



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 66 / 19.02.2026

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia,
str. Soveja, str. Răchitași și limite cadastrale,
inițiator BCD INTERMED SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 40275 / 19.02.2026 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. 40279 / 19.02.2026

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. 18 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 nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- 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;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare:

- solicitarea societății BCD INTERMED SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 138009/17.07.2024, completată cu adresele nr. 166881/29.08.2024; 237025/04.12.2024;

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.

PROPUNE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Soveja, str. Răchitași și limite cadastrale, inițiator BCD INTERMED SRL, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

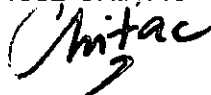
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Str. Soveja Nr. 7-9-9A, în suprafață de 817 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 256214, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății BCD INTERMED SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 2216/12.07.2022 la Societatea profesionala notariala Catalina - Elena Vonica și Florin Vișan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1, din prezentul proiect de hotărâre, este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna februarie 2026 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



Dimensiuni rezervoare	Materiale de construcție	Regim de funcționare	ZSM	ZMS	ZMA
			mln. lei/an		Functiunile permise
Front rezervoare la stana	Suprafața minime teren				
8 metri	150 mp	Instruit	P+2		- locuințe individuale - funcțiuni complementare locuiri în limita 25 % din aria constructivă
12 metri	300 mp	Cușcat	P+3		- locuințe individuale locuințe colective - cazarmă 200 persoane - funcțiuni complementare locuiri în limita 25 % din aria constructivă - locuințe administrative cu maximum 6 apartamente - comerț, alimentație publică
14 metri	500 mp	Cușcat/locuitor	ZSM1: D=V+P ZSM2 P+ G-7E ZMA P+4-5E		- locuințe individuale ca P+2 niveluri; - funcțiuni complementare locuiri în limita 25 % din aria constructivă - doclene colective - sedii de birouri, servicii ale unor companii și firme, activități financiare-bancare - construcții de baruri - construcții comerciale; alimentație publică; - instituții servicii și echipamente publice;
					- dispensar policlinic; dispensar urban - ajaz unitate (centru de recuperare sinergică, medicina preventivă), farmacie, creșe; - centru îngrijiri paleativale(cam în bucurăm); - săli de antrenament pentru diferite sporturi

Pe lângă ZSM1, regimul minim de funcționare este permis construcție mlr de P+3E (varian + 3 etaje) pe exclusie poroizi de pe axul de la Intersecta Str. Rădăciilor cu Al. I. Cuza Vodă.

Mărimea care face parte din ZMS:

Pe reședință deplasare scutită regim de funcționare, includere de funcțiuni decât mlr de dimensiuări cuprinse, Obiect urbane, element tehnice sau corp ingineresc (inclusiv năcluzi în stare, structuri opuse sau suprafețe tehnice) incluse integral în limita rezervei de funcționare astfel și pe toate zonele de deplasare a

ZMI ZMS			
Dimensiuni tehnice	Regim de construire	Alt. maxim	Funcțiuni permise
Fiecare minim la strada	Suprafața minimă teren		
12 metri	300 mp	incalzit cuplat	ZMI 2: - uz de birouri; astfel ca unora componentelor trebuie: - constructii financiare-bancare - functiuni turistice - cazare, alimentatie publica - leacuri publice ZMI 8: - institutii servicii si echipamente publice - dispensar policlinic, dispensar urban, alta unitate pentru de recuperare sanatate, medicina preventiva; farmacie - sal de antrenament pentru sporturi

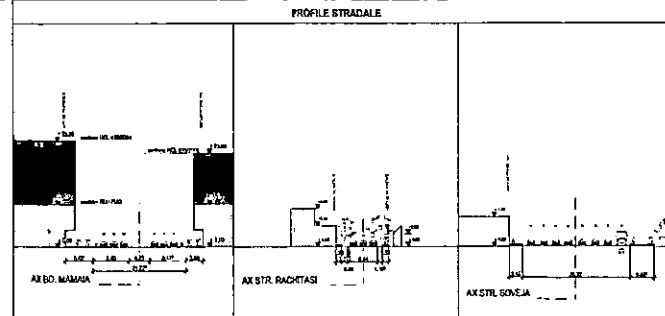
ZM6			
Dimensiuni minime		Regia de construire	Funcțiuni permise
Front minim la strada	Suprafața minimă teren	Gr. maxim	
12 metri	500 mp	locat	D+P+2 - restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc. - spații comerciale și servicii la publică, - parcare la sol și multietajată, - spații libere pietonale, spații pietonale acoperite, spații plantate.

REGULI GAZDALNE APTENDENTE LOCIURE COLLECTIVA

Pentru constructiile noi se accepta: functione locuiri colective cu conditie de suprafata de parcali sa fie de minimum 800 mp.

Pentru constructiile existente se accepta schemele de functione la locuiri colective cu conditie ca minimul maxim de unitati locuive acome pe parcali sa fie cel mult astfel incat suprafata unita finale a acelor sa depaseasca suprafata parcali. Suprafata unita finale a unitatilor locuive nu se include suprafata expozitiei comune: cesa acoperit, stuar, holuri comune, parcali, etc.

Pentru locuiri cladite existende se admit parcali de extindere alina suprafetilor a cladirii cu incalzire centrala, cu maxim 20% din suprafata constructiei, destinate a cresterii



LEGENDA
LIMITE
- - - LIMITA ZONA STUDIATA (S. 29.720,00 mp)
- - - LIMITA TEREN CE GENEREAZA PUZ (S. 817 mp)
— — — LIMITA PROPRIETATI EXISTENTE

ZONIFICARE	
	ZM 1
	ZM 2
	ZM 3
	ZM 4
	ZM 5
	ZM 6
	CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
	CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
	SPATII VERZI PUBLICE

BILANT TERITORIAL / zona studiata	S. TEREN	%
CONSTRUCTII	5362.70 mp	16,70 %
CIRCULATIE PUBLICE	12649.00 mp	61,74 %
SPATII VERZI PUBLICE	445,00 mp	1,50 %
CONSTRUCTII SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETATI	5343.33 mp	17,87 %
TOTAL	25.720 mp	100%
DESTINATIA	zip	%
CONSTRUCTII	5362.70 mp	51,89%
CIRCULATIE SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETATI	5343.33 mp	48,89%
TOTAL	10706 mp	100%

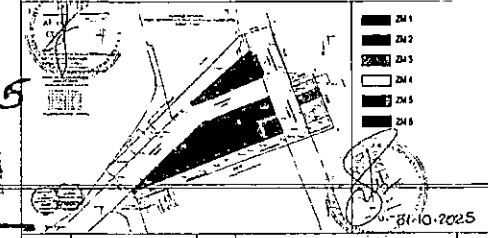
[illegible]

if.	x	y
1	7912781.81	7920655.64
2	7912781.82	7920778.12
3	7912752.52	7920822.23
4	7912702.42	7920800.24
5	791252.82	7920562.70
6	791245.67	7920555.58
7	791242.36	7920552.07
8	791228.91	7920498.61
9	791259.05	7920414.69
10	791267.17	7920416.29
11	791268.30	7920474.07
12	791265.15	7920471.65
13	791272.31	7920494.08
14	791273.60	7920506.81
15	791278.63	7920563.71
16	791283.90	7920575.28
17	791284.87	7920587.83

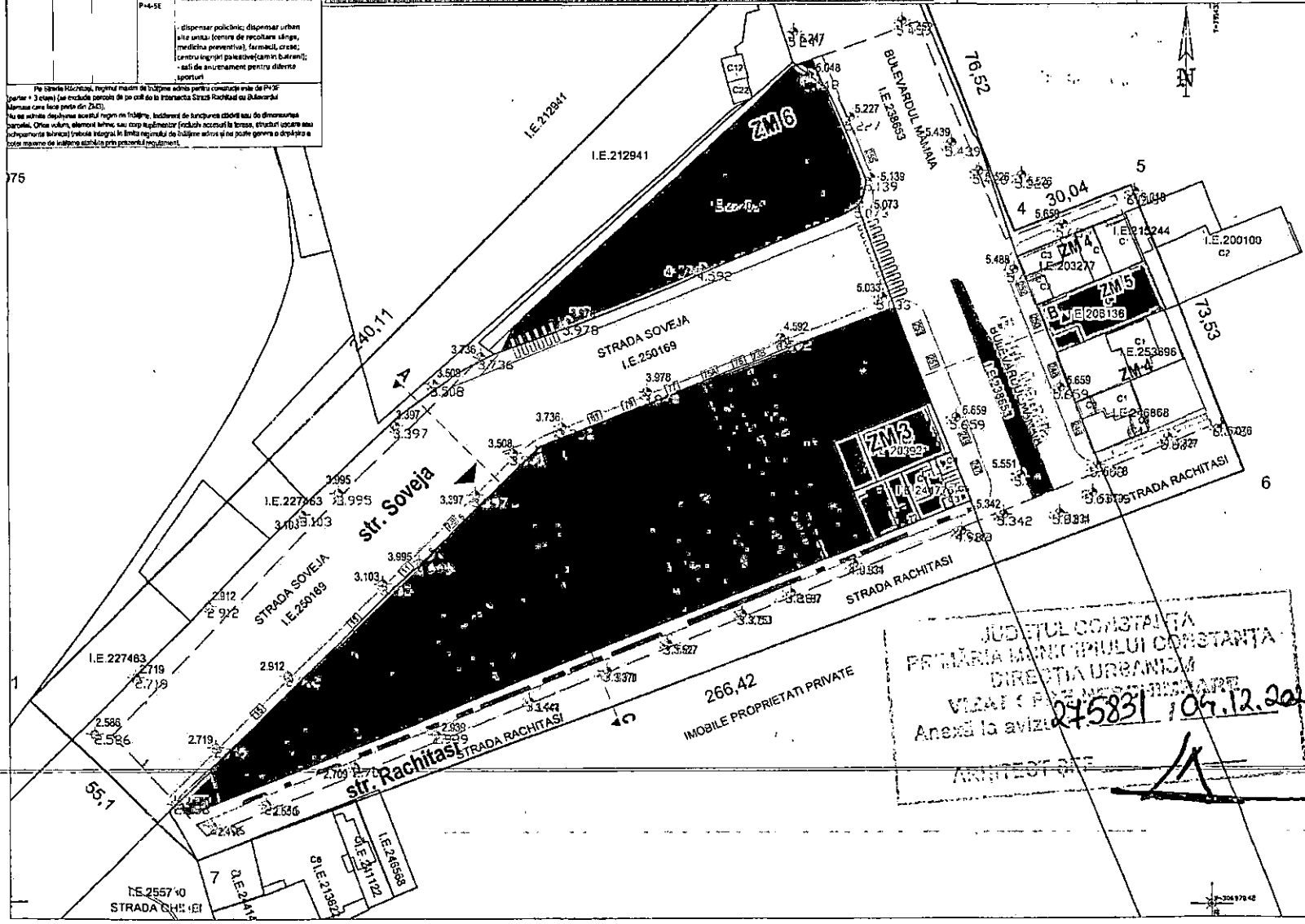
[illegible]

Zona	POT max/m	CUT max/m	RH max/m
ZM1	50%	2.00	D+P+4.5E
ZM2	✖		D+P+6.7E
ZM3	70%	4.90	P+ 6.7E
ZM4	40%	1.82	P+4.5E
ZM5	85.00%	4.39	D+P+5.0E
ZM6	50.00%	2.00	D+P+4E

* Pentru fiecare existenta, cea de constructia la intrarea Bulevardului Mamaia cu Strada Savels, se permite PUI existenti si se admite maximum auzatului constructi deasurata existenta cu maximum 20% cu constructi de constructi a CUI.



JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIAZACI PENTRU CONSTRUIRE
Anexa la avizul 275831 / 09.12.2007
ARHIVAT 2017



 AEDC 363 E. 10th COAD WYO SPL P.O. Box 1000 Cheyenne, WY 82001 For more information, call 307.234.1000 or visit our website at www.aedc.org		Searcher: AC DEC 27 1998 SPL Project: main: Community, Re. Study, No. 7, H. 202111 - Just Community Format: CLASSICAL PLAN UNBINDER SET FOLIO RECOGNITION UNBINDER SET	Pub No: 98-070 Pub Date: 04/12/98 1 vol. P. 144 8 in. 11 in.
--	--	--	---