



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 136/22.04.2026

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal,
pentru teritoriul delimitat de sos. Mangaliei, str. Prel. Nicolae Grindeanu,
str. Prel. Micșunelelor și alee acces,
inițiator societatea RENT MOB.RO SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 96342/22.04.2026 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 96342/22.04.2026

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;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății RENT MOB.RO S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 220151/13.11.2024, completată cu adresa nr. 206421/11.09.2025;

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.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de soseaua Mangaliei, strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, strada Prelungirea Micșunelelor și aleea de acces, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect hotărâre.

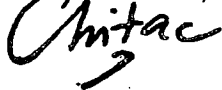
(2) Terenul pentru care s-a inițiat P.U.Z.-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Prelungirea Nicolae Grindeanu nr. 2 (fost șoseaua Mangaliei, zona Doraly – lot 4), în suprafață de 4.401,00 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 216458, înscris în cartea funciară nr. 216458 a UAT Constanța, este proprietatea societății RENT MOB.RO S.R.L., în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 397/13.03.2023 la Biroul Individual Notarial Cristina Baturi.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre, este de 3 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 aprilie 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

Nr. 9634/22.04.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de șoseaua Mangaliei, strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, strada Prelungirea Micșunelelor și aleea de acces, inițiator societatea RENT MOB.RO S.R.L.

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de șoseaua Mangaliei, strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, strada Prelungirea Micșunelelor și aleea de acces, inițiator societatea RENT MOB.RO S.R.L. ;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1547/30.05.2023, emis cu valabilitate de 24 de luni, prelungit conform legii până la data de 29.05.2026,
- avizul de oportunitate nr. 195865/30.10.2023,
- raportul informării și consultării publicului nr. 4837/12.01.2026,
- avizul nr. 52007 / 04.03.2026 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 zonal pentru teritoriul delimitat de șoseaua Mangaliei, strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, strada Prelungirea Micșunelelor și aleea de acces, inițiator societatea RENT MOB.RO S.R.L.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
 JUDETUL CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
 Nr. 96342/22.04.2026

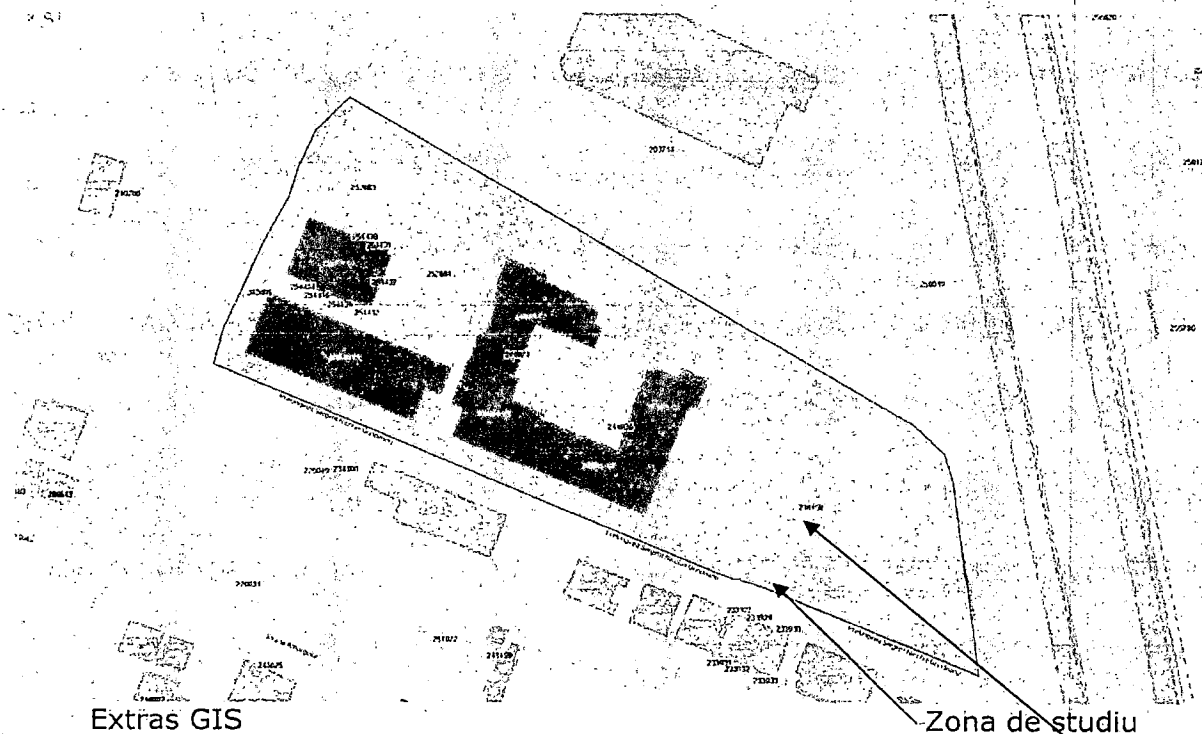
Raport de specialitate
 pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru
 teritoriul delimitat de șoseaua Mangaliei, strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, strada
 Prelungirea Micșunelilor și alea de acces,
 inițiator societatea RENT MOB.RO S.R.L.

Urmare solicitării societății RENT MOB.RO SRL, înregistrată la Primăria
 Municipiului Constanța sub nr. 220151/13.11.2024, pentru avizarea documentației de
 urbanism Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de șoseaua Mangaliei,
 strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, strada Prelungirea Micșunelilor și alea de acces,
 completată cu adresa nr. 206421/11.09.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str.
 Prelungirea Nicolae Grindeanu nr. 2 (fost șoseaua Mangaliei, zona Doraly – lot 4), în
 suprafață de 4.401,00 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale),
 identificat cu nr. cadastral 216458, înscris în cartea funciară nr. 216458 a UAT
 Constanța, este proprietatea societății RENT MOB.RO S.R.L., conform Contractului de
 vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 397/13.03.2023 la Biroul Individual Notarial
 Cristina Băuturi.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Localizare teren identificat cu nr. cadastral **216458**

Potrivit prevederilor PUZ aprobat cu HCLM NR. 192/08.06.2011, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, nr. 22 (fost șoseaua Mangaliei, zona Doraly-lot 4) identificat cu nr. cadastral 216458, face parte din zona - locuințe individuale sau semi colective (izolate sau cuplate tip duplex) cu regim de înălțime pentru loturile situate la strada prelungirea Sg. N. Grindeanu -S(D)+P+4E,

PREVEDERI RLU – PUZ aprobat cu HCLM NR. 192/08.06.2011:

- zona studiată delimitată de sos. Mangaliei, str. Prel. Srg. Nicolae Grindeanu, str. Prel. Micșunelelor și alee acces, Jud. Constanta. Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 18.532,00 mp și se află în subzona de reglementare urbanistică "Locuințe individuale sau semi colective (izolate sau cuplate tip duplex)", așa cum este prevăzut în Regulamentul aferent PUZ aprobat cu HCLM NR. 192/08.06.2011, și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 1547/30.05.2023 emis de Primăria Mun. Constanța.

• **Funcțiuni permise:**

- locuințe individuale sau semi colective (izolate sau cuplate tip duplex) cu regim de înălțime după cum urmează:
- pentru loturile situate la Șoș. Mangaliei - S(D)+P+5E+6E (etajul 6 pe maxim 50% din suprafața construită a etajului 5),
- pentru loturile situate la strada prelungirea Sg. N. Grindeanu -S(D)+P+4E,
- pentru restul loturilor din zona reglementată regimul maxim de înălțime este S(D)+P+3E.

• **Regim de înălțime:**

- pentru loturile situate la Șoseaua Mangaliei este permis un regim maxim de înălțime S(D)+P+5E+6E (etajul 6 pe maxim 50% din suprafața construită a etajului 5((26 m la cornișă));
- pentru loturile situate la strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu este permis un regim maxim de înălțime S(D)+P+4E (20 m la cornișă);
- pentru restul loturilor din zona reglementată regimul maxim de înălțime este S(D)+P+3E(17 m la cornișă).
- Se poate suplimenta regimul de înălțime cu maxim un nivel tehnic (ieșire pe terasă, mecanismul liftului etc.), cu suprafața maximă de 20% din suprafața ultimului nivel. - În cazul teraselor circulabile acestea se pot amenaja peisager cu spații verzi, mobilier, pergole etc.

• **Valorile POT și CUT** evidențiate în planșa U-03.2 sunt după cum urmează:

- pentru loturile construite cu POT >35% este posibilă supraetajarea cu păstrarea POT existent și încadrarea în CUT maxim 1,5;
- este permisă extinderea construcțiilor existente pe parter, în limita unei creșteri de 10% a POT pentru spații anexă ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, grup sanitar, baie, centrală termică, etc);
- pentru loturile libere : POT maxim 50%, CUT maxim 2;
- pentru loturile situate la Șoș. Mangaliei și strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu este permis un POT maxim 70%, CUT maxim corespunzător (adică 4).

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1547/30.05.2023 emis cu valabilitate de 24 de luni, prelungit conform legii până la data de 29.05.2026, precum și a avizului de oportunitate nr. 195865/30.10.2023, 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 de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 270491/04.11.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 27.11.2025-02.12.2025);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 277909/08.12.2025 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 08.12.2025-02.01.2026);

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

Au fost emise 5 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T167489/07.11.2025 și solicitării nr. 259701/13.11.2025 formulate către Serviciul Logistic Asociației de Proprietari și Unități de Învățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R 259701/19.11.2025

- La dezbaterile publice organizată în data de 22.12.2025, în intervalul orar 10-11, nu au participat proprietari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus 9 solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Răspunsul elaboratorului PUD - SC ED COM`96 SRL
273082/02.12.2025 formulată de Andrei Alexandru	Locuitorii din zona de studiu PUZ - terenurile cu nr. cadastral 216458, 252883 și 243884, transmit următoarele observații:	Răspuns nr.3273/09.01.2026 pentru Andrei Alexandru Răspuns nr.3296/09.01.2026 pentru Ștefan Nicoară
273077/02.12.2025 formulată de Ștefan Nicoară		Răspuns nr.3305/09.01.2026 pentru Mihaela Nistor
273109/02.12.2025 formulată de Mihaela Nistor	Necesitatea amenajării de spații verzi pe terenul cu nr. Cadastral 216458 - un parc cu	Răspuns nr.3323/09.01.2026 pentru Andrei Peiu Răspuns nr.3329/09.01.2026 pentru Vlad Ștefan
273052/02.12.2025 formulată de Andrei Peiu	arbori maturi, vegetație abundentă și zone de odihnă (bănci, alei pietonale), teren de sport.	Referitor la solicitarea menținerii terenului NC 216458 ca zonă verde/parc public. Terenul identificat cu nr. cadastral
273824/02.12.2025 formulată de Vlad Ștefan	În prezent, imobilele din proximitate nu beneficiază de spații verzi accesibile pietonal, cu arbori care să asigure umbră, aer mai curat și un mediu sănătos pentru copii și persoane vulnerabile. Singurele spații verzi existente - precum parcul de la Doraly - sunt încadrate între două bulevarde intens circulate, unde nivelul de poluare și zgomot la orele de vârf este ridicat. Totodată,	216458 este proprietate privată, neafectată de servituți de utilitate publică și nu aparține domeniului public sau privat al Municipiului Constanța. Conform: Codului Civil, art. 555 și următoarele; Legii nr. 350/2001, art. 32 alin. (1); Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, amenajarea de spații verzi publice, parcuri sau zone de recreere cu acces public nu poate fi impusă printr-o documentație de urbanism asupra unui teren aflat în

	<p>parcul din zona Poarta 6 este dificil accesibil atât pietonal, cât și auto. Mamele cu copii mici, precum și seniorii din cartier, au nevoie de zone verzi autentice, la distanță mică și accesibilă, fără traversări periculoase, fără trepte sau bariere arhitecturale (precum trecerea cu trepte de la Lidl spre Doraly, pe drumul E87). Regenerarea urbană reală presupune tocmai astfel de oaze de verdeață comunitară.</p> <p>Referitor la terenurile 252883 și 243884 – se considera oportună păstrarea destinației de spațiu verde și respingerea oricăror intenții de densificare prin noi construcții.</p> <p>Zona este deja intens populată, iar ridicarea de noi clădiri suprasolicita infrastructura existentă și ar reduce în mod îngrijorător calitatea vieții locuitorilor actuali.</p> <p>Densitatea populației raportată la lipsa spațiilor verzi amenajate impune menținerea acestor terenuri ca zone tampon de respirație urbană, în acord cu recomandările actuale privind dezvoltarea durabilă și sănătatea publică.</p>	<p>proprietate privată, în lipsa unei proceduri legale de expropriere sau a acordului expres al proprietarului.</p> <p>Documentația PUZ analizată nu are ca obiect realizarea de spații verzi publice, ci reglementarea construirii pe terenuri private, în condițiile stabilite de legislația urbanistică în vigoare.</p> <p>Referitor la necesitatea spațiilor verzi și calitatea mediului de locuire se ia act de preocuparea exprimată privind calitatea vieții, sănătatea publică și accesul facil la spații verzi.</p> <p>Din punct de vedere urbanistic și legal, aceste obiective: se realizează prin politici publice și investiții ale autorității administrației publice locale, pe terenuri aflate în domeniul public; nu pot constitui temei pentru restrângerea dreptului de construire pe terenuri private reglementate urbanistic pentru funcțiuni de locuire.</p> <p>Referitor la spațiile verzi prevăzute prin documentația PUZ. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ prevede respectarea tuturor normelor legale privind spațiile verzi, respectiv: minimum 30% spații verzi amenajate, conform HCJC nr. 152/22.05.2013; plantarea de arbori și vegetație pe terenurile neconstruite; amenajarea spațiilor libere ca grădini de fațadă și zone verzi private.</p> <p>Aceste spații verzi sunt spații verzi private, aferente construcțiilor propuse, contribuind la îmbunătățirea microclimatului zonei, în limitele legii.</p> <p>Referitor la terenurile NC 252883 și NC 243884 și solicitarea de respingere a densificării. Terenurile menționate sunt situate într-o zonă: reglementată</p>
--	--	--

		<p>urbanistic pentru locuințe colective; caracterizată printr-un fond construit existent cu imobile de tip P+3E - P+6E; în care documentația PUZ nu propune modificări ale indicatorilor urbanistici (POT, CUT) față de reglementările aprobate prin HCL nr. 192/08.06.2011.</p> <p>Prin urmare, documentația nu conduce la o densificare urbană suplimentară față de cadrul urbanistic aprobat anterior și respectă prevederile HG nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism.</p> <p>Asigurarea spațiilor verzi și a locurilor de parcare - în conformitate cu: HCJC nr. 152/22.05.2013, art. 2 alin. (1): „Pentru construcțiile de tip locuințe colective se vor prevedea spații verzi plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a terenului”; HCLM nr.113/27.04.2017, completată prin HCL nr. 532/2018, privind parcările; documentația PUZ asigură în interiorul parcelei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 30% spații verzi, cu plantarea unui arbore la fiecare 100 mp (conform RLU, Cap. 7, Secțiunea III); - parcaje aferente locuințelor conform normativelor locale, exclusiv pe terenul privat al investitorului, nu pe domeniul public. <p>Aceste cerințe sunt obligatorii și suficiente, conform Legii 350/2001, art. 32 și 47. Realizarea unor spații verzi publice (parcuri, locuri de joacă, dotări publice) nu poate fi impusă pe teren privat, fără expropriere sau acordul proprietarului.</p> <p>Concluzie - documentația de Plan Urbanistic Zonal: respectă reglementările urbanistice aprobate anterior; nu aduce atingere dreptului de</p>
--	--	---

		<p>proprietate; asigură spațiile verzi private obligatorii; nu poate fi condiționată de realizarea unor spații verzi publice pe terenuri private.</p> <p>Observațiile formulate reprezintă puncte de vedere legitime ale locuitorilor zonei, însă nu pot constitui temei legal pentru modificarea sau respingerea documentației PUZ, în lipsa unor neconformități urbanistice sau juridice.</p>
273067/02.12.2025 formulată de Cătălin Anghel	<p>Pentru a menține indicatorii urbanistici aprobați prin HCL nr.192/2011 și pentru a fi respectate prevederile articolului 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr 525/1996 consideră ca terenul pe care se intenționează să se facă PUZ pentru eventualele construcții viitoare, nu îndeplinește condițiile necesare pentru alte imobile. Terenul rămas liber în urma construcțiilor curente (blocurile de la Turi, Solid Residence și 169) nu permite amenajarea altor construcții supraetajate.</p> <p>Recomandă/propune ca pe terenul rămas liber să se amenajeze un loc de joacă pt. copii, dat fiind numărul mare de copii din zonă, precum și lipsa unui loc de joacă cu o capacitate direct proporțională cu numărul de copii.</p>	<p>Răspuns nr.3313/09.01.2026 Referitor la menținerea indicatorilor urbanistici aprobați prin HCL nr. 192/08.06.2011 - Documentația de PUZ supusă consultării publice: menține indicatorii urbanistici POT și CUT stabiliți prin HCL nr. 192/08.06.2011; nu propune majorări de densitate cu construcții sau schimbări de funcțiune față de reglementările urbanistice aprobate anterior; se încadrează în zonele de reglementare LC1 și LC2 - locuințe colective, funcțiune deja admisă urbanistic în zonă. Prin urmare, afirmația potrivit căreia documentația PUZ ar conduce la nerespectarea indicatorilor urbanistici aprobați nu este susținută de conținutul documentației.</p> <p>Referitor la invocarea art. 15 din Regulamentul General de Urbanism (HG nr. 525/1996) Articolul 15 din Regulamentul General de Urbanism se referă la: asigurarea condițiilor de însorire, iluminat natural, ventilare, distanțe minime între clădiri.</p> <p>Reglementările cuprinse în PUZ și în Regulamentul Local de Urbanism aferent prevăd: retrageri față de construcțiile existente învecinate de minimum H/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 m; imobilul inițiatorului PUZ se va retrage fata de clădirea</p>

învecinata la 14 metri. respectarea normelor privind însoirea și distanțele de siguranță la incendiu; condiții clare de amplasare a construcțiilor față de limitele de proprietate și față de clădirile existente.

În aceste condiții, prevederile art. 15 din HG nr. 525/1996 sunt respectate, iar terenul este considerat construibil din punct de vedere urbanistic.

Referitor la afirmația că terenul „nu permite alte construcții supraetajate” - Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ: parcelele destinate locuințelor colective sunt considerate construibile dacă au suprafața minimă de 500 mp și front minim de 20,00 m la stradă; parcela care a generat PUZ-ul are o suprafață de 4.401 mp, îndeplinind condițiile de constructibilitate prevăzute de reglementările urbanistice în vigoare.

Aprecierea conform căreia terenul nu ar permite realizarea altor construcții reprezintă o opinie, care nu este susținută de încălcarea unor norme urbanistice concrete.

Referitor la propunerea de amenajare a unui loc de joacă pentru copii - Terenul care face obiectul documentației PUZ este proprietate privată, neafectată de servituți de utilitate publică. Conform: Codului Civil, art. 555 și următoarele; Legii nr. 350/2001, art. 32; Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică - amenajarea unor dotări publice (parcuri, locuri de joacă publice) nu poate fi impusă pe terenuri private prin procedura de

consultare publică a unui PUZ.

Documentația asigură însă: - spații verzi private aferente

		<p>construcțiilor, în procent de minimum 30%, conform HCJC nr. 152/2013; condiții de locuire conforme cu legislația urbanistică aplicabilă.</p> <p>Concluzie - Documentația de Plan Urbanistic Zonal: respectă indicatorii urbanistici aprobați prin HCL nr. 192/2011; respectă prevederile art. 15 din HG nr. 525/1996; se încadrează în reglementările urbanistice aprobate; nu poate fi condiționată de realizarea unor dotări publice pe teren privata.</p>
273885/03.12.2025 formulată de Stoica Dan	<p>Locuitor în zona de studiu, prelungirea strada Grindeanu nr 6, propune următoarele:</p> <p>1. Parcare subterana 1-3 nivele cu loc de joaca pentru copii si spațiu verde</p> <p>2. parcare etajata - 3 nivele cu loc de joaca pentru copii si spațiu verde</p>	<p>Răspuns nr.3340/ 09.01.2026</p> <p>Referitor la propunerea realizării unei parcări subterane sau etajate cu spații verzi și loc de joacă -</p> <p>Terenul reglementat prin documentația de Plan Urbanistic Zonal este proprietate privată, neafectată de servituți de utilitate publică și nu aparține domeniului public sau privat al Municipiului Constanța. Conform: Codului Civil, art. 555 și următoarele; Legii nr. 350/2001, art. 32 alin. (1); Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, realizarea unor dotări publice (parcări publice, locuri de joacă publice, spații verzi publice) nu poate fi impusă pe un teren aflat în proprietate privată prin intermediul unei documentații de urbanism, în lipsa: unei proceduri legale de expropriere sau a acordului expres al proprietarului terenului.</p> <p>Referitor la obiectul documentației PUZ</p> <p>Documentația de Plan Urbanistic Zonal are ca obiect: reglementarea construirii pe terenuri private; stabilirea condițiilor de amplasare, conformare și utilizare a construcțiilor; fără modificarea indicatorilor</p>

		<p>urbanistici aprobați (POT, CUT) față de reglementările stabilite prin HCL nr. 192/08.06.2011. PUZ-ul nu are ca scop realizarea de parcări publice sau dotări comunitare, acestea fiind de competența autorității administrației publice locale și realizabile exclusiv pe terenuri aparținând domeniului public. Referitor la parcările și spațiile verzi prevăzute prin PUZ - Documentația PUZ respectă integral: privind asigurarea locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse, conform legislației în vigoare; prevederile privind spațiile verzi private, respectiv minimum 30% spații verzi amenajate, conform HCJC nr. 152/22.05.2013. Aceste spații verzi și parcări sunt aferente investiției private și nu pot avea caracter de dotări publice.</p> <p>Concluzie - Propunerile formulate sunt apreciate ca inițiative constructive, însă: - nu pot fi implementate prin documentația PUZ analizată; nu pot fi impuse asupra unui teren aflat în proprietate privată; depășesc obiectul și competența unei documentații de Plan Urbanistic Zonal; Documentația PUZ respectă cadrul urbanistic și juridic în vigoare și nu aduce atingere dreptului de proprietate.</p>
276742/05.12.2025 formulată de Andronic Cătălina	<p>Analizând amplasamentul și impactul pe care îl poate avea noua construcție asupra proprietăților din jur, consideră că proiectul ridică probleme serioase de însorire. Volumul propus ar reduce semnificativ accesul la lumină natural pentru imobilele vecine, lucru care afectează confortul locativ</p>	<p>Răspuns nr.3346/09.01.2026 Referitor la asigurarea însoririi construcțiilor învecinate - Documentația de Plan Urbanistic Zonal a fost elaborată cu respectarea prevederilor HG nr.525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, precum și ale normativelor tehnice în vigoare privind asigurarea însoririi minime a construcțiilor de locuit. Regimul de înălțime, retragerile</p>

	<p>și poate contraveni reglementărilor privind asigurarea însoririi minime.</p> <p>În aceste condiții, nu poate fi de acord cu realizarea construcției în forma propusă.</p> <p>Apreciază orice inițiativă de dezvoltare, însă aceasta trebuie să respecte principiile unei vecinătăți corecte și să nu afecteze drepturile celor din jur.</p> <p>În plus fata de cele relatate mai sus, menționez ca zona nu dispune de spații verzi și locuri de parcare.</p>	<p>față de limitele de proprietate și distanțele dintre construcții: - sunt conforme cu reglementările urbanistice aprobate anterior prin HCL nr. 192/08.06.2011; - respectă regula H/2, dar nu mai puțin de 4 m, conform Regulamentului Local de Urbanism; - Imobilul inițiator PUZ se va amplasa retras la 14 metri fata de clădirea învecinată la vest; -nu generează încălcări ale condițiilor minime de însorire pentru imobilele învecinate.</p> <p>Documentația PUZ nu introduce elemente construite care să depășească cadrul urbanistic existent în zonă.</p> <p>Referitor la solicitarea reevaluării soluției tehnice - PUZ-ul are rol de reglementare urbanistică generală, stabilind indicatori și condiții de construire, nu de detaliere a soluțiilor tehnice sau volumetrice finale.</p> <p>Verificarea detaliată a însoririi pentru fiecare construcție în parte se realizează în etapa de autorizare a lucrărilor de construcții, prin documentația DTAC, care va include: studiu de însorire, dacă acesta este solicitat prin certificatul de urbanism; respectarea strictă a normelor privind protecția vecinătăților.</p> <p>Referitor la spațiile verzi - Documentația PUZ prevede respectarea normelor legale privind spațiile verzi, respectiv: minimum 30% spații verzi amenajate, conform HCJC nr. 152/22.05.2013; amenajarea acestora ca spații verzi private, aferente construcțiilor propuse.</p>
--	---	---

		<p>Menționăm că terenul reglementat este proprietate privată, iar documentația PUZ nu poate impune realizarea de spații verzi publice pe un teren privat, în lipsa unei proceduri de expropriere sau a acordului proprietarului.</p> <p>Referitor la locurile de parcare - Documentația PUZ respectă prevederile legale privind: asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferente funcțiilor propuse, conform normelor în vigoare; realizarea parcajelor pe terenul proprietății, fără afectarea domeniului public.</p> <p>PUZ-ul nu are ca obiect realizarea de parcări publice, acestea fiind de competența autorității administrației publice locale.</p> <p>Concluzie - Documentația de Plan Urbanistic Zonal: respectă reglementările urbanistice aprobate; nu aduce atingere condițiilor legale de însorire a construcțiilor învecinate; asigură spațiile verzi și locurile de parcare conform legislației; nu poate fi condiționată de modificări care depășesc cadrul legal aplicabil terenurilor aflate în proprietate privată.</p> <p>Observațiile formulate sunt consemnate în cadrul procedurii de consultare publică, însă nu pot constitui temei legal pentru modificarea sau respingerea documentației PUZ, în lipsa unor neconformități urbanistice sau juridice</p>
273043/02.12.2025 formulată de Cătălin Anghel	Pentru a menține indicatorii urbanistici aprobați prin HCL nr.192/2011 și pentru a fi respectate prevederile articolului 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG	Răspuns nr.3355/09.01.2026 Referitor la indicatorii urbanistici și HCL nr. 192/08.06.2011 Documentația de Plan Urbanistic Zonal supusă consultării publice: menține indicatorii urbanistici POT și

	<p>nr 525/1996 considera că terenul pe care se intenționează să se facă PUZ pentru eventualele construcții viitoare, nu îndeplinește condițiile necesare pentru alte imobile.</p> <p>Terenul rămas liber în urma construcțiilor curente (blocurile de la T-uri, Solid Residence și 169) nu permit amenajarea altor construcții supraetajate.</p> <p>Recomandă/propune ca pe terenul rămas liber să se amenajeze un loc de joacă pentru copii, dat fiind numărul mare de copii din zona precum și lipsa unui loc de joacă cu o capacitate direct proporțională cu numărul de copii.</p>	<p>CUT aprobați prin HCL nr. 192/08.06.2011; nu propune majorări ale densității construite sau schimbări de funcțiune; se încadrează în zonele de reglementare LC1 și LC2 - locuințe colective, funcțiune deja admisă și reglementată urbanistic în zonă.</p> <p>Prin urmare, afirmația conform căreia PUZ-ul ar afecta indicatorii urbanistici aprobați anterior nu este susținută de conținutul documentației.</p> <p>Referitor la art. 15 din Regulamentul General de Urbanism (HG nr. 525/1996) - se referă la:</p> <p>„asigurarea condițiilor de însorire, iluminat natural, ventilare și distanțe minime între clădiri”. Aceste condiții sunt respectate integral prin reglementările PUZ și RLU aferent, care prevăd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrageri față de limitele laterale și posterioare minim H/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 m, conform RLU; - imobilul iniatorului PUZ- se va retrage 14 metri față de imobilul învecinat; - respectarea normelor de însorire și a distanțelor de siguranță la incendiu; - reglementări clare privind amplasarea construcțiilor față de cele existente. <p>Referitor la afirmația că „terenul rămas liber nu permite alte construcții” - Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ: - parcelele destinate locuințelor colective sunt considerate construibile dacă au suprafața minimă de 500 mp și front minim de 20,00 m la stradă; terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 4.401 mp, îndeplinind condițiile de construibilitate.</p>
--	--	---

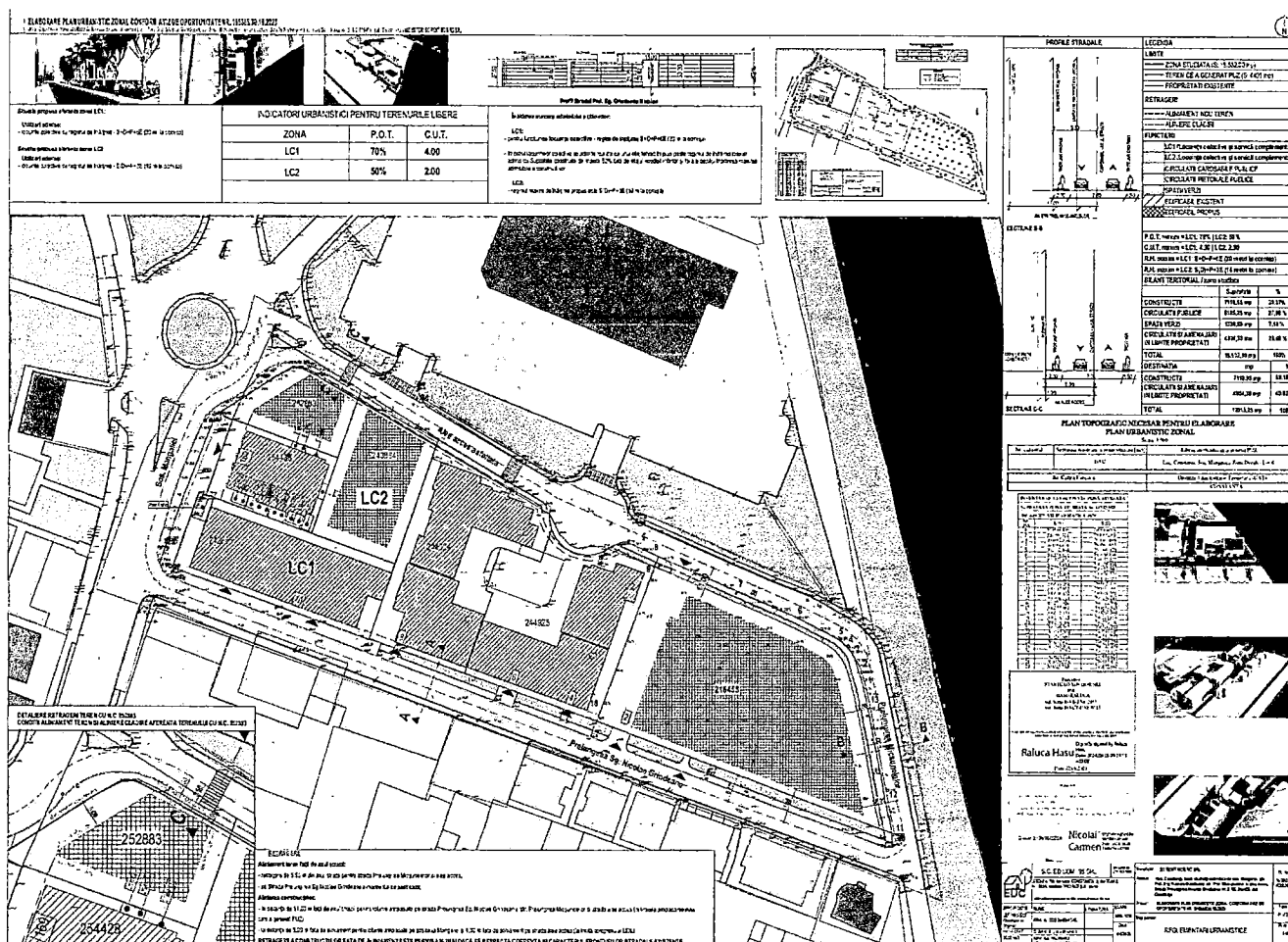
		<p>Aprecierea conform căreia terenul „nu permite alte construcții” reprezintă o opinie subiectivă, care nu are fundament urbanistic sau juridic, în lipsa unor încălcări concrete ale reglementărilor aprobate.</p> <p>Referitor la propunerea de amenajare a unui loc de joacă - Terenul care face obiectul PUZ-ului este proprietate privată, neafectată de servituți de utilitate publică.</p> <p>Conform: Codului Civil, art. 555 -dreptul de proprietate privată este garantat; Legii nr. 350/2001, art. 32 - documentațiile de urbanism nu pot impune realizarea de dotări publice pe terenuri private; Legii nr. 255/2010 - amenajările de utilitate publică se pot realiza doar prin expropriere sau pe terenuri aparținând domeniului public; Amenajarea unui loc de joacă public nu poate fi impusă pe un teren privat prin procedura de consultare publică a unui PUZ.</p> <p>Documentația asigură însă: spații verzi private aferente locuințelor, în procent de minimum 30%, conform HCJC nr. 152/2013; condiții de locuire conforme cu legislația urbanistică în vigoare.</p> <p>Concluzie - Documentația Plan Urbanistic Zonal: - respectă indicatorii urbanistici aprobați anterior; respectă prevederile art. 15 din HG nr. 525/1996; se încadrează în reglementările PUZ aprobate; nu poate fi condiționată de realizarea unor dotări publice pe teren privat</p>
--	--	---

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 4837/12.01.2026

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 adresate sub nr. 220772/14.11.2024 conform răspunsului formulat în data de 20.11.2024 și adresele de revenire nr. 21074/29.01.2026 conex cu 23416/02.02.2026 conform răspunsului formulat în data de 11.02.2026.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

LC1 si LC2 LOCUIŢE COLECTIVE SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Capitolul 1. Utilizări permise

01. Funcțiuni (reguli generale):

LC – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE

LC1: locuințe colective cu regimul de înălțime – S+D+P+6E (30m la cornișa)

LC2: locuințe colective cu regimul de înălțime – S(D)+P+3E (16m la cornișa)

Capitolul 2. Utilizări permise cu condiționări (interdicții temporare)

02 - Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni complementare pentru locuințele colective la parterul și/sau la etajul 1 al construcțiilor: servicii, birouri profesionale, funcțiuni comerciale, învățământ preșcolar (creșa, grădinița, after-school), funcțiuni medicale (cabinete medicale, kinetoterapie, dentist, etc), cu condiția separării accesurilor pietonale ale locatarilor de cele pentru public. Accesurile auto și spațiile de parcare ale locatarilor vor fi separate de cele pentru public.
- spații verzi amenajate; accesuri pietonale și carosabile; rețele tehnico-edilitare.

Capitolul 3. Utilizări interzise (interdicții permanente)

03. - Funcțiuni interzise:

- funcțiuni complementare pentru locuințele semi colective și colective dacă generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- curățătorii chimice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale refofosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice alta funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Capitolul 1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Configurația existentă a parcelelor va respecta regimul de aliniere la strada conform capitolului 2 din prezentul regulament de urbanism, sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția sine qua non de a nu greva imaginea urbană prin schimbarea ritmului stradal al construcțiilor (clădiri sau împrejurimi).
- În cazul locuințelor colective, se consideră construibile parcelele care au suprafața mai mare de 500 mp și minim 20.0 metri front la stradă; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Capitolul 2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea

reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Conform avizului RAJA nr. 5382/2024, "pe amplasamentul care a generat PUZ-ul exista colectorul menajer DN.315 mm PVC-KG si căminul de vizitare C.Ve." Clădirile se vor retrage din axul conductei menajere existente

cu minim 3 metri. De asemenea se va păstra un "culoar de teren de 3 metri stânga-dreapta de la axul colectorului menajer, ce reprezintă zonele de protecție si siguranța, nu se vor betona si nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele)."

Conform avizului CFR 7/2/20/03.01.2024 construcțiile propuse se vor retrage din axul caii ferate cu minim 35 metri.

RETRAGERI:

Aliniament teren față de axul străzii:

- retragere de 5.50 m din axul străzii pentru strada Prelungirea Micșunelilor si alee acces;

- pe Strada Prelungirea Sg Nicolae Grindeanu aliniamentul se păstrează;

Alinierea construcțiilor:

- la distanța de 11,00 m față de axul străzii pentru loturile amplasate pe strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu, str. Prelungirea Micșunelilor si strada alee acces (in limitele amplasamentului care a generat PUZ)

- la distanța de 5,00 m fata de aliniament pentru loturile amplasate pe șoseaua Mangaliei și 1,30 m fata de aliniament pe strada alee acces (la limita complexului LIDL).

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT ESTE PERMISA NUMAI DACA SE RESPECTA COERENTA SI CARACTERUL FRONTURILOR STRADALE EXISTENTE.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- pentru terenurile libere, construcțiile propuse, se vor retrage fata de construcțiile învecinate cu 1/2 din înălțimea clădirii.

- in situația în care terenul se învecinează cu o parcelă liberă de construcții, amplasarea noii clădiri se va realiza la o distanță minimă de 4,00 m față de limita laterala si/sau posterioara a proprietății.

- toate construcțiile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu. Se vor asigura accesuri pentru mașinile echipelor de intervenție după caz.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o clădire principala, fie mai multe clădiri, in funcție de suprafața si dimensiunile parcelei;

- clădirile se pot construi alipite pe o latură sau izolate unele față de celelalte pe aceeași parcelă.

- în cazul clădirilor izolate una față de cealaltă pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre acestea va fi de minim 4.0m.

- clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu

Capitolul 3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- se va respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr.

28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

- au fost propuse doua accesuri auto pe teren conform HCL nr. 113/27.04.2017 Art.20: "Accesul carosabil la parcajele amenajate in incinta (pe parcela) se va realiza astfel:

pentru parcelele cu suprafața de maxim 350 mp și având front la o singură stradă, se va asigura un singur acces pe parcelă cu lățimea cuprinsă între 2,50 și 6,00 metri sau maximum 2 accesuri distincte cu lățimea cuprinsă între 2,50 și 3,00 metri fiecare. Aceasta prevedere nu este obligatorie în cazul elaborării de planuri urbanistice care au ca scop, printre altele, reglementarea acestui aspect, în funcție de specificul zonei." Suprafața terenului studiat are o suprafața de 4401 mp.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în

interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; dacă necesarul parcarilor nu se poate asigura în interiorul incintei se admite asigurarea acestora pe un teren la o distanță de maxim 500m față de amplasament și pe toată durata de existență a construcțiilor pe care le deservește;

- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

- în cazul construcțiilor construite în regim înșiruit sau care prezintă fațade ce se deschid către curți interioare se va permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor prin pasaje de trecere cu înălțimea de min. 3.50m;

- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile rezidenților permanenți sau pentru clienții funcțiunilor complementare;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare;

Capitolul 4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor

- pentru zona LC1 – regim de înălțime S+D+P+6E (30 m la cornișă)

- pentru zona LC2 – regim de înălțime S(D)+P+3E (16 m la cornișă)

- în cazul locuințelor colective se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu suprafața construită de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fără a depăși înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor

ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- este interzisă expresia "rustică", utilizarea materialelor/culorilor stridente.

- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

- este interzisă montarea pe fațadele principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV

Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;

- se va asigura în mod special evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

Capitolul 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- se va respecta HCJC 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 jud. Constanța. Pentru "blocuri de locuințe – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafața de minim 30%."

Capitolul 8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri

SECȚIUNEA IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)

Pentru zona LC1: - POT MAXIM = 70%

Pentru zona LC2: - POT MAXIM: 50%

Capitolul 2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului (CUT)

Pentru zona LC1: - CUT 4.00

Pentru zona LC2: - CUT: 2.00

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate:

- încadrare în teritoriu
- încadrare în zonă
- încadrare în PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- plan de situație
- studii volumetrice

Piese scrise:

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificatul de urbanism nr. 1547/30.05.2023, emis cu valabilitate de 24 de luni, prelungit conform legii până la data de 29.05.2026
- Aviz de oportunitate nr. 195865/30.10.2023
- Studiu geotehnic

- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind morfologia parcellarului corelată cu silueta urbană
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind evoluția activităților în zona de studiu și mobilitatea populației active determinată de activitățile admise existente și propuse în zonă
- Studiu de însorire
- Plan de acțiune
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4837/12.01.2026

Avize:

- Aviz alimentare cu apă și canalizare (R.A.J.A.) nr. 5382/2024
- Aviz alimentare cu energie termică (Termoficare) nr. 19620/20.11.2023
- Aviz alimentare cu gaze naturale (Distrigaz) nr. 85860-322033712/10.02.2026
- Aviz alimentare cu energie electrică (E-Distribuție) nr. 18705948/28.11.2023
- Aviz telefonizare (Orange) nr. 740/22.11.2023
- Aviz telecomunicații (Digi) nr. 3044717056/18.02.2026
- Aviz Oil Terminal nr. 15282/11.12.2023
- Aviz Comisia de circulații nr. 0007204/12.01.2024
- Aviz sănătate nr. IMA 18059R/07.12.2023
- Aviz cultură nr. 1334/14.12.2023
- Aviz Sucursala Regională C.F. nr. 7/2/20/03.01.2024
- Proces-verbal de recepție OCPI nr. 3577/2024
- Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – decizia etapei de încadrare nr. 11/08.02.2024

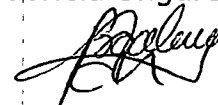
Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de șoseaua Mangaliei, strada Prelungirea Nicolae Grindeanu, strada Prelungirea Micșunelelor și alea de acces, inițiator societatea RENT MOB.RO S.R.L.

**Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu**



**Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale**

**Redactat,
Inspector principal
Gabriela Ungureanu**



LEGEREA	
LIMITA	ZONA STUDIATA (S. 16.532,00 mp)
	TEREN CE A GENERAT PIZ (S. 440 mp)
	PROPRIETARI EXISTENTE
RETRAGERI	
	ALINAMENT NOI TEREN
	ALINIMENTE CLADIRI
FUNCTIONII	
	LC1 (Localitate colectiva si servicii complementare)
	LC2 (Localitate colectiva si servicii complementare)
	CIRCULATI CAROSABILE PUBLICE
	CIRCULATI PIETONABILE PUBLICE
	SPATII VERZI
	EDIFICIABIL EXISTENT
	EDIFICIABIL PROPUS

SECȚIUNEA B4	
PACT. maximă = LC1: 70% LC2: 50%	
C.U.T. maximă = LC1: 100 LC2: 200	
R.L. maximă = LC1: S0+P+SE (30 metri în comuna)	
R.L. minimă = LC2: S0+P+SE (10 metri în comuna)	
BILANT TERITORIAL / zona studiata	
	Suprafata
CONSTRUCTIBI	7110,82 mp
CIRCULATI PUBLICE	5162,25 mp
SPATII VERZI	1330,00 mp
CIRCULATI SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETARI	494,30 mp
TOTAL	18.532,00 mp
DESTINATIA	100%
CONSTRUCTIBI	38,37%
CIRCULATI PUBLICE	27,84%
SPATII VERZI	7,18%
CIRCULATI SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETARI	2,66%
TOTAL	74,05%
CONSTRUCTIBI	38,37%
CIRCULATI SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETARI	4,94%
TOTAL	43,31%

PLAN TOPOGRAFIC NECAZAVENTRU EI LABORARE
 VIZAT SPATIUL URBANISTIC ZONA STUDIATA
 PLAN TOPOGRAFIC NECAZAVENTRU EI LABORARE
 VIZAT SPATIUL URBANISTIC ZONA STUDIATA

INVENTARIUL COMPARATIVE ZONA STUDIATA	
PROPRIETAR	NUMAR
1	2
2	3
3	4
4	5
5	6
6	7
7	8
8	9
9	10
10	11
11	12
12	13
13	14
14	15
15	16
16	17
17	18
18	19
19	20
20	21
21	22
22	23
23	24
24	25
25	26
26	27
27	28
28	29
29	30
30	31
31	32
32	33
33	34
34	35
35	36
36	37
37	38
38	39
39	40
40	41
41	42
42	43
43	44
44	45
45	46
46	47
47	48
48	49
49	50
50	51
51	52
52	53
53	54
54	55
55	56
56	57
57	58
58	59
59	60
60	61
61	62
62	63
63	64
64	65
65	66
66	67
67	68
68	69
69	70
70	71
71	72
72	73
73	74
74	75
75	76
76	77
77	78
78	79
79	80
80	81
81	82
82	83
83	84
84	85
85	86
86	87
87	88
88	89
89	90
90	91
91	92
92	93
93	94
94	95
95	96
96	97
97	98
98	99
99	100

STANTO AND URSOVA SRL
 SAU TOPOGRAFICA
 AL. BORN BULEVARD NO. 107
 AL. SUD BULEVARD NO. 107
 AL. SUD BULEVARD NO. 107
 AL. SUD BULEVARD NO. 107

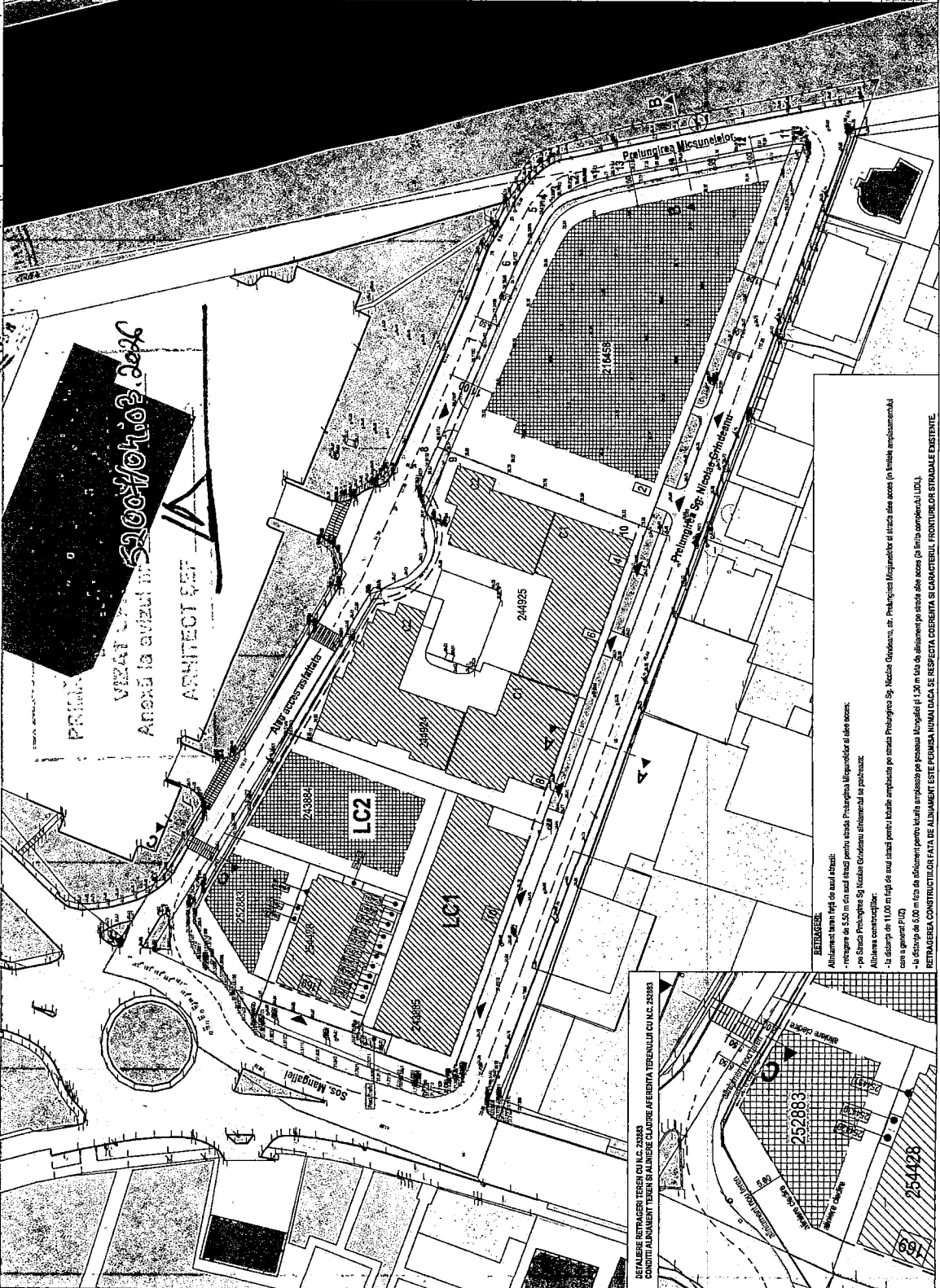
Raluca Hasji
 Inginer proiectant si realizator
 Titlu profesional nr. 10333
 Data 2004.08.05 09:33:13
 Data 2004.08.05 09:33:13

Nicola
 S.C. ED. COIL '90 SRL
 S.C. ED. COIL '90 SRL
 S.C. ED. COIL '90 SRL
 S.C. ED. COIL '90 SRL

Nicola
 S.C. ED. COIL '90 SRL
 S.C. ED. COIL '90 SRL
 S.C. ED. COIL '90 SRL
 S.C. ED. COIL '90 SRL

RECENZENTII URBANISTICE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 10388/04/2023		
PENTRU REALIZAREA PROIECTULUI DE CONSTRUCȚIE A BLOCULUI DE LOCUINȚI URBANISTICE		
Baza de proiect: planul de amenajare a teritoriului urban aprobat în anul 2017.		
Utilizări admise: - scopul construcției este rezidențial - S0+P+SE (30 m în comuna)		
Scara de proiectare aferentă zonei LC2		
Utilizări admise: - bazele colective cu regim de înălțime - S0+P+SE (10 m în comuna)		
INDICATORI URBANISTICI PENTRU TERENURILE LIBERE		
ZONA	P.O.T.	C.U.T.
LC1	70%	4,00
LC2	50%	2,00



SECȚIUNEA B4
 PACT. maximă = LC1: 70% | LC2: 50%
 C.U.T. maximă = LC1: 100 | LC2: 200
 R.L. maximă = LC1: S0+P+SE (30 metri în comuna)
 R.L. minimă = LC2: S0+P+SE (10 metri în comuna)

RETRAGERI
 Aliniament teren în legă de axul străzii:
 - retrageri de 5,00 m din axul străzii pentru scara Praterghina Măgurelelor și altele asemenea;
 - pe Strada Praterghina Sg. Vasile Gărdanescu înălțimea și retrageri;
 Aliniament construcțiilor:
 - la distanță de 1,00 m în legă de axul străzii pentru toate construcțiile și scara Praterghina Sg. Vasile Gărdanescu și altele asemenea;
 - la distanță de 5,00 m în legă de aliniamentul terenului în zona Praterghina Sg. Vasile Gărdanescu și altele asemenea;
 - la distanță de 5,00 m în legă de aliniamentul terenului în zona Praterghina Sg. Vasile Gărdanescu și altele asemenea.