



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 308/20.08.2025
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală,
str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 187308/20.08.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 187352/20.08.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ 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 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- adresa prin care se solicită avizarea PUD înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 215683/07.11.2024;

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.

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42, în suprafață de 523 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244282, înscris

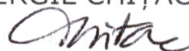
în cartea funciară nr. 244282 a UAT municipiul Constanța este proprietatea doamnei Marchidanu Alina-Beatrice, conform contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 1682/15.04.2024 la Biroul individual notarial Șerban-Mihaela Lavinia, rectificat prin actul adițional autentificat sub nr. 2235/15.05.2024.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna august 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 187308/20.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală,
str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 2098/27.08.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 26.08.2026),
- Raportul informării și consultării publicului nr. 152825/10.07.2025,
- avizul nr. 182468/13.08.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

f

Nr. 187392/20.08.2020

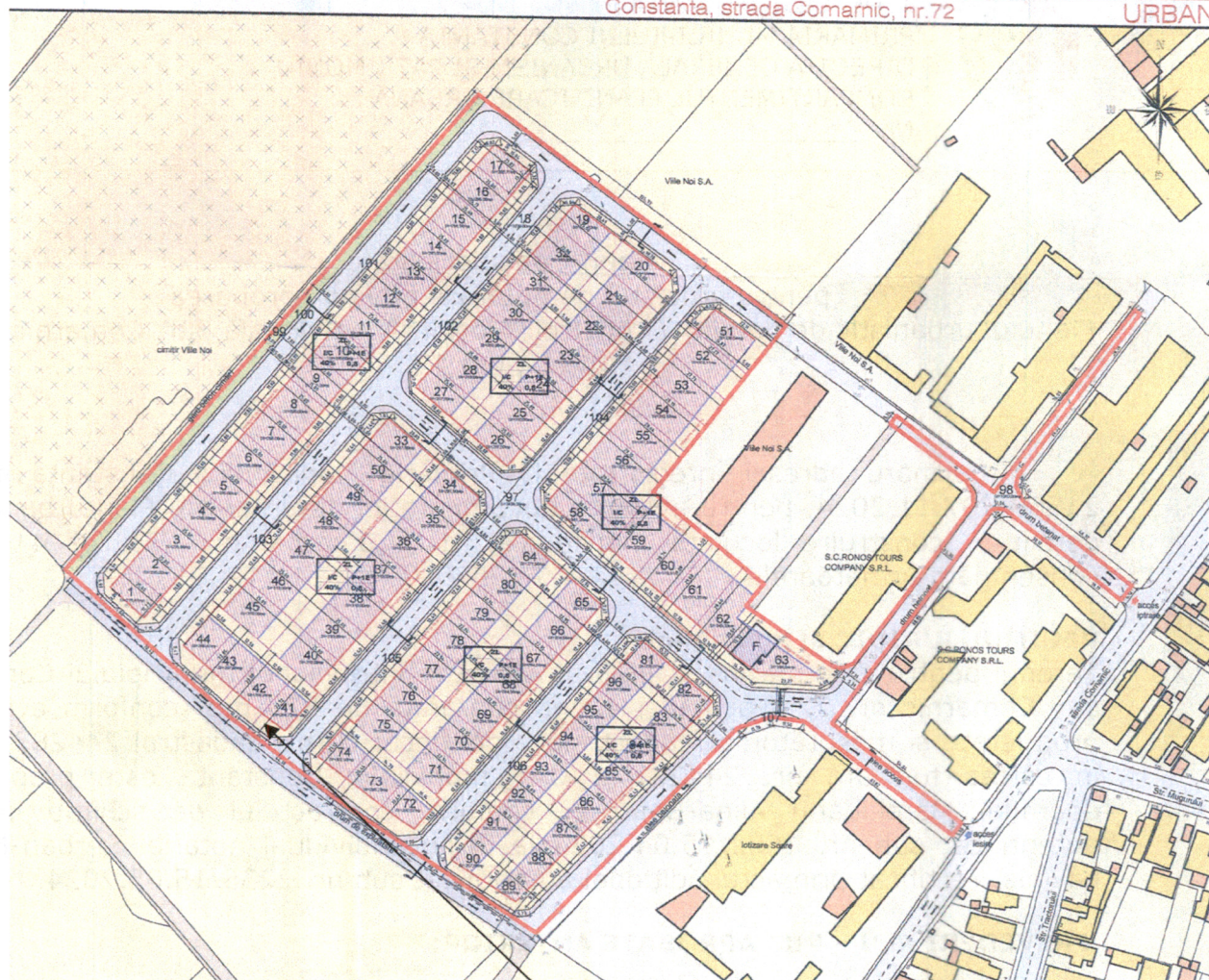
Urmare adresei înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 215683/07.11.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42, consemnăm următoarele:

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42, în suprafață de 523 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244282, înscris în cartea funciară nr. 244282 a UAT municipiul Constanța este proprietatea doamnei conform contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr la Biroul individual notarial Șerban-Mihaela Lavinia, rectificat prin actul aditional autentificat sub nr. :

Localizare teren IE 244282

2 - Lotizare teren in vederea dezmembrarii

Constanta, strada Comarnic, nr.72

REGLEMENTARE
URBAN

Extras PUZ HCL nr. 596/2008

Localizare teren IE 244282 (lot 41 și 42)

Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 596/2008, terenul pentru care s-a inițiat PUD se află situat în zona de reglementare urbanistică ZL – loturi destinate construirii de locuințe.

3.1 ELEMENTE DE TEMA

Beneficiarul a dorit lotizarea terenului, care face obiectul PUZ, în 107 loturi din care:

- 95 loturi sunt destinate construirii de locuințe
- 3 loturi reprezintă strazi de acces la loturile destinate construirii de locuințe.
- 8 loturi sunt reprezentate de trotuarele aferente aleilor de acces
- 1 lot este reprezentat de zona verde de protecție față de cimitir

Loturile destinate construirii de locuințe vor fi retrase față de gardul cimitirului, 10m, retragere în care se propune realizarea unei strazi cu trotuarele aferente și a unui culoar verde de protecție cu o lățime de 3,00m.

Pe cele 95 de loturi se propune construirea de locuințe individuale cu următorii indicatori urbanistici:

- Regim de înălțime: P+1E
- POT= 40,00%
- CUT= 0,8

3.4 REGIMUL DE ALINIERE

Construcțiile care se vor amplasa pe cele 9 5 loturi destinate construirii, vor respecta următoarele retrageri:

- 5,00m de la aliniamentul strazilor propuse
 - Min 5,00m de la limita posterioara de proprietate
- Regimul de construire va fi izolat sau cuplat, astfel:
- In cazul regimului de construire cuplat, cladirile se vor retrage fata de limita laterala de proprietate cel putin 3,00m
 - In cazul regimului de construire izolat, cladirile se vor retrage fata de ambele limite laterale cel putin 3,00m

3.5 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este P+1E- H MAX=7,00m

Se pot realiza subsoluri/demisoluri acolo unde terenul permite. In cazul demisolului inaltimea maxima admisa poate fi depasita cu max.1,50m.

3.6 MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

BILANT TERITORIAL – PROPUNERE

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA MP	% DIN TOTAL
LOTURIN DESTINATE CONSTRUIRII DE LOCUINTE	28157,12	71,30
CIRCULATII AUTO	8231,11	20,85
CIRCULATI PIETONALE	2475,12	6,26
SPATII PLANTATE	627,52	1,59
TOTAL	39490,87	100,00

3.7 SPATII PLANTATE

Se recomanda ca suprafata minima de spatiu verde pentru fiecare lot destinat constructiei sa fie de min.25,00%.

A fost prevazuta o perdea de vegetatie pe amplasamentul studiat, la limita cu Cimitirul Viile Noi.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

1 Utilizari admise:

- ❖ locuire individuala si functiuni aferente locuirii: circulatii auto, pietonale, spatii parcare, spatii plantate

2 Utilizari interzise:

- ❖ orice alta utilizare nespecificata anterior

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

3 Caracteristici ale parcelelor

- ❖ - Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc următoarele conditii cumulate:
- ❖ (1) - dimensiuni minime:

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

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

- ❖ - este interzisă subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- ❖ - comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării și aprobării unui P.U.D.

4 Amplasarea fata de aliniment:

- ❖ Toate construcțiile vor respecta o retragere de 5,00m fata de aliniment.
- ❖ Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- ❖ în fâșia *non aedificandi* dintre aliniment și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime fata de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament. Se pot amplasa parcaje la sol cu excepția ca acestea să fie înierbate.

5 Amplasarea fata de limitele laterale și posterioare:

- ❖ În cazul regimului de construire cuplat, clădirile se vor retrage fata de limita laterală de proprietate cel puțin 3,00m
- ❖ în cazul regimului de construire izolat, clădirile se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei cel puțin 3,00 m;
- ❖ **se va respecta regimul de construire marcat pe planul de Regulament**
- ❖ clădirile se vor retrage fata de limita posterioară a parcelei cu minim 5,00, conform plan Regulament

6 Amplasarea clădirilor unele fata 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 $AC_{\min} = 50.0$ 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 fata de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.
- ❖ - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.)

7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- ❖ **Regim maxim de înălțime: S+D+P+1E (H MAX=7,00m),**
- ❖ Se pot realiza subsoluri/demisoluri acolo unde terenul permite. În cazul demisolului înălțimea maximă admisă poate fi depășită cu max.1,50m.

8 Aspectul exterior al clădirilor

- ❖ Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă"
- ❖ Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)
- ❖ În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.
- ❖ Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
- ❖ Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- ❖ Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

9 Circulații și accese:

- ❖ Parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,50m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită

interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- ❖ Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- ❖ Strazile propuse nu vor avea latimi mai mici de 6,00m, iar trotuarele aferente acestora vor avea min.1,00m.

10 Stationarea autovehiculelor:

- ❖ Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- ❖ Calculul capacitatii de parcare pentru constructiile cu destinatie locuire se va face : 1 loc de parcare/unitate locativa

12 Spatii libere si spatii plantate

- ❖ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- ❖ se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- ❖ spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale, in cazul amenajarii de parcaje la sol acestea vor fi inierbate
- ❖ minimum 25% din suprafata fiecărei parcele destinate constructii de locuinte va fi amenajata ca spatiu verde
- ❖ zona verde de protectie fata de cimitir, va fi plantata cu arbori si va avea o latime de min.3,00m.

13 Imprejmuiri

- ❖ Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- ❖ In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- ❖ Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;
- ❖ Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

14 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la **2,0 mp.**, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita.

POT max=40,00%

15 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- ❖ Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei
- ❖ in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise si a podurilor neutilizabile

CUT max=0,8

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2098/27.08.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 26.08.2026), 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, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 131042/16.06.2025 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 16.06.2025-30.06.2025);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

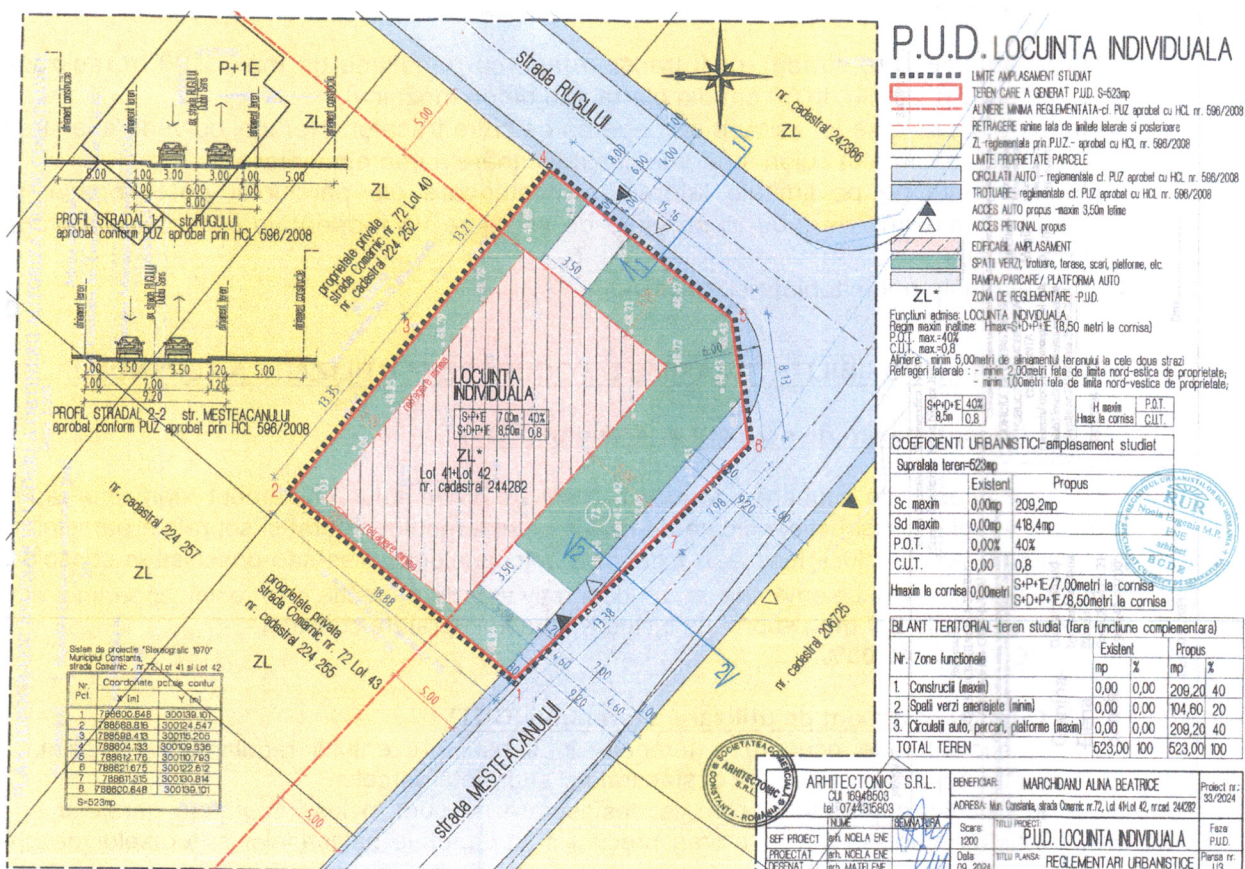
Au fost emise 2 notificări către proprietarii de terenuri limitrofe terenului studiat, identificați conform adresei SPIT nr. R-T74989/03.06.2025.

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

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 152825/10.07.2025.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 216379/08.11.2024, conform răspunsului formulat în data de 21.11.2024. Verificarea a fost realizată și în anul 2025 prin adresa nr. 165386/24.07.2025 și răspunsul aferent din data de 07.08.2025.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD – planșa Reglementări urbanistice

REGIMUL DE CONSTRUIRE *propus - zona de reglementare ZL*:*

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

- locuire individuala si functiuni aferente locuirii: circulartii auto, pietonale, spatii parcare si spatii plantate;

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- nu sunt prevazute;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

- orice alta utilizare nespificata anterior

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

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

(1)- dimensiuni minime:

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

(2)- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
Este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate. Dezmembrarea parcelei se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate prezentul P.U.D.

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- retragerea terenului va respecta ampriza strazii Mesteacanolui de 9,20metri (1,20m trotuar+7,00m carosabil+1,00m trotuar) si ampriza strazii Rugului de 8,00metri (1,00m trotuar+6,0m carosabil+1,00m trotuar) conform plansa de reglementari aferenta P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 596/2008;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-aliniera constructiilor fata de strazile adiacente terenului: retragere obligatorie minim 5,00m de la noul aliniament al terenului la cele doua strazi (stada Rugului si strada Mesteacanolui). In fasia dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia: imprejmuirilor, aleilor de acces, parcajelor, rampelor auto, copertinelor, scarilor si platformelor de acces.

Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la nord-estica, cu respectare cod civil;
- retragere minima: 1,00metri fata de limita de proprietate de la nord-vestica, cu respectare cod civil;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. Si C.U.T. nu sunt depasite;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; - acesta distanta poate fi redusa daca se argumenteaza printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 actualizat;

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESURI

- amprizele aprobate (conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 596/2008) aferente strazilor adiacente terenului care a generat P.U.D., sunt:
 - strada Rugului: 8m (1,00m trotuar+6,00m carosabil+1,00m trotuar)
 - strada Mesteacanolui: 9,20m (1,20m trotuar+7,00m carosabil+1,00m trotuar)
- accesul pietonal se va asigura atat din strada Mesteacanolui, cat si din strada Rugului;
- accesul carosabil se va asigura atat din strada Mesteacanolui, cat si din strada Rugului;
- terenul fiind amplasat „pe colt”, si faptul ca strada Rugului este o strada privata, sunt prevazute doua accesuri auto, cate unul din fiecare strada;
- fiecare acces carosabil va avea o latime de maxim 3,50metri;

Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. nr. 113/2017, privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta; rectificata prin H.C.L. nr. 28/30.01.2018, H.C.L. nr.532/19.12.2018, H.C.L. nr.318/2020 si H.C.L. nr. 371/2020, cu modificarile si actualizarile ulterioare, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane.

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este:
 - pentru S+P+1E (Hmaxim la cornisa=7,00 metri);
 - pentru S+D+P+1E (Hmaxim la cornisa=8,50metri);

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.); In cazul acoperirii in terasa, aceasta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita; Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor; Anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- 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, telefonie si cablu tv/internet 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.;
- orice cladire trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere conform normivelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu;

Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren;
- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri, platforme si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta 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;

Art. 15. ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 metri realizate din materiale durabile si de calitate, cu un soclu opac de maxim 60 cm;
- se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.;
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului imprejmuirii;
- imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

Art. 16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=40%

COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=0,8

- suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata - care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)- **ZL***

Steren=523,00 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime: - pentru S+P+1E

Hmaxim la cornisa=7,00 metri

- pentru S+D+P+1E

Hmaxim la cornisa=8,50metri

S construita maxima =209,20mp

S desfasurata maxima=418,40mp

P.O.T.maxim= 40%

C.U.T.maxim= 0,8

S spatiu verde minim=104,6mp

S circulatii auto si pietonale maxima=209,20mp

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

Piese desenate:

- încadrare în localitate, zonă, PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- volumetrie

Piese scrise:

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3463/29.12.2023 (valabil până la 28.12.2025)
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 206088/28.10.2024

Avize:

- aviz Raja SA Constanta nr. 7294/2024
- aviz Rețele Electrice Dobrogea SA nr. 20829975/02.07.2024
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 68971-320.959.344/08.04.2025
- aviz Orange Romania Communications nr. 269/15.05.2024
- aviz Digi Romania SA nr. 1094/14.04.2025
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 6634R/27.05.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7320/24.05.2024
- aviz CONPET S.A. Ploiesti nr. 16581/28.04.2025
- aviz CNCFR nr. 7/2/2240/27.05.2024
- aviz Directia Judeteană pentru Cultura Constanta nr. 653/U/14.06.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1574/26.04.2021
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 961/14.05.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Comarnic nr. 72, Lot 41 și 42, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,

cj. Claudia Pascale



Inspector,

Cristina Stamat



P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=523mp
- ALINIERE MINIMA REGLEMENTATA-cl. PUZ aprobat cu HCL nr. 596/2008
- RETRAGERE minime fata de limitele laterale si posterioare
- ZL-reglementata prin P.U.Z.- aprobat cu HCL nr. 596/2008
- LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- CIRCULATII AUTO - reglementate cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 596/2008
- TROTUARE- reglementate cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 596/2008
- ACCES AUTO propus -maxim 3,50m latime
- ACCES PIETONAL propus
- EDIFICABIL AMPLASAMENT
- SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.
- RAMPA/PARCARE/ PLATFORMA AUTO
- ZL* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

Funcțiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA
 Regim maxim inaltime: Hmax=S+D+P+E (8,50 metri la cornisa)
 P.O.T. max.=40%
 C.U.T. max.=0,8
 Aliniere: minim 5,00metri de aliniament terenului la cele doua strazi
 Retrageri laterale : - minim 2,00metri fata de limita nord-estica de proprietate;
 - minim 1,00metri fata de limita nord-vestica de proprietate;

S+D+P+E	40%
8,5m	0,8

H maxim	P.O.T.
Hmax la cornisa	C.U.T.

COEFICIENTI URBANISTICI-amplasament studiat

Suprafata teren=523mp			
	Existent	Propus	
Sc maxim	0,00mp	209,2mp	
Sd maxim	0,00mp	418,4mp	
P.O.T.	0,00%	40%	
C.U.T.	0,00	0,8	
Hmaxim la cornisa	0,00metri	S+P+I/E/7,00metri la cornisa S+D+P+I/E/8,50metri la cornisa	

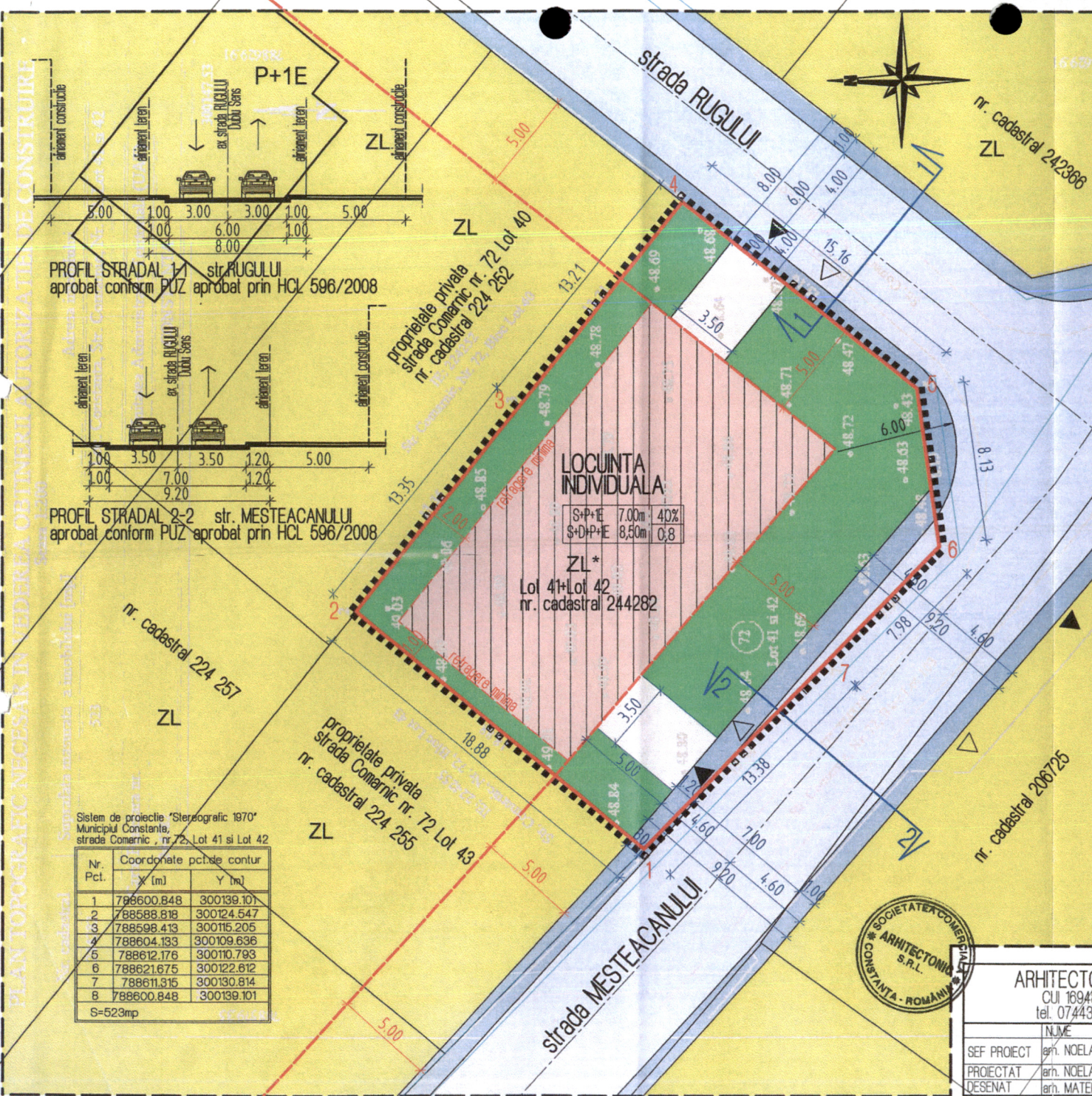
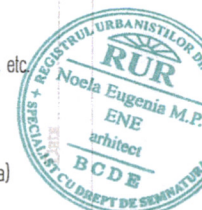
BILANT TERITORIAL-teren studiat (fara functiune complementara)

Nr. Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	209,20	40
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	104,60	20
3. Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	209,20	40
TOTAL TEREN	523,00	100	523,00	100

ARHITECTONIC S.R.L.
 CUI: 16948503
 tel. 0744315803

SEF PROIECT	NUME	SEMNAURA
PROIECTAT	arh. NOELA ENE	
DESENAT	arh. MATEI ENE	

BENEFICIAR:	MARCHIDANU ALINA BEATRICE	Proiect nr.:	33/2024
ADRESA:	Mun. Constanta, strada Comarnic nr.72, Lot 41+Lot 42, nr.cad. 244282	Scara:	1200
TITLU PROIECT:	P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA	Faza:	P.U.D.
TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.:	U3



PROFIL STRADAL 1-1 str. RUGULUI
 aprobat conform PUZ aprobat prin HCL 596/2008

PROFIL STRADAL 2-2 str. MESTEACANULUI
 aprobat conform PUZ aprobat prin HCL 596/2008

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
 Municipiul Constanta,
 strada Comarnic, nr.72, Lot 41 si Lot 42

Nr. Pct.	Coordonate puncte contur	
	X (m)	Y (m)
1	788600.848	300139.101
2	788588.818	300124.547
3	788598.413	300115.205
4	788604.133	300109.636
5	788612.176	300110.793
6	788621.675	300122.612
7	788611.315	300130.814
8	788600.848	300139.101

S=523mp