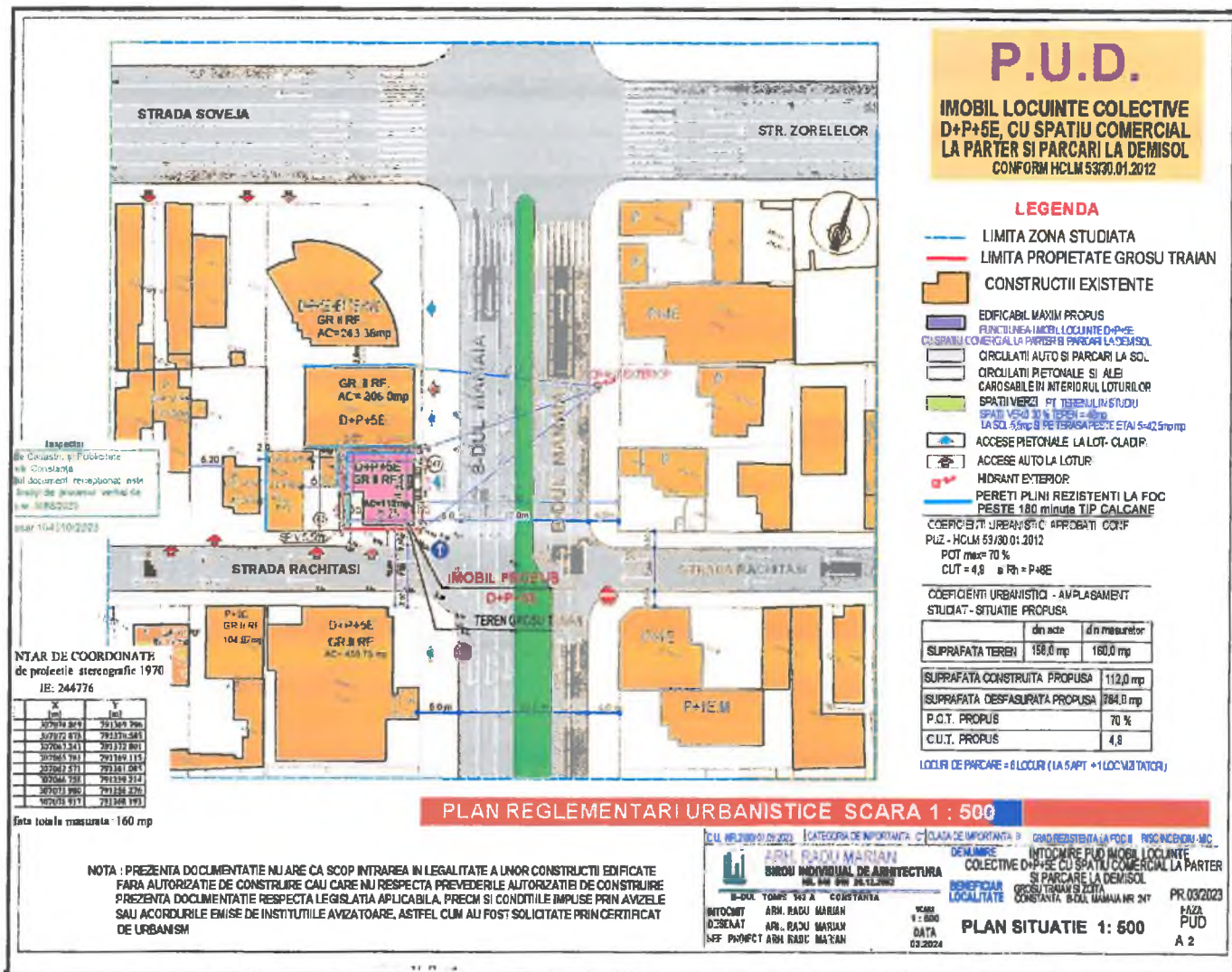


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI PARCARI LA DEMISOL, CONFORM HCLM 53/30.01.2012- AMPLASAMENT : CONSTANTA, B-DUL MAMAIA NR. 247

INITIATOR : GROSU TRAIAN

ELABORATOR : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA RADU MARIAN



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51 , ETAJ 1, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA

IN PERIOADA : 01.10.2024- 15.10.2024 INTRE ORELE 08:00- 16:00 , prin email  
[primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro)

prin posta la adresa PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA , la Centrul de Informare Cetateni , din incinta City Park Mall - B-dul Al. Lapusneanu nr. 116 C

- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE
- INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
  - RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA CONSTANTA
  - PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI :  
INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

DATE CONTACT ELABORATOR : 0723 509375 - ARH. RADU MARIAN , email : [rrmarian@yahoo.com](mailto:rrmarian@yahoo.com)  
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI : CONFORM H.C.L. 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 : 01.10.2024 - 15.10.2024  
( 15 ZILE CALENDARISTICE )

COMUNICAREA REZULTATELOR :16.10.2024- 25.10.2024 ( 10 ZILE CALENDARISTICE )

**FOAIE DE CAPAT**

**DENUMIRE:** «INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DETALIU  
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E, CU SPATIU  
COMERCIAL LA PARTER SI PARCARE LA DEMISOL,  
CONFORM HCLM 53/30.01.2012 »

**LOCALIZARE:** CONSTANȚA , B-dul MAMAIA , nr. 247

**BENEFICIARI:** GROSU TRAIAN

**PROIECTANT GENERAL:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
ARH. RADU MARIAN

**FAZA DE PROIECTARE:** PUD

**DATA ELABORĂRII:** 2024

**PROIECT NUMAR:** NR.03/ 23.01.2023

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

**SEF PROIECT/URBANISM:**

**ARHITECT- URBANIST  
RADU RICA -MARIAN**

## **MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.**

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI  
EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ,  
REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

### **CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

#### **1.1 OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM**

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea stabilirii retragerilor minime laterale , respectand recomandarile aprobate in PUZ aprobat cu HCLM 53 din 30.01.2012.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in Municipiul Constanta , B-dul Mamaia , Nr. 247 , judetul Constanta .

Reglementarile urbanistice pentru zona in care se afla terenul in studiu , au fost aprobate prin PUZ -, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 53 din 30.01.2012 .

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate : Zona ZRCM1a- institutii,, servicii si echipamente publice, lacasuri de cult, comert, hoteluri, locuinte, parcaje la sol si multietajate.

Pentru intocmirea PUD-ului s-a emis Certificatul de Urbanism nr.2190 din 07.09.2022 , eliberat de Primaria Constanta .

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 spațiului construit din zona studiată.

## **1.2.SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la baza următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și executia parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Plan Urbanistic Zonal - - aprobat cu HCLM C-ta nr. 53/30.01.2012.

## **CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ,REGLEMENTARI EXISTENTE**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

## **REGIMUL JURIDIC:**

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in intravilanul Municipiului Constanta, B-dul Mamaia , nr. 247, in zona Delfinariu. .

Terenul a fost obtinut de beneficiarul Grosu Traian ,conform Contract de vanzare-cumparare ,avand Incheiere de Autentificare nr. si are suprafata de 156 mp conform acte si de 160 mp conform masuratori . Terenul este inscris in Cartea funciara cu numarul 244776 si poarta numarul cadastral 244776 .

Amplasamentul este in Zona protejata conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul nr. 2828 din 24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr.1 la Ordinul Ministrului Culturii si cultelor nr. 2314/ 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice ; -Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, B-dul Aurel Vlaicu, de la intersectia cu 1 Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon ,B-dul Aurel Vlaicu pana la Pescarie,la S de Mamaia, Malul Marii si Portul Comercial.

Pe teren sunt 5 constructii :corp C1-41mp(cu acte)locuinta parter,corp C2-6 mp(cu acte)anexa, corp C3-6mp(cu acte) anexa, corp C4-18mp(cu acte) spatiu comercial si corp C5- 25 mp( cu acte) spatiu comercial P+1E , si are vecinatatile :

-La nord : Proprietar Grosu Traian D+P+5E

-La est : B-dul Mamaia

- La sud : Strada Rachitasi

- La vest : Prop. Strada rachitasi nr. 72 ,

Terenul este situat in zona A de impozitare , conform HCLM nr. 236/ 25.05.2015 .

Beneficiarul propune dezafectarea cladirilor existente parter si P+1E pentru a realiza o constructie in regim D+P+5E, pentru care se realizeaza prezentul PUD,avand la demisol parcare 6 masini, parter acces locatari si spatiu comercial si etajele1-5 cate un apartament cu AU sub 100 mp.

## **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE SI PREVEDERI EXISTENTE - INDICATORI URBANISTICI PUZ**

Reglementarile urbanistice pentru zona in studiu au fost aprobate prin PUZ - aprobat prin HCLM nr. 53 din 30.01.2012 . Conform PUZ zona studiata si amplasamentul studiat fac parte din Zona de reglementare ZRCM1a- cladiri avand regim de construire mediu si inalt si regim de construire continuu sau discontinuu.

**CARACTERUL ZONEI :** Zona este constituita din mixarea diferitelor functiuni de interes general, cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a centrelor de cartier si in jurul altor punctelor de concentrare urbana,.In aceasta zona se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu, acestea sa reprezinte cel putin 30 %din ADC.

**UTILITATI ADMISE:** Instiutii, servicii si echipamente publice; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi,proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; lacasuri de cult, servicii sociale colective si individuale, comert cu amanuntul ; hoteluri , pensiuni,agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele, etc.; loisir si sport, in spatii acoperite, depozitare mic-gros ; locuinte cu partiu obisnuit si special, care includ spatii pentru profesii liberale; parcaje la sol si multi etajate.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARE**-cladirile pot avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui

orar de functionere specific; se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40,0 m si sa nu fie invecinate mai mult de doua stfel de cladiri; se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de servicii si echipamente publice si de lacasuri de cult; se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de 30% din ADC pentru fiecare operatiune; orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatie se vor prezenta justificari privind relatia cu zona protejata, si monumentele existente si propuse situate in limita a 100m.

#### UTILIZARI INTERZISE:

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii de orice natura, depozitare en gros, statii de intretinere auto; curatorii chimice, depozitare de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice.

Pentru amplasamentul in studiu, PUZ-ul aprobat cu HCLM 53/30.01.2012 recomanda realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu .

Regimul de inaltime recomandat in PUZ este de P+6E .

Funciunea este de Locuinta colectiva, comert la parter si parcare la demisol .

#### INDICATORI URBANISTICI

Procentul de ocupare al terenului ( POT ) aprobat 70 % .

Coeficientul de utilizare al terenului ( CUT ) aprobat : 4,9 .

Suprafata terenului : 156 mp conform acte si 160mp , conform masuratori; front la B-dul Mamaia si la strada Rachitasi .

Aliniament teren : se mentine

Alinierea cladirilor fata de aliniament : echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,0m sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii se de normele existente; cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii; daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de aliniamentele strazii , dar nu mai putin de 4,0m : fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale ; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente ; pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de de maxim 20m fata de aliniamentul de strada .

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor : cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte

funcțiuni se recomandă să fie realizate preponderent continuu sau discontinuu ,

Cladirile vor alcațui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate, dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pāna la distanța de maxim 20,0m de la aliniament ; in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineazā numai pe una din limitele laterale cu o cladirē avānd calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltā laturā se invecineazā cu o cladirē retrasā de la limita lateralā a parcelei, si avānd pe fatadā lateralā ferestre, nouā cladirē se va alipi de calcanul existent iar fatā de limita opusā se va retrage obligatoriu cu o distanță egalā cu jumātate din înalțime , dar nu mai puțin de 3,0 m.; se interzice construirea pe limita parcelei dacā aceastā este si linia de separatiei a subzonei mixte de o funcțiune publicā izolată ,de o bisericā sau de o subzonā predominant rezidentialā realizatā in regim discontinuu, in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fatā de limitele parcelei egalā cu jumātate, din înalțimea la cornisā dar nu mai puțin de 5,0m ; cladirile se vor retrage fatā de limita posterioarā la distanță de cel puțin jumātate din înalțimea masuratā la cornisā, dar nu mai puțin de 5,0 m ( nu este cazul , parcela de colț are douā aliniamente la stradā si doar douā limite laterale , nu are limita posterioarā ).

### **2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima municipiului Constanța evolueazā pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentānd anumite particularități legate de poziția geograficā și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigurā umiditatea aerului și regleazā incalzirea acestuia.

Regiunea se caracterizeazā printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizāndu-se printr-o umiditate redusā varā și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarnā. Municipiul Constanța se aflā în zonā cu viteza maximā anualā, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, avānd valoarea  $U_k = 29$  m/s, cāreia ii corespunde o presiune a vântului  $Q_k = 0,5$  kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnā este apropiatā de 0°C, dar pozitivā, iar varā depășește 25°C. Adāncimea de îngheț se situeazā la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadreazā în zonā seismicā cu  $a_g = 0,20$  g exprimatā în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zonā cu perioada de colț a spectrului de rāspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

### **2.4. CIRCULAȚII, PARCAJE**

Circulația autovehiculelor se realizeazā pe B-dul Mamaia și stradā Rachitāsi.

Parcela este construibilā numai dacā are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m latime dintr-o circulație publicā in mod direct sau prin drept de trecere legal obținutā prin una din proprietățile invecinate , accesul se va realiza din b-dul Mamaia



sau strada Rachitasi si se va stabili prin PUD. In cazul aprcelelor de colt sau cu aliniamente pe mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile ; in cazul in care functiunea necesita doua sau mai multe accese , acest lucru se va stabili prin PUZ sau PUD .

Accesul pietonal se face prin trotuarele adiacente arterelor carosabile .  
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In modexceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus , cu avizul unitatii teritoriale de pompieri .  
Numarul si configuratia acceselor prevazute anterioro se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

-Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatieispeciale de construire, eliberate de administratorul acestora .

Se va asigura accesul pe parcela a autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil , se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica .

### **ACCESSE PIETONALE**

-Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale ,potrivit importantei si destinatiei constructiei .  
-In sensul prezentului regulament,prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni ,dintr-un drum public ,care pot fi :trotuare, alei, strazi pietonale ,piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenurile proprietate publica sau dupa caz ,pe trecere publica , potrivit legii .

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare .

### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

-Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie , necesita spatii de parcare se emita numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatie de construire .

-In cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii ,in interiorul parcelei , a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament ,se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii :

a)solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela ,cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela , conform prezentului regulament.

b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare :

-numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, HGR nr. 525/1996 ,hclm nr.43/25.01.2008 ,privind aprobarea studiului de Circulatie in Municipiul Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor Indicativ P132-93.

Locuri de parcare : 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de maxim 100 mp , arie utila ;2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata

utila cuprinsa intre 150-200 mp si 3 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafata mai mare de 200 mp; 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafata de birouri si alimentatie publica, 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila pentru spatii comerciale,

- Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni , numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte .

- Va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterane etajate ,acolo unde terenul permite .

Se va asigura accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor pe doua laturi a constructiei propuse ( B-dul Mamaia si strada Rachitasi )

## **2.5. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima a cladirilor este de P+6E; Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente.; In zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta aliniamentul corniselor existente; in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara .

## **2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate ; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale.

## **2.7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARE**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatorie sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita formarea ghetii . ; Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor,, se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

## **2.8. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii respective, conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare .Spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor.

In gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte; se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10 % din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatii.

## **2.9. IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ

al spatiilor si constructiilor; gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,0m, vor avea un soclu opac de 0,50m ,partea superioara transparenta si vor fi dublate de gard viu; se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice, si lacasurilor de cult de parcelele invecinate cu garduri transparente, sau opace, de maxim 2,20 msi minim 1,80m , din care 0,50m soclu opac , dublate de gard viu .

## **2.10. PERFORMANTA ENERGETICA**

Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor noi si la noile unitati ale acestora; La cladirile existente unitatile de cladire si elementele ce alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora , conf. Legii 372/ 13.1.2 2005 , privind performanta energetica a cladirilor.

## **2.11. ECHIPAREA EDILITARĂ**

In zona exista retele de utilitati : alimentare cu apa ,canalizare ,energie electrica , gaze si telecomunicatii :

### **ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

In B-dul Mamaia si strada Rachitasi exista retele de alimentare apa.

In vecinatatea lotului exista colector menajer Dn 250 mm AZB (H=2m).

Exista hidranti de incendiu exteriori in B-dul Mamaia- pe latura de est astrazii, la o distanta de 30,09m respectiv 35,91 m fata de colturile amplasamentului..

### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica atat pe B-dul Mamaia cat si Strada Rachitasi .

### **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Exista retea de distributie gaze naturale pe B-dul Mamaia si Strada Rachitasi .

## **2.12. PROBLEME DE MEDIU SI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de imobil locuințe colective cu parcare la demisol și comert la parter , nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

## **2.13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Teritoriul din zona in care se afla si terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

## 2.14. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea P.U.D.-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective , cu regim de înălțime asemanator

celor din zona studiata, respective D+P+5E. In etapa de consultare a populatiei-roprietarii terenurilor vecine sau cei interesati din zona ,vor fi consultati cu edificarea unui imobil cu functiunea de locuințe colective , retrageri si inaltimea propusa in PUD.

## 2.15. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiata prin P.U.D. prezinta disfunctionalitati de ordin estetic, generate de faptul ca pe amplasamentul in studiu sunt cladiri in regim parter si P+1E care nu se incadreaza in regimul de inaltime a B-dului Mamaia , privind calitatea constructiilor materiale, dotari , aspect arhitectural, facand o nota discordanta ( dezagreabila) fata de cladirile nou construite pe B-dul Mamaia..

## 3.1. REGULAMENT DE URBANISM PROPUȘ

Reglementarile urbanistice pentru zona studiata au fost reglementate prin PUZ - , aprobat prin HCLM nr. 53 din 30.01.2012 .

Articolul 1 – Definitie si scop

- 1)Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin P.U.D.
- 2)Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3)Prezentul regulament de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.- HCLM 53/30.01.2012 si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1)Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- 2)La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3)Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.
- 4)La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea,pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte,sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

### Articolul 3 – Zone protejate

Amplasamentul este in Zona protejata conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul nr. 2828 din 24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr.1 la Ordinul Ministrului Culturii si cultelor nr. 2314/ 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice ; -Necropla orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, B-dul Aurel Vlaicu, de la intersectia cu 1 Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon ,B-dul Aurel Vlaicu pana la Pescarie, la S de Mamaia, Malul Marii si Portul Comercial.

### Articolul 4 – Utilizari admise

Funciunile propuse de beneficiar pentru amplasamentul in studiu este de locuinta colective ,cate un apartament cu AU sub 100 mp (88,83 mp) la etajele 1 -5 , deci 5 apartamente total, comert la parter cu AU=23,57mp si acces la apartamente si parcare la demisol pentru 6 locuri in sistem Klaus independent ( cu groapa) cu acces din strada Rachitasi, pentru cele 5 apartamente si un loc vizitatori.

### Articolul 6 – Utilizari interzise

Funciunile propuse nu se incadreaza in functiunile interzise.

### Articolul 7 – Parcelarea

Prezenta documentatie de urbanism nu-si propune parcelarea terenurilor .

### Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Imobilul se va amplasa in interiorul lotului , astfel incat sa respecte distantele fata de limite indicate in plansa de Reglementari a PUZ HCLM 53/ 2012:

- Fata de limita de est , B-dul Mamaia ,imobilul se va alinia cu imobilul existent la nord ( D+P+5E) si se va retrage cu 1,20 m fata de aliniament.

-Fata de limita sud, strada Rachitasi , aliniamentul existent este la limita lotului, dar propunem o retragere de 77 cm , pentru a permite vizibilitatea la coltul cu B-dul Mamaia.

### Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Fiind o parcela de colt nu are limita posterioara ci doua limite laterale.

-Fata de limita de nord ( Cladire existent D+P+5E cu calcan) si imobilul propus se va lipi de calcan ( la o distanta de hotar de 20 cm ) pentru a forma un front continuu.

- Fata de limita laterala de vest , se propune o distanta conform PUZ ,de a se amplasa la calcan ( la o distanta de 60 cm ) spre nord si spre strada la 3,30 m.

### Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Nu se propun mai multe constructii pe aceiasi parcela

### Articolul 11 - Circulatii si accese

Imobilul propus va avea asigurat acces pietonal din B-dul Mamaia si un acces secundar din Strada Rachitasi- din zona de parcare .

Accesul auto va fi din strada Rachitasi , pentru a se evita circulatia aglomerata

din B-dul Mamaia, retras de la intersectie cu minim 6,0m si va avea latime de 6,0 m, permitand accesul a doua vehicule simultan , pentru cele 6 locuri de parcare tip Klaus cu groapa, independent.

Tot spre strada Rachitasi se va amenaja si platforma de deseuri menajere .

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările si completarile ulterioare.

#### ACCESSE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Imobilul fiind amplasat pe colt , accesul autovehiculelor de stingere incendii au acces pe doua laturi, b-dul Mamaia si strada Rachitasi.

In zona sunt instalatii de alimentare cu apa prevazute cu hidranti exteriori in functiune : pe B-dul Mamaia exista un hidrant exterior, in dreptul amplasamentului, la o distanta de 30 m respectiv 35,91 m .

Constructia propusa respecta prevederile NP 118-99 privind protectia la actiunea focului. Constructia va avea 2 fatade la 2 strazi ,pe unde se fac si accesele pietonele si auto. Constructia nou proiectata formeaza impreuna cu vecinatatile un compartiment de incendiu , amplasat conform art. 2.2.2. si tabel 2.2.2. privind distantele de siguranta. Constructiile sunt separate intre ele prin pereti plini ( calcane) rezistenti la foc peste 180 minute

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, propus este de P+6E , CONFORM PUZ- aprobat cu HCLM 53 din 30.1.2012 si se propune pentru acest amplasament in studiu un regim de D+P+5E.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

·utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament; conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime.

Imobilul propus , in regim D+P+5E cu functiunea de locuinte colective ,comert la parter si parcare la demisol se incadreaza in structura urbanistica existenta :

- volumetric , ca regim de inaltime , aliniament fata de strada si de celelalte imobile existente ( pastreaza aliniamentele existente ) si acopera calcanul cladirii amplasate la nord si vest .

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Cladirea noua sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- aspectul arhitectural ,conform PUZ -HCLM 53/2012, se recomanda ca arhitectura imobilului propus sa fie moderna , cu invelitoare terasa , materiale de calitate , pereti cortina, in armonie cu cele a cladirilor existente , cladirea D+P+5E existenta si Banca Unicredit , de vis-a-vis , strada Rachitasi si sa inchida frontul de pe b-dul Mamaia in mod unitar si sa intoarca coltul in acelasi mod pe strada Rachitasi .

Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor  
In zona exista rețele de utilități : alimentare cu apă ,canalizare ,energie electrică , gaze și telecomunicații :

#### ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

In B-dul Mamaia și strada Rachitasi există rețele de alimentare apă.

In vecinătatea lotului există colector menajer Dn 250 mm AZB (H=2m).

Există hidranți de incendiu exteriori în B-dul Mamaia- pe latura de est astrazii, la o distanță de 30,09m respectiv 35,91 m față de colturile amplasamentului..

#### ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In zona există rețele de alimentare cu energie electrică .

#### ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Există rețea de distribuție gaze naturale pe B-dul Mamaia și Strada Rachitasi .

#### RETELE DE TELECOMUNICATII

Sunt rețele de telecomunicații atât pe b-dul Mamaia cât și strada Rachitasi.

#### Articolul 18 – Spații libere și plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta, astfel:*

*-Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate , spații de joc și de odihnă în suprafața de minim 30 % din suprafața terenului .*

La o suprafața a terenului de 160 mp , suprafața spațiului verde reprezintă : 48,0 mp din care 5,5mp la sol ( cu un arbore) și 42,5 mp pe terasa de peste etaj 5.

#### Articolul 19 – Imprejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile și de calitate .

Imprejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu , jardiniere ( H maxim =30 cm ) sau plante în ghiveci .

Gardul de la strada se poate realiza din stalpi de 25 x 25 B.A și înălțime de 1,80 m și soclu placat cu piatra de 50 cm și elemente orizontale din profile de aluminiu și poate fi dublată de un gard viu .

Se vor realiza două porți metalice , una pietonală de 1,10 m lățime și una auto de 3,25 m.

Imprejmuirile laterale și posterioare se vor realiza din zidărie cărămidă cu fundații beton , samburi și centură beton armat , de 2,20 m, pentru a nu permite vederea în curțile vecine .

Pe latura de est- B-dul Mamaia , nu se va realiza imprejmuire .

#### Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

**(P.O.T. = mp AC /mp teren \* 100)**

**P.O.T. maxim = 70%, conform P.U.Z.**

*Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.*

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- **CUT maxim = 4,90, conform P.U.Z.**

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

### 3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 781 din 04.05.2022

Prin documentatia P.U.D. se doreste detalierea unor retrageri care sa permita realizarea constructiei, ce se incadreaza in toti coeficientii urbanistici maxim aprobati in PUZ - aprobat cu HCLM 53/30.01.2012.

Se propune o constructie cu demisol parter si 5 etaje, cu destinatia de locuinte colective si comert la parter , avand  $S_c$  maxim = 112,0 mp,  $S_d$  maxim = 784,0 mp.

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. = 60 % si C.U.T. = 0,75.

Sunt propusi indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 70 % si C.U.T. maxim = 4,9.

( raportat la terenul proprietate)

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT	EXISTENT	PROPOS
	Suprafata teren ( $S_{\text{teren}}$ )	160 mp
Aria construita (AC)	96 mp	112,0 mp
Aria construita desfasurata (ADC)	121 mp	784,0 mp
P.O.T.	60%	70 %
C.U.T.	0,75	4,9
Regim de intaltime	Psi P+1E	D+P+5 Etaje

Imobilul propus nu afecteaza insorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectand OMS 119/2014.

Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare, de OMS 119/2014, dar si de HGR 525/1996,

#### ANEXA 3.10.

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- minim 1,20 metri fata de aliniamentul la B-dul Mamaia -est ;
- minim 0,77 metri fata de aliniament sud- Strada Rachitasi ;
- minim 0,20 metru fata de limita laterala Nord ;
- minim 0,60 si 3,30 metri fata de limita laterala a terenului vest .

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.



In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

Proiectul s-a intocmit cu satisfacerii exigentelor prevazute in legislatia privind constructiile de turism .

Respectand H.C.J. 152/2013, vor fi amenajate 48 mp spatii verzi, din care 5,5 mp spatii verzi la nivelul solului si 42,5 mp pe terasa circulabila.

Se va realiza la demisol parcare in sistem Klaus independent 6 locuri de parcare, pentru 5 apartamente cu AU mai mica de 100 mp si un loc vizitatori.

Se va realiza un acces pietonal principal, din B-dul Mamaia , un acces pietonal secundar din strada Rachitasi- din parcare , si un acces auto din strada Rachitasi , cu poarta auto de 6,0 m .

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, și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.Z.-53/2012

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și dotari convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între constructii;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulatiilor si a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spatiilor verzi.

ÎNTOCMIT, arh. Radu Marian

# P.U.D.

**IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
D+P+5E, CU SPATIU COMERCIAL  
LA PARTER SI PARCARI LA DEMISOL  
CONFORM HCLM 53/30.01.2012**

## LEGENDA

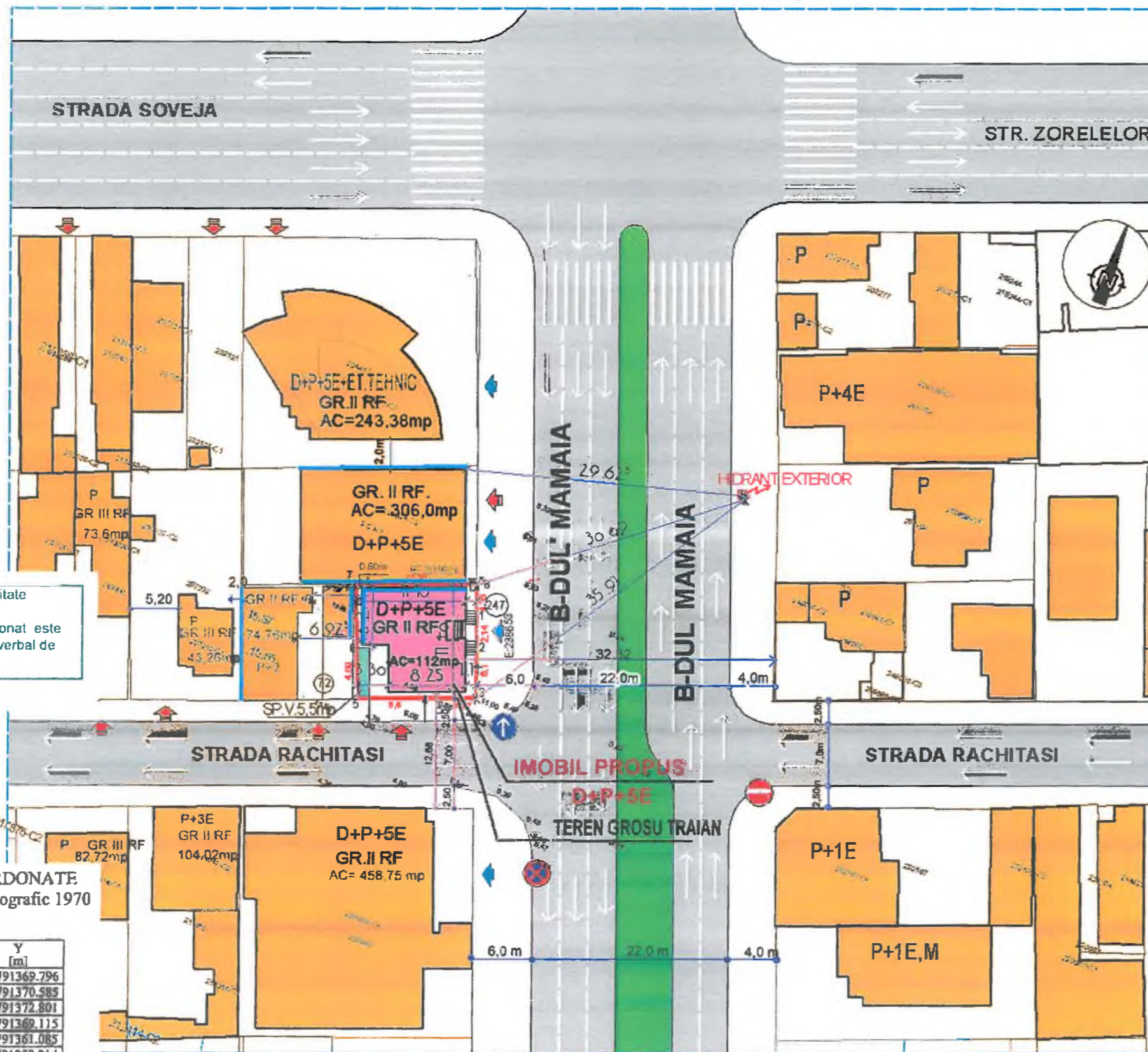
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE GROSU TRAIAN
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS  
FUNCTIUNEA IMOBIL LOCUINTE D+P+5E  
CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI PARCARI LA DEMISOL
- CIRCULATII AUTO SI PARCARI LA SOL
- CIRCULATII PIETONALE SI ALEI  
CAROSABILE IN INTERIORUL LOTURILOR
- SPATII VERZI PT. TERENUL IN STUDIU:  
SPATII VERZI 30% TEREN = 48mp  
LA SOL 5,5mp SI PE TERASA PESTE ETAJ 5=42,5mp mp
- ACCESE PIETONALE LA LOT- CLADIRI
- ACCESE AUTO LA LOTURI
- HIDRANT EXTERIOR
- PERETI PLINI REZISTENTI LA FOC  
PESTE 180 minute TIP CALCANE

COEFICIENTI URBANISTICI APROBATI CONF.  
PUZ - HCLM 53/30.01.2012  
POT max= 70 %  
CUT = 4,9 si Rh = P+6E

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT  
STUDIAT - SITUATIE PROPUSA

	din acte	din masuratori
SUPRAFATA TEREN	156,0 mp	160,0 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA		112,0 mp
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA		784,0 mp
P.O.T. PROPUS		70 %
C.U.T. PROPUS		4,9

LOCURI DE PARCARE = 6 LOCURI (LA 5APT. + 1 LOC. VIZITATOR)



**Inspector**  
Oficiul de Cadastru și Publicitate  
Imobiliară Constanța  
Prezentul document recepționat este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr. 3688/2023

Dosar 104510/2023

**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie stereografic 1970  
IE: 244776

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	307074.869	791369.796
2	307072.878	791370.585
3	307067.241	791372.801
4	307065.781	791369.115
5	307062.571	791361.085
6	307066.758	791359.214
7	307073.980	791356.276
8	307078.917	791368.193

Suprafata totala masurata=160 mp

## PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1 : 500

NOTA : PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE CAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE SAU ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICAT DE URBANISM

C.U. NR.2190/07.09.2023 | CATEGORIA DE IMPORTANTA „C” | CLASA DE IMPORTANTA III | GRAD REZISTENTA LA FOC II | RISC INCENDIU - MIC

**ARH. RADU MARIAN**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
NR. 040 DIN 20.12.2002

B-DUL TOMIS 143 A CONSTANTA

INTOCMIT ARH. RADU MARIAN  
DESENAT ARH. RADU MARIAN  
SFF PROIECT ARH. RADU MARIAN

SCAPA 1 : 500  
DATA 03.2024

DENUMIRE INTOCMIRE PUD IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI PARCARE LA DEMISOL  
BENEFICIAR LOCALITATE GROSU TRAIAN SI ZONA CONSTANTA B-DUL MAMAIA NR. 247

PR.03/2023  
FAZA PUD  
A 2

**PLAN SITUATIE 1: 500**