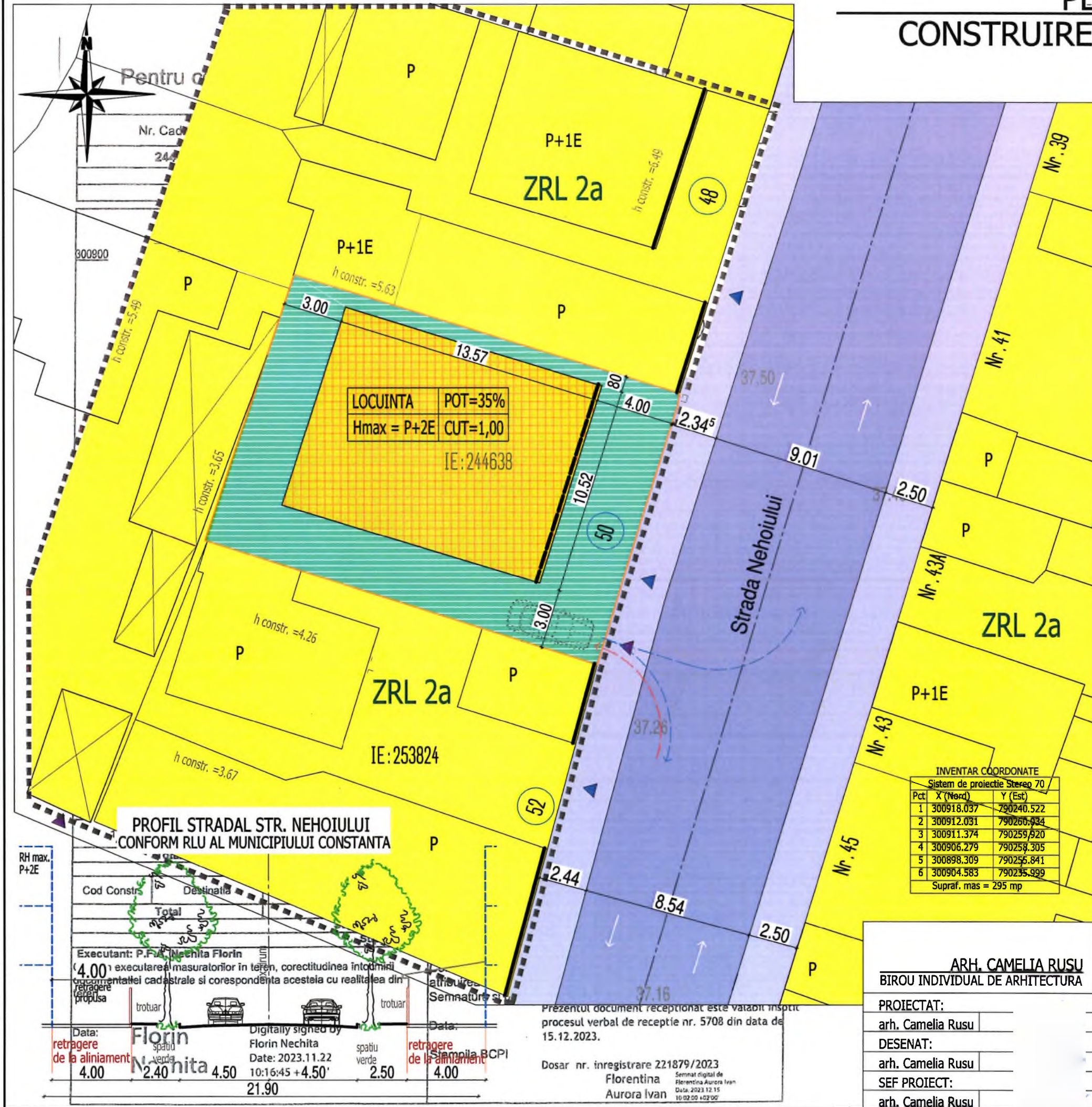
## **CONCLUZII**

Realizarea obiectivului LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN pe terenul din strada Nehoiului nr 50, propus prin prezentul proiect, va conduce la valorificarea optima a potentialului urbanistic al terenului studiat, respectand optiunile beneficiarilor, va asigura mobilarea frontului vestic al strazii Nehoiului cu o constructie ce va satisface cerintele functionale si estetice, specifice unei cladiri moderne si va marca imbunatatirea aspectului general al zonei studiate.

Intocmit,  
Arh. Camelia Rusu



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN



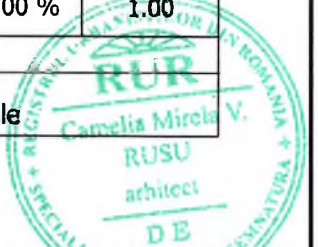
## LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+1
- CONSTRUCTII ANEXE
- PRESTARI SERVICII
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE/TROTUARE
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- EDIFICABIL PROPUIS
- AMENAJARI EXTERIOARE, SPATII PLANTATE
- ACCES PIETONAL/ACCES AUTO
- REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR
- LOCURI DE PARCARE - 1 loc/Sutila >100 mp

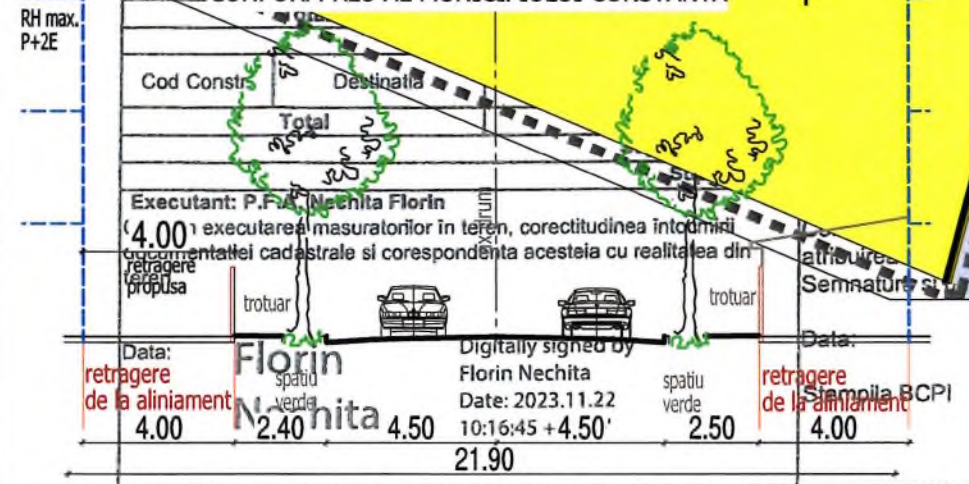
BILANT TERITORIAL IMOBIL STR NEHOIULUI NR 50		
FUNCTIUNEA	mp	%
LOCUINTA	103,25	35,00
SPATII PLANTATE (MINIM)	73,75	25,00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARE	118,00	40,00
<b>TOTAL SUPRAFATA IE 244368</b>	<b>295,00</b>	<b>100,00</b>

COEFICIENTI URBANISTICI IMOBIL STR NEHOIULUI NR 50			
RH max	H max la cornisa	POT max	CUT max
P+2E	10.00 metri	35.00 %	1.00
Utilizari admise: Locuinte individuale			
Utilizari admise cu conditionari: parcage/garaje; birouri pentru profesii liberale			

INVENTAR COORDONATE Sistem de proiectie Stereo 70		
Pct	X (Nord)	Y (Est)
1	300918.037	790240.522
2	300912.031	790260.034
3	300911.374	790259.920
4	300906.279	790258.305
5	300898.309	790256.841
6	300904.583	790235.999
Supraf. mas = 295 mp		



### PROFIL STRADAL STR. NEHOIULUI CONFORM RLU AL MUNICIPIULUI CONSTANTA



Prezentul document receptionat este valabil insotit  
procesul verbal de receptie nr. 5708 din data de  
15.12.2023.

Dosar nr. inregistrare 221879/2023  
Florentina Aurora Ivan  
Semnat digital de  
Florentina Aurora Ivan  
Data: 2023.12.15  
10:02:00 +02:00

**ARH. CAMELIA RUSU**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

PROIECTAT:  
arh. Camelia Rusu

DESENAT:  
arh. Camelia Rusu

SEF PROIECT:  
arh. Camelia Rusu

Denumirea: P.U.D. "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI  
IMPREJMUIRE TEREN- STR. NEHOIULUI NR 50

Localitatea: C O N S T A N T A

Beneficiar: BEJINARIU PETRICA

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Scara: 1/200

Data: 04.2024

Plansa: P 03

**REGLEMENTARI URBANISTICE**