



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 466/20.11.2025
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil S+P+2E – locuire și cabinet medical,
str. Banu Mihalcea nr. 103

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 266064/20.11.2025, 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. 266076/20.11.2025

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. 88618/17.04.2025;

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 imobil S+P+2E – locuire și cabinet medical, str. Banu Mihalcea nr. 103, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

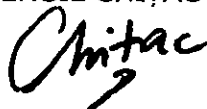
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Banu Mihalcea nr. 103, în suprafață de 200 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252004, înscris în cartea funciară nr. 252004 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Sterghiu Stere și Sterghiu Florentina, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1815/16.09.2024 la Biroul individual notarial Grosu George.

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 noiembrie 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. 266064/20.11.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E –
locuire și cabinet medical, str. Banu Mihalcea nr. 103

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E – locuire și cabinet medical, str. Banu Mihalcea nr. 103;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 2980/11.12.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 10.12.2026),
- Raportul informării și consultării publicului nr. 193983/28.08.2025
- avizul nr. 262985 / 18.11.2025 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 imobil S+P+2E – locuire și cabinet medical, str. Banu Mihalcea nr. 103.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
Nr. 206076/20.11.2025

Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil S+P+2E – locuire și cabinet medical,
str. Banu Mihalcea nr. 103

Urmare adresei înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 88618/17.04.2025, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E – locuire și cabinet medical, str. Banu Mihalcea nr. 103, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Banu Mihalcea nr. 103, în suprafață de 200 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252004, înscris în cartea funciară nr. 252004 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Sterghiu Stere și Sterghiu Florentina, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1815/16.09.2024 la Biroul individual notarial Grosu George.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 186/2010, terenul pentru care s-a inițiat PUD

se află situat în zona de reglementare urbanistică ZM2 – zona servicii și locuire.

ZM - Art.1 - utilizari admise

- ZM2:

- locuinte individuale,
- locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie etc.).
- servicii de interes general; comerț cu amănuntul;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

ZM - Art.2 - utilizari interzise

ZM1+ZM2:

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- orice activități productive,
- construcții provizorii de orice natură,
- depozitare și vânzare en-gros;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ZM - Art.3 – caracteristici ale parcelelor

ZM1+ZM2:

- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - a) să aibă o suprafață minimă totală de 150,00 m² în cazul proprietăților aflate în indiviziune;
 - b) să aibă un front la stradă de:
 - minimum 9,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Este interzisă subîmpartirea unor parcele care ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate mai sus
- Nu se acordă autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (iesire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Mun. Constanța poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ZM - Art.4 – Reguli de amplasare a clădirilor

ZM1+ZM2

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, aliniamentul va fi conform planșei de reglementări ;

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe întreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

ZM - Art.5 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

ZM2 - Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2E (maxim 11,00 m)

- Nu este reglementat numarul de subsoluri, acesta se va stabili in urma analizei geotehnice.

ZM - Art.6 - aspectul exterior al cladirilor

ZM1+ZM2

- Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate

- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta;

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

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

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

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

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

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.

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

- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)

- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

- Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei

- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.

- Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.

- Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.

- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.

- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pentru o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare

ZM - Art.7 - circulatii si accese

ZM2

-Amplasamentele studiate au acces auto direct din str.I. Ratiu , str. Chiliei si str.Banu Mihalcea.

ZM1+ZM2

- Accesul la spatiile cu functiune publica se va face fara afectarea domeniului public/fara executarea de trepte pe domeniul public.

ZM - Art.8 - stationarea autovehiculelor**ZM1+ZM2**

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in parcarile special amenajate;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;

- Necesarul de locuri de parcare va fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de maxim 100mp, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150-200mp,3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200mp;
 - 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafata utila pentru birouri si alimentatie publica;
 - 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila pentru spatii comerciale;
- Garajele pot fi amplasate pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului;

ZM - Art.9 - conditii de echipare edilitara**ZM1+ZM2****Apa potabila**

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

Canalizare menajera

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

Canalizare pluviala

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

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

Retele electrice, telefonice si CATV

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

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

Gaze

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

Salubritate

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

ZM - Art.10 - spatii libere si spatii plantate

ZM1+ZM2

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

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

- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;

- pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor.

ZM - Art.11 - imprejuriri

ZM1+ZM2

- imprejuririle spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;

- in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejuririlor

- 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.

- imprejuririle 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 imprejuririi;

- imprejuririle pot fi dublate cu gard viu, avand inaltimea maxima de 1.20m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ZM - Art.12 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZM1+ZM2

- Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2,0 mp., suprafața inclusiv, intra în suprafața construită.

ZM : POT = 65.31%

ZM1 : POT = 70.00%

ZM2 : POT = 65.00%

Modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZM2, cu respectarea regimului maxim de înălțime aprobat, respective P+2E este posibilă în următoarele situații:

- Pentru loturile construite cu POT mai mare de 35% este posibilă supraetajarea, cu păstrarea POT existent, cu condiția încadrării în CUT maxim 1.50.
- Pentru loturile libere : POT maxim 50%, CUT maxim 2.00
- Este permisă extinderea construcțiilor existente pe parter, în limita unei creșteri de 10 procente a POT, pentru spații anexa ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, grup sanitar, baie, central termică și alte asemenea).
- În cazul adăugării de noi funcțiuni, din domeniul servicii/comert, se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT.

ZM - Art.13 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZM1+ZM2

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;

- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

ZM: CUT = 2.13

ZM1: CUT = 4,90

ZM2: CUT = 1,95

BAZA LEGALĂ

Prezentă documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2980/11.12.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 10.12.2026), 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:

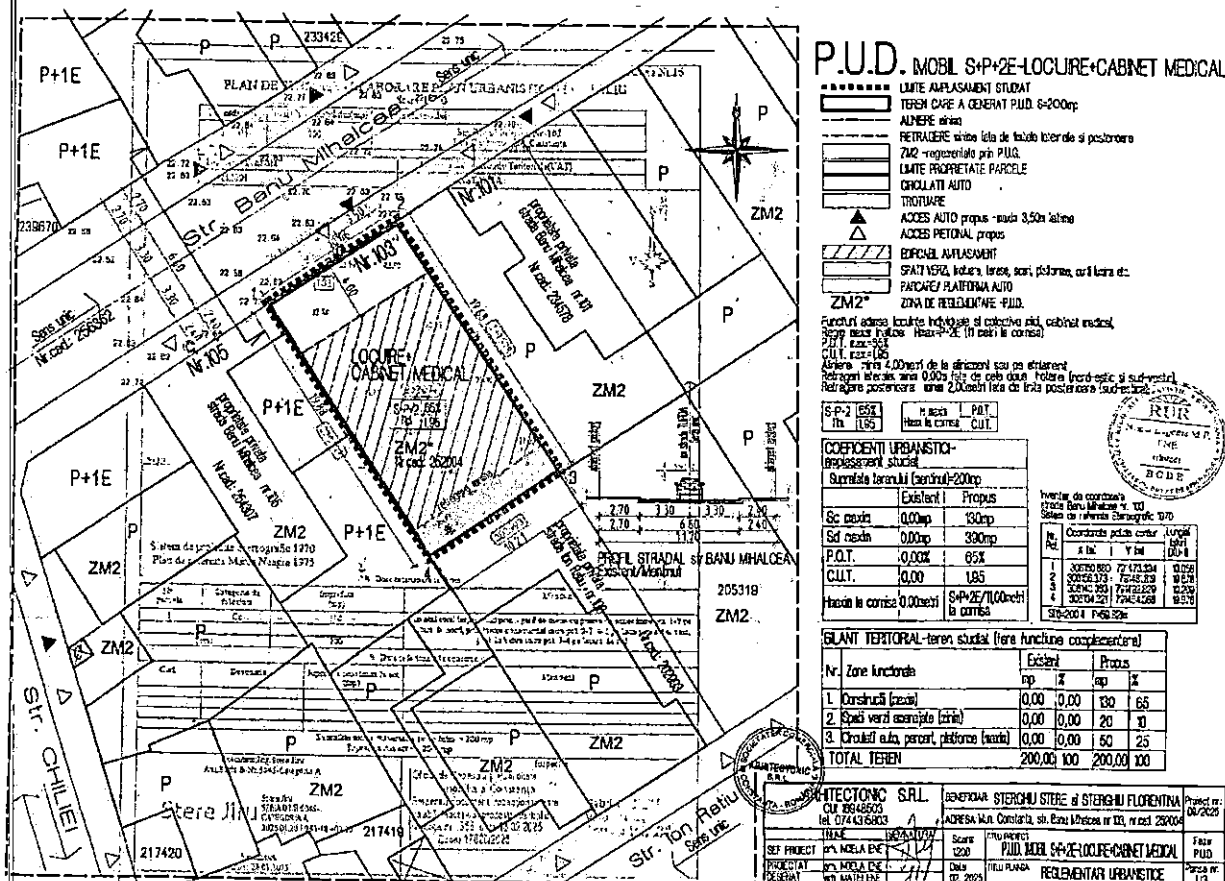
- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 173739/04.08.2025 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 04.08.2025-18.08.2025);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă

pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism. Au fost emise 7 notificări către proprietarii de terenuri limitrofe terenului studiat, identificați conform adresei SPIT nr. R-T97905/25.07.2025.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 193983/28.08.2025.

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. 90342/23.04.2025, conform răspunsului formulat în data de 06.05.2025.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - planșa Reglementări urbanistice

REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2a*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale și colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj);
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc);
- servicii de interes general, comerț cu amanuntul;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- se admit în cadrul locuințelor birouri pentru funcțiuni liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței ("suprafața locuinței" reprezintă suprafața desfasurată calculată conform STAS 4908-85);

Art. 2. UTILIZARI INTERZISE:

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare și vânzare en-gros;

- constructii provizorii de orice natura cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice;

Art. 3. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- sa aiba o suprafata minima de 150mp in cazul proprietatilor aflate in indiviziune;
 - sa aiba un front la strada de minim 9m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) sau insiruite; adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
 - este interzisa subimpartirea pazelor care ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate mai sus; nu se acorda autorizatie de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol; aceeaasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, intrasinare, mostenire);
 - se considera parcela construibila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=200mp), forma (dreptunghiulara) si dimensiunile laturilor;

Art. 4. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului la strada Banu Mihalcea;
- aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;
- aliniamentul este mentinut conform plansei de reglementari din P.U.Z. aprobat in H.C.L. nr.186/06.09.2012;

Art. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se pot retrage fata de aliniament (hotarul la strada Banu Mihalcea), pentru organizarea parcajelor in incinta proprietatii, cu o distanta de minim 4,00m;
- cladirile se pot dispune pe aliniament, avand in vedere ca aceasta este una dintre tipologiile zonei, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20-metri;
- in spatiul dintre alinierea de la strada si aliniament sunt admise: scari, platforme, terase descoperite, curti de limina si copertine;

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va respecta prevederile O.M.S. nr.119/2014 actualizat sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor.

- retragere minima: 0,00metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest cu respectare cod civil;
- retragere minima: 0,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est cu respectare cod civil;
- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate posterioara- de la Sud-Est;
- daca solutia de fundare impune piloti de contur pentru protectia constructiilor invecinate, executia acestora se va face in varianta „fara vibratii”, iar pozitionarea lor se va face la minim 60cm de hotarul comun-fara a solicita acordul vecinului sau la mai putin de 60cm de hotarul comun -numai cu acordul vecinului;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pot fi amplasate, pe limita posterioara a parcelei, anexe gospodaresti (bucatarie de vara, foisor etc) cu H_{maxim}=3,00metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009

Art. 7. 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;
- orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba AC minima=50,0mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta 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. 8. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura direct din strada Banu Mihalcea;
- circulatia autovehiculelor se face pe strada Banu Mihalcea, iar cea pietonala pe trotuarele aferente;
- accesul la spatiile cu functiune publica se va face fara afectarea domeniului public fara executarea de trepte pe domeniul public;

Art. 9. 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. 113/2017 pentru 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, H.C.L. nr. 371/2020 si H.C.L. nr. 102/2022, cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, cu o latime de maxim 3,50metri;

Art. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=11 metri);
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- Nu este reglementat numarul de subsoluri, acesta se va stabili in urma analizei geotehnice;

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, stridente, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida/ lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare foarte buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintre urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor si numai cu acordul vecinului;
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, pozitionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatia decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri pozitionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

Art. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Art. 13. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren;
- 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 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 aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Art. 14. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirea spre strada va avea inaltimea de maxim 2,00 metri; va fi transparenta din metal sau lemn, putand fi dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,20 metri si nu vor permite vederea directa spre proprietatea vecinului;
- panta de scurgere a apelor meteorice va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;

Art. 15. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=65%
COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,95

Modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici cu respectare regimului maxim de inaltime aprobat, respectiv P+2E este posibila in urmatoarele situatii:

- pentru loturile construite cu P.O.T. mai mare de 35% este posibila supraetajarea cu pastrarea P.O.T. existent, cu conditia incadararii in C.U.T. maxim 1,50;
- pentru loturile libere P.O.T. maxim 50%, C.U.T. maxim=2,00;
- este permisa extinderea constructiilor existente pe parter, in limita unei cresteri de 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T.;
- in cazul adaugirii de noi functiuni, din domeniu servicii/comert se admite o crestere cu 10 a P.O.T. si corespunzator a C.U.T.
- 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)-ZM2*

Steren=200,00 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime = max. P+2E

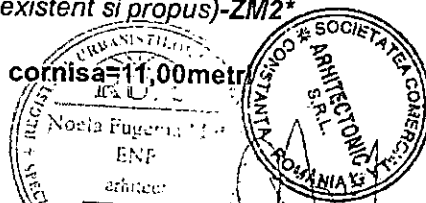
S construita maxima = 130mp

S desfasurata maxima= 390mp

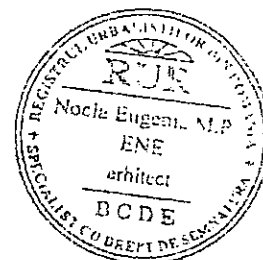
P.O.T.maxim aprobat=65%

C.U.T.maxim aprobat=1,95

H maxim la cornisa=11,00metri



COEFICIENTI URBANISTICI - ZM2* amplasament studiat		
S terenului mentinut =200,00mp		
	Existent	Propus
Sconstruita maxima	0,00mp	130,00 mp
Sdesfasurata maxima	0,00mp	390,00 mp
P.O.T. maxim	0,00%	65%
C.U.T. maxim	0,00	1,95
Hmaxim la cornisa	0,00 metri	S+P+2E 11,00 metri la cornisa



BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZM2*

Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	130,00	65,0
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	20,00	10,0
3	Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	50,00	25,0
TOTAL TEREN		200,00	100	200,00	100

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

Piese desenate:

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- volumetrii

Piese scrise:

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 2980/11.12.2024 (valabil până la 10.12.2026)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Documentar fotografic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 193983/28.08.2025

Avize:

- aviz Raja SA Constanta nr. 12252/2025
- aviz Rețele Electrice Dobrogea SA nr. 25928856/04.02.2025
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 64906-320752059/05.02.2025
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 2224/12.03.2025
- aviz Comisia de circulație nr. A 7500/26.03.2025
- aviz Statul major general nr. DT/2946/21.03.2025
- aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 298/U/15.04.2025
- proces verbal de recepție OCPI nr. 356/18.02.2025
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 255/13.02.2025.

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 imobil S+P+2E – locuire și cabinet medical, str. Banu Mihalcea nr. 103, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

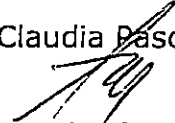
Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,

cj. Claudia Pascale



Redactat,

Inspector Principal,

Gabriela Ungureanu

