



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 153/14.05.2026  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –  
construire imobil multifuncțional,  
str. Nerva nr. 67, inițiator Siret Zisu

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 116568/14.05.2026 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. 116594/14.05.2026

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> 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. 22184/03.02.2025;

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.

#### PROPUNE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – construire imobil multifuncțional, str. Nerva nr. 67, inițiator Siret Zisu 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, Parcela A 903/16/4/1/1 + Parcela A 903/16/5/1/1, în suprafață de 2.115

mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 260598, înscris în cartea funciară nr. 260598 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Siret Zisu și Siret Iuliana, conform actului de alipire autentificat sub nr. 67/24.07.2024 la Societatea profesională notarială Mariș Beatrice și Pilici Irina-Maria.

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 mai 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



# P.U.D. MOBIL MULTIFUNCTIONAL

## LEGENDA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- ▭ TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S-215mp
- ▭ ALINIERE MINIMA REGLEMENTATA-cl. PUJZ aprobat cu H.C.L. nr. 319/2012
- ▭ RETRAGERI minime fata de limitele laterale si posterioare
- ▭ M1 - zone reglementata prin PUJZ - aprobat cu H.C.L. nr. 319/2012
- ▭ M2 - zone reglementata prin PUJZ - aprobat cu H.C.L. nr. 319/2012
- ▭ SPATIU VERDE in administrarea C.N.A.D.N.R.
- ▭ LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- ▭ CIRCULATI AUTO
- ▭ TROTUARE
- ▲ ACCES AUTO propus -maxim 6,00m latime
- △ ACCES PIETONAL propus
- ▭ AMPLASAZI STRADA reglementata prin PUJZ - aprobat cu H.C.L. nr. 319/2012
- ▭ EDIFICABIL AMPLASAMENT
- ▭ SPATII VERZI, parcuri, trotuare, platforme, terase, scari, etc.
- ▭ CIRCULATI INTERIOARE, RAMPA, PLATFORMA AUTO
- ▭ ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

Funcțiuni admise: conform PUJZ aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012  
 Regim maxim înălțime: Hmax=P+4E (6,00 metri la comisa)  
 Hmax=P+6E (28,00metri la comisa)  
 Pentru P+4E: P.O.T.max=60% C.U.T. max=3,0  
 Pentru P+6E: P.O.T.max=30% C.U.T. max=2,7  
 Alinieră: - minim 8,60metri fata de aliniamentul terenului la strada Nerva  
 - minim 2,00metri fata de limita estica de proprietate;  
 - minim 5,00metri fata de limita vestică de proprietate;  
 Retrageri posterioare: -minim 6,00metri fata de limita sudica de proprietate



Hmax	Hmax la comisa	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
P+4E	6,00metri	60%	3,0
P+6E	28,00metri	30%	2,7

### COEFICIENTI URBANISTICI-amenajament studiat

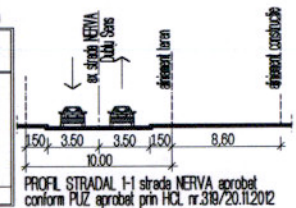
Suprafata teren=215mp	Conform PUJZ aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012 pentru Hmax=P+4E		Conform PUJZ aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012 pentru Hmax=P+6E	
	Existent	Propus	Existent	Propus
Sc. maxim	0,00mp	1269mp	634,5mp	634,5mp
Sd. maxim	0,00mp	634,5mp	5710,05mp	5710,05mp
P.O.T.	0,00%	60%	30%	30%
C.U.T.	0,00	3,0	2,7	2,7
Hmax la comisa	0,00metri	P+4E/6,00metri la comisa	P+6E/28,00metri la comisa	P+6E/28,00metri la comisa

### BILANT TERITORIAL-teren studiat Storem=215mp

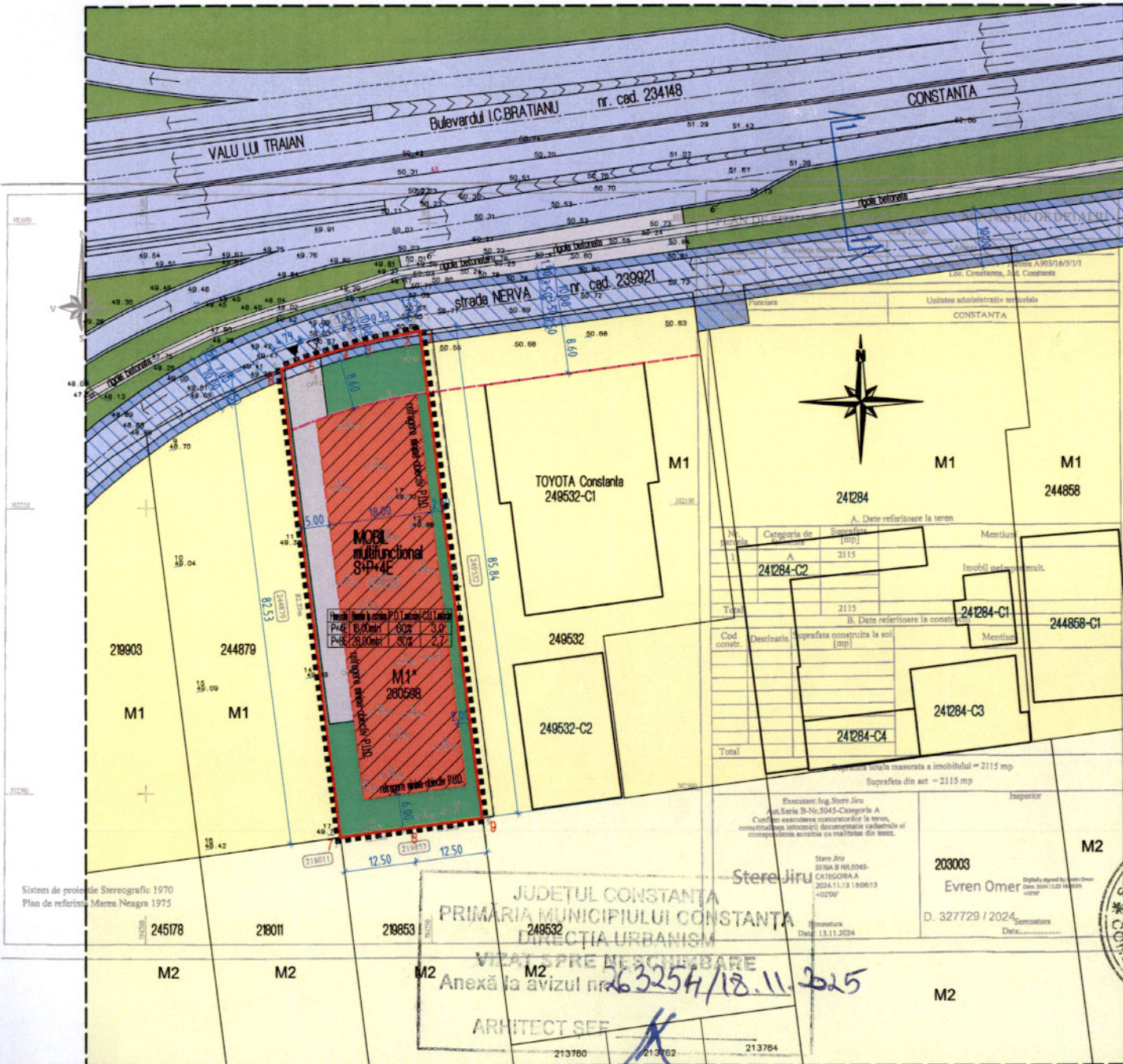
Nr. Zone functionale	Existent		Propus P+4E		Propus P+6E	
	mp	%	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	1269	60	634,5	30
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	423	20	423	20
3. Circulati auto, parcuri, platforme (maxim)	0,00	0,00	423	20	1057,5	50
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>215,00</b>	<b>100</b>	<b>215,00</b>	<b>100</b>	<b>215,00</b>	<b>100</b>

### INVENTAR DE COORDONATE Sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970

Nr. pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale (Lm)
	Y (m)	X (m)	
1	784248,193	302560,769	1452
2	784248,744	302560,572	9,526
3	784267,441	302578,523	1562
4	784268,928	302578,069	7,948
5	784268,311	302575,192	4,787
6	784223,828	302574,112	82,527
7	784234,203	302492,240	12,500
8	784246,099	302493,525	12,500
9	784259,975	302495,610	85,840



<b>ARHITECTONIC SRL</b> RO-BU 2045003 tel. 0744316803		<b>BENEFICIAR:</b> SIRET ZISU si SIRET IULIANA ADRESA: Strada Constanta, strada NERVA nr. 17, sc. 100/101, 20068 localitatea A. Buz. CALI, jud. IALOMITA		Proiect nr. 32/2024
IME: arh. NOELA ENE SEMNATURA: arh. NOELA ENE	SCALA: 1:500 DATA: 11.2024	TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.D. MOBIL MULTIFUNCTIONAL TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE		Faza P.U.D. Planşa nr. 1/3





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
Nr. 116568/14.05.2026

#### REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil multifuncțional, str. Nerva nr. 67, inițiator Siret Zisu

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil multifuncțional, str. Nerva nr. 67, inițiator Siret Zisu;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 2641/08.11.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 07.11.2026),
- Raportul informării și consultării publicului nr. 193988/28.08.2025
- avizul nr. 263254/18.11.2025 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 multifuncțional, str. Nerva nr. 67, inițiator Siret Zisu.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 22184/03.02.2025, formulată de Siret Zisu cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ Nr. 263254 din 18.11.2025

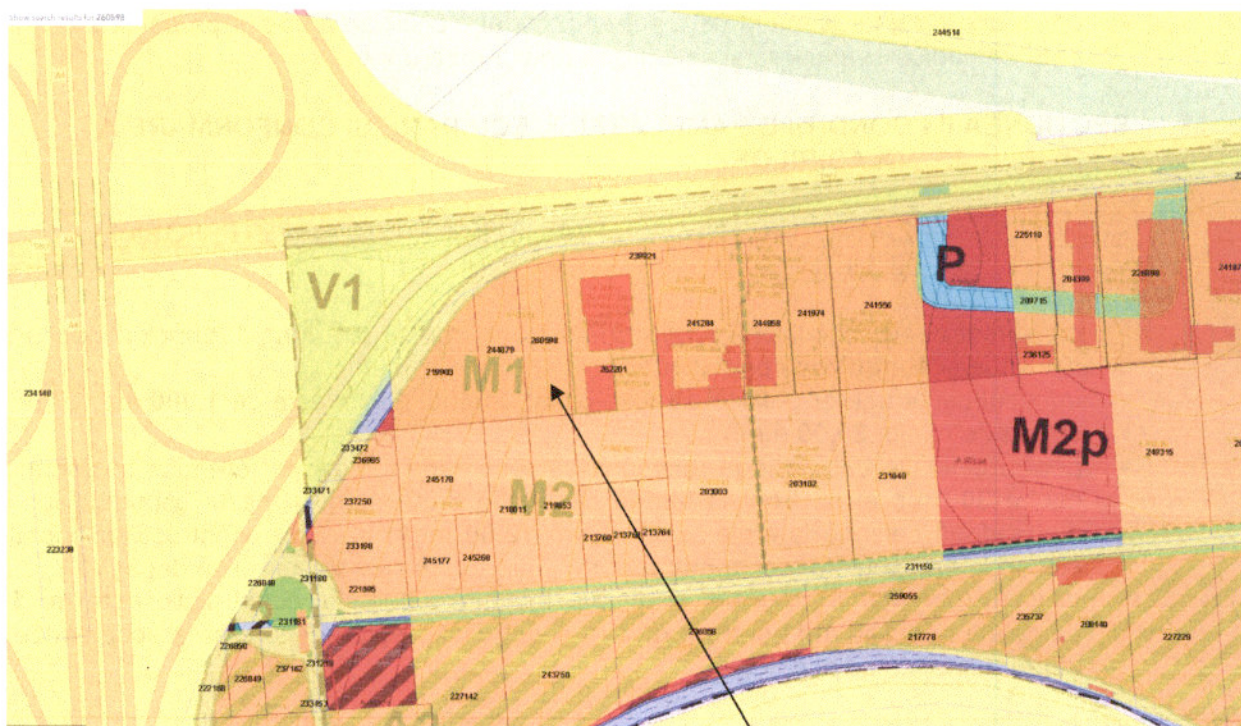
pentru **Planul urbanistic de detaliu** – construire imobil multifuncțional, str. Nerva nr. 67,

**Proiectant:** societatea Arhitectonic SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Noela Ene

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată:** Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Parcela A 903/16/4/1/1 + Parcela A 903/16/5/1/1, în suprafață de 2.115 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 260598, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța.

#### PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUZ

Localizare teren IE 260598

Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul pentru care s-a inițiat PUD se află situat în zona de reglementare urbanistică M1 – zona mixtă – comerț și servicii (regim mare de înălțime).

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1.000 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **300 mp** și un front la stradă de minim **8,00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan laterale și de minim **12,00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul între laturile parcelei nu va depăși 1/3;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **150 mp**; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 – 5,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,00 m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 m** pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,00 m** (aliniament posterior).
- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1-3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 m** de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10,00 m**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,20 m** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală

ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**; se admit retrageri de minim **3,00 m** la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la construcțiile cu P+4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- curțile închise vor avea o suprafață de minim **30,00 mp** cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min **3,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m**;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim **150 m**;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

##### **M1 și M1p – regim maxim de înălțime - P+8**

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** continuat cu tangenta sa la **45 grade**;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim **15,00 m** de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** continuat cu tangenta sa la **45 grade**, astfel:

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 10,0 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
10,0 – 14,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	12	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
14,01 – 18,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3,5 metri =14 metri (categoria III)	13	P+3	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 – 19,00	16	P+4	(A) (A) - 2 niveluri; (B) – 1 nivel
18,01 – 19,00	28	P+8	(A) - 1 nivel (B) – 1 nivel

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim **3,00 m**, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de de **25,00 m** dacă strada are **2** fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
  - în punctele recomandabile (intersecții, planuri de închidere a unor perspective locale) se pot propune înălțimi mai mari cu un nivel, în planul fațadei sau retras, justificate prin studii de volumetrie.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
  - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.
- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de **1,2** metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- minim **20%** din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim **2,00 m** din care un soclu opac de **0,60 m**, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2,50 m**; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorăției gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.



## **REGIMUL DE CONSTRUIRE** *propus - zona de reglementare M1\*:*

### **Art. 1. UTILIZARI ADMISE:**

- sunt admise următoarele utilizari: institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere în spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri;

### **Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale se admit doar în conditiile de construire stabilite prin PUD. Având în vedere ca zona nu detin în acest moment utilitati specifice locuirii (spatii comerciale, sanatate, educatie) sunt încurajate locuintele care contin acest tip de functiuni.
- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitatile în care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixtă si să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare;

### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice;

### **Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)** cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:

- în cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000mp, cu un front la strada de minim 20,00metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 300mp si un front la strada de minim 8,00metri, în cazul constructiilor însiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,00metri în cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul între laturile parcelei nu va depăsi 1/3;
- în cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 150mp; parcelele sub 150mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

### **Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE**

- terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 10metri (carosabil -7m + trotuare 2x1,5m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si plan CIRCULATII -EXISTENT si PROPUS, aferente PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

### **Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00-5,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul străzii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime fata de aliniament care nu va depăsi 20,00 m (aliniament posterior).
- constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii: -în cazul în care pe parcelele învecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si în stare buna;
- în cazul în care parcela se învecineaza pe o latură cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latură cu o constructie în stare bună retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe



aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;  
în cazul în care parcela se învecinează pe o latura cu o construcție retrasa de la aliniament, iar pe cealaltă latura cu o construcție neviabilă iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- alinierea construcțiilor față de strada adiacentă terenului: retragere obligatorie minim 8,60m de la vechiul aliniament al terenului, aceeași retragere având și construcția existentă pe terenul învecinat la stânga (Reprezentanta TOYOTA). Preluarea retragerii este condiționată prin reglementarea P.U.Z.

aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012. În fașia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, rampelor auto, scărilor și platformelor de acces, cabinelor de pază, echipamentelor electrice și copertinelor. Se pot amplasa parcaje la sol.

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragere minimă: 2,00metri față de limita laterală estică a proprietății;
- retragere minimă: 5,00metri față de limita laterală vestică a proprietății;
- retragere minimă: 6,00metri față de limita posterioară sudică a proprietății;

#### **Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA**

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte. Această distanță poate fi redusă în baza unei argumentări printr-un studiu de însorire, faptului că se respectă Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014-actualizat.

#### **Art. 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- ampriza aprobată (conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012) aferentă strazii Nerva, adiacentă terenului care a generat P.U.D. pe latura nordică, este de 10metri (1,50m trotuar+7,00m carosabil+1,50m trotuar)

- accesul pietonal se va asigura din strada Nerva;
- accesul carosabil se va asigura din strada Nerva și va avea o lățime de maxim 6,00metri;

Fundațiile căilor de circulație se vor realiza din nisip sau pietris compactat, după caz. Se vor evita pe cât posibil suprafețele mari impermeabile, astfel încât apele pluviale de pe trotuare și platforme să poată fi dirijate, pe cât posibil, spre spațiile verzi.

#### **Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

- pentru autovehicule (autoturisme), spațiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. nr. 113/2017, privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiilor Constanța; rectificată prin H.C.L. nr. 28/2018, H.C.L. nr.532/2018, H.C.L. nr.318/2020, H.C.L. nr.371/2020 și HCL nr.102/2022 cu modificările și actualizările ulterioare, cu respectarea Informațiilor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane.

#### **Art. 11. ÎNĂLTİMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor noi este:
  - pentru P+4E (Hmaxim la cornișă=16,00 metri);
  - pentru P+8E (Hmaxim la cornișă=28,00metri);

Nu se normează numărul de subsoluri. Subsolurile nu sunt considerate niveluri supraetere, deci numărul lor nu modifică Hmaxim la cornișă aprobat.

#### **Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește;

- volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fatadelor — armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;



- culoare -armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;
- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului inițial.
- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

### **Art. 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate cu un bransament la rețeaua cablată, realizat îngropat;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă (cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbrele (tripoduri și mîți grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

### **Art. 14. SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE**

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
  - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
  - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
  - în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
  - minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).
- Se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta;

### **Art. 15. ÎMPREJMUIRI**

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor fi transparente și vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 m, realizată din metal sau plasa metalică, putând fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri

transparente de 2,00 m înaltime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posteriore vor fi opace si vor avea înaltimea de minim 2,20m;  
 - 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.

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

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=60% pentru P+4E  
 P.O.T.maxim=30% pentru P+8E  
 COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=3,0 pentru P+4E  
 C.U.T. maxim=2,7 pentru P+8E

- 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)- M1\* exclusiv pentru IMOBIL MULTIFUNCTIONAL- (S)+P+4E:**

Steren=2115 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime=max. P+4E

H maxim la cornisa/atic=16,00metri

S construita maxima=1269mp

S desfasurata maxima=6345mp

P.O.T.maxim aprobat = 60%

C.U.T.maxim aprobat =3,0

S spatiu verde minim=423mp (20% din Steren)

S circulatii auto, pietonale, platforme, parcari maxima=423mp

**BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)-M1\* va fi mentinut pentru alte functiuni/regim de inaltime decat obiectivul P.U.D.ului - conform Reglementari P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012:**

Steren=2115,00 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime=max. P+8E

H maxim la cornisa/atic=28,00metri

S construita maxima=634,5mp

S desfasurata maxima=5710,05mp

P.O.T.maxim aprobat = 30%

C.U.T.maxim aprobat =2,7

S spatiu verde minim=423mp (20% din Steren)

S circulatii auto, pietonale, platforme, parcari maxima=1057mp



**COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat - M1\***

S terenului mentinut =2115,00mp

	Existent	Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.319/2012- pentru Hmaxim=P+4E	Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.319/2012- pentru Hmaxim=P+8E
Sc max.	0,00mp	1269 mp	634,5 mp
Sd max.	0,00mp	6345 mp	5710,05 mp
P.O.T. maxim	0,00%	60%	30%
C.U.T maxim	0,00	3,0	2,7
Hmaxim la cornisa/atic	0,00 metri	16,00 metri (P+4E)	18,00 metri (P+8E)

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.06.2025** s-a stabilit:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a

publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

**Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 04.08.2025-18.08.2025.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **23.10.2025** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 2641/08.11.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 07.11.2026).

**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA  
 JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
 Nr. 110591 / 14.05.2026

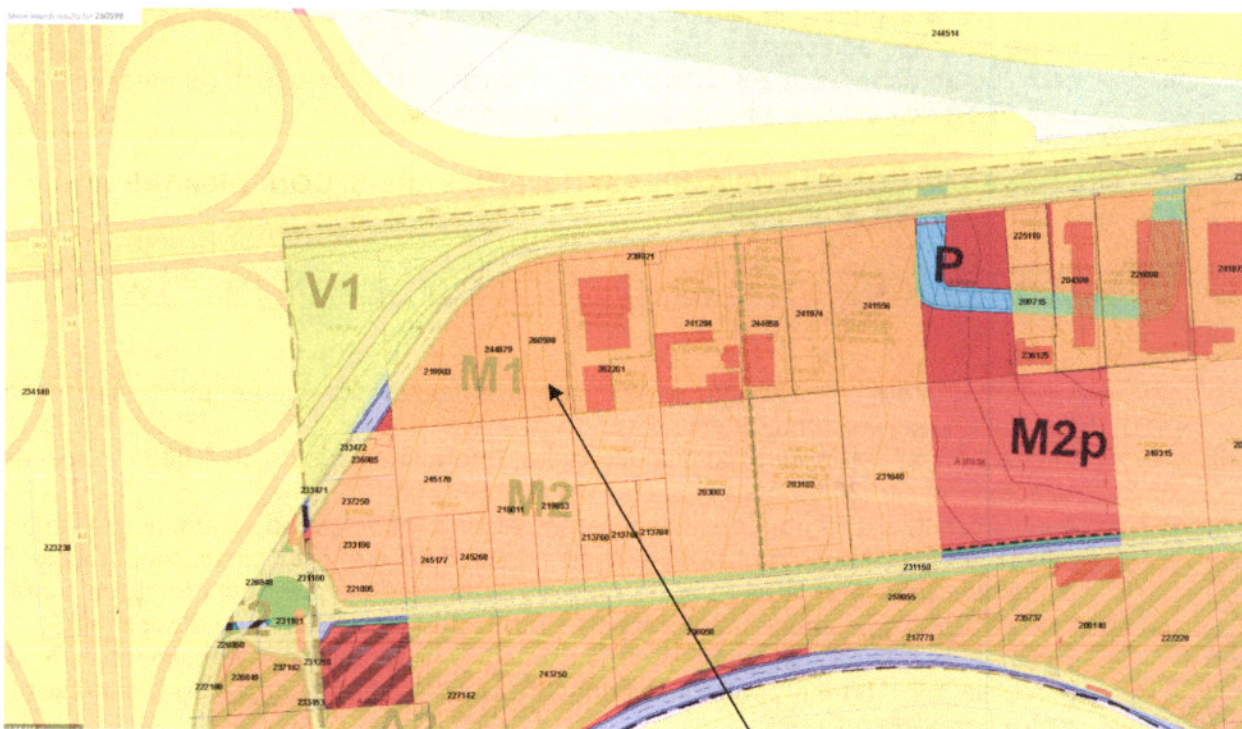
Raport de specialitate  
 pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –  
 construire imobil multifuncțional,  
 str. Nerva nr. 67, inițiator Siret Zisu

Urmare adresei înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 22184/03.02.2025, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil multifuncțional, str. Nerva nr. 67, inițiator Siret Zisu, consemnăm următoarele:

#### REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Parcela A 903/16/4/1/1 + Parcela A 903/16/5/1/1, în suprafață de 2.115 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 260598, înscris în cartea funciară nr. 260598 a UAT municipiul Constanța este proprietatea soților Siret Zisu și Siret Iuliana, conform actului de alipire autentificat sub nr. 67/24.07.2024 la Societatea profesională notarială Mariș Beatrice și Pilici Irina-Maria.

#### PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUZ

Localizare teren IE 260598

Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul pentru care s-a inițiat PUD se află situat în zona de reglementare urbanistică M1 – zona mixtă – comerț și servicii (regim mare de înălțime).

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1.000 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **300 mp** și un front la stradă de minim **8,00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **12,00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul între laturile parcelei nu va depăși 1/3;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **150 mp**; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 – 5,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,00 m** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00 m** pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,00 m** (aliniament posterior).
- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1-3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 m** de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10,00 m**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,20 m** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**; se admit retrageri de minim **3,00 m** la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la construcțiile cu P+4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- curțile închise vor avea o suprafață de minim **30,00 mp** cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min **3,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m**;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim **150 m**;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**M1 si M1p – regim maxim de inaltime - P+8**

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** continuat cu tangenta sa la **45 grade**;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim **15,00 m** de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** continuat cu tangenta sa la **45 grade**, astfel:

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 10,0 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
10,0 – 14,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	12	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
14,01 – 18,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3,5 metri =14 metri (categoria III)	13	P+3	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 – 19,00	16	P+4	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 – 19,00	28	P+8	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim **3,00 m**, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de de **25,00 m** dacă strada are **2** fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
  - în punctele recomandabile (intersecții, planuri de închidere a unor perspective locale) se pot propune înălțimi mai mari cu un nivel, în planul fațadei sau retras, justificate prin studii de volumetrie.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.
- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branșament la rețeaua cablată;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,2 metri** înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- minim **20%** din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim **2,00 m** din care un soclu opac de **0,60 m**, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2,50 m**; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00 m** înălțime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

**M1 si M1p** - POT maxim = **30%** pentru P+8, **60%** pentru P+2

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**M1 si M1p** - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = **2,7** (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+8 și **3,0** (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+4

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2098/27.08.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 26.08.2026), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

### **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 173524/04.08.2025 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 3 notificări către proprietarii de terenuri limitrofe terenului studiat, identificați conform adresei SPIT nr. R-T97906/25.07.2025.



**Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale se admit doar în conditiile de construire stabilite prin PUD. Având în vedere ca zona nu detin în acest moment utilitati specifice locuirii (spatii comerciale, sanatate, educatie) sunt încurajate locuintele care contin acest tip de functiuni.
- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitatile în care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixtă si să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare;

**Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice;

**Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:**

- în cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000mp, cu un front la strada de minim 20,00metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 300mp si un front la strada de minim 8,00metri, în cazul constructiilor în siruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,00metri în cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul între laturile parcelei nu va depăsi 1/3;
- în cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 150mp; parcelele sub 150mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

**Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE**

- terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 10metri (carosabil -7m + trotuare 2x1,5m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si plan CIRCULATII -EXISTENT si PROPUS, aferente PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

**Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00-5,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul străzii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime fata de aliniament care nu va depăsi 20,00 m (aliniament posterior).
- constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii: -în cazul în care pe parcelele învecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si în stare buna;
- în cazul în care parcela se învecineaza pe o latură cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latură cu o constructie în stare bună retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- qlinierea constructiilor fata de strada adiacenta terenului: retragere obligatorie minim 8,60m de la latură aliniament al terenului, aceeasi retragere avand si constructia existenta pe terenul învecinat la st (Reprezentanta TOYOTA). Preluarea retragerii este conditionata prin reglemantarea P.U.Z.

aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012. In fascia dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, rampelor auto, scarilor+ platformelor de acces, cabinelor de paza, echipamentelor electrice si copertinelor. Se pot amplasa parcaje la sol.

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

- retragere minima: 2,00metri fata de limita laterala estica a proprietatii ;
- retragere minima: 5,00metri fata de limita laterala vestica a proprietatii;
- retragere minima: 6,00metri fata de limita posterioara sudica a a proprietatii;

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

Pe o 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.

Clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte. Aceasta distanta poate fi redusa in baza unei argumentari printr-un studiu de insorire, faptui ca se respecta Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat.

**Art. 9. CIRCULATII SI ACCESURI**

- ampriza aprobata (conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012) aferenta strazii Nerva, adiacenta terenului care a generat P.U.D. pe latura nordica, este de 10metri (1,50m trotuar+7,00m carosabil+1,50m trotuar)

- accesul pietonal se va asigura din strada Nerva;
- accesul carosabil se va asigura din strada Nerva si va avea o latime de maxim 6,00metri;

Fundatiile cailor de circulatie se vor realiza din nisip sau pietris compactat, dupa caz. Se vor evita pe cat posibil suprafetele mari impermeabile, astfel incat apele pluviale de pe trotuare si platforme sa poata fi dirijate, pe cat posibil, spre spatiile verzi.

**Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice;

- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. nr. 113/2017, privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiilor Constanta; rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018, H.C.L. nr.532/2018, H.C.L. nr.318/2020, H.C.L. nr.371/2020 si HCL nr.102/2022 cu modificarile si actualizarile ulterioare, cu respectarea informatiilor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane.

**Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este:
  - pentru P+4E (Hmaxim la cornisa=16,00 metri);
  - pentru P+8E (Hmaxim la cornisa=28,00metri);

Nu se normeaza numarul de subsoluri. Subsolurile nu sunt considerate niveluri supraterrane, deci numarul lor nu modifica Hmaxim la cornisa aprobat.

**Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerența a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor învecinate în ceea ce priveste;

- volumetria - simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput în relatie cu cadrul construit în care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

-arhitectura fatadelor — armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;

- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale în caz de refacere si extindere;

- culoare -armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;



- se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;
- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea în plan si în arhitectura fatadelor a amprentelor parcellarului initial.
- noile interventii vor urmări cresterea gradului de coerență si vor accentua prin arhitectura noilor cladiri, prin amenajarile exterioare si prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetatie, importanta si atractivitatea zonei.

#### **Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate constructiile noi vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare;
- în cazul alimentării cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administrează resursele de apa;
- 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 evacuarea rapidă a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate cu un bransament la rețeaua cablata, realizat îngropat;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila (cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni si zabrele (strip-uri uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

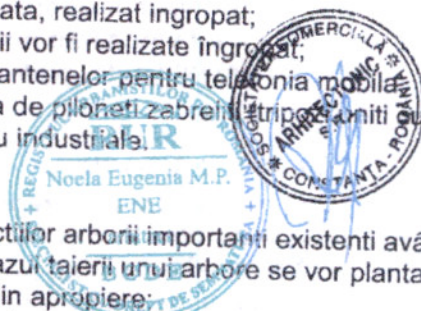
#### **Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE**

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- se vor identifica, proteja si pastra în timpul executării constructiilor arborii importanti existenti având peste 4,00 m înălțime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
  - în gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii înalte;
  - terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
  - în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
  - minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).
- 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. 15. ÎMPREJMUIRI**

- se va mentine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor fi transparente si vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 m, realizata din metal sau plasa metalica, putand fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o înălțime diferita în cazul reconstructiei sau restaurarii unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existenta;
- stâlpii de sustinere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alăturate;
- portile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea maxima de 2,50m; această înălțime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor etc.;
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 m înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea înălțimea de minim 2,20m;
- 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.



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

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=60% pentru P+4E  
P.O.T.maxim=30% pentru P+8E

COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=3,0 pentru P+4E  
C.U.T. maxim=2,7 pentru P+8E

- 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)- M1\***  
**exclusiv pentru IMOBIL MULTIFUNCTIONAL- (S)+P+4E:**  
**Steren=2115 mp (existent/mentinut)**

**Regimul de inaltime=max. P+4E** **H maxim la cornisa/atic=16,00metri**  
S construita maxima=1269mp  
S desfasurata maxima=6345mp  
**P.O.T.maxim aprobat = 60%**  
**C.U.T.maxim aprobat =3,0**  
**S spatiu verde minim=423mp (20% din Steren)**  
**S circulatii auto, pietonale, platforme, parcare maxima=423mp**

**BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)-M1\* va fi mentinut pentru alte functiuni/regim de inaltime decat obiectivul P.U.D.ului - conform Reglementari P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 319/2012:**

**Steren=2115,00 mp (existent/mentinut)** **H maxim la cornisa/atic=28,00metri**  
**Regimul de inaltime=max. P+8E**  
S construita maxima=634,5mp  
S desfasurata maxima=5710,05mp  
**P.O.T.maxim aprobat = 30%**  
**C.U.T.maxim aprobat =2,7**  
**S spatiu verde minim=423mp (20% din Steren)**  
**S circulatii auto, pietonale, platforme, parcare maxima=1057,5mp**

**COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat - M1\*****S terenului mentinut =2115,00mp**

	Existent	Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.319/2012- pentru Hmaxim=P+4E	Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.319/2012- pentru Hmaxim=P+8E
Sc max.	0,00mp	1269 mp	634,5 mp
Sd max.	0,00mp	6345 mp	5710,05 mp
P.O.T. maxim	0,00%	60%	30%
C.U.T maxim	0,00	3,0	2,7
Hmaxim la cornisa/atic	0,00 metri	16,00 metri (P+4E)	18,00 metri (P+8E)

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:**

Piese desenate:

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

- volumetrie

Piese scrise:

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 2641/08.11.2024 (valabil până la 07.11.2026)
- Studiu geotehnic
- Documentar fotografic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 193988/28.08.2025

Avize:

- aviz Raja SA Constanta nr. 11192/2024
- aviz Rețele Electrice Dobrogea SA nr. 25244616/27.11.2024
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 61731-320.371.972/22.11.2024 și nr. 86621-322195087/26.02.2026
- aviz Orange Romania Communications nr. AFO233553/17396/16104/26.11.2024 și 26/TD/300508/6805/19.03.2026
- aviz Digi Romania SA nr. 3318/27.11.2024 SI NR 3046012532/20.04.2026
- aviz Transelectrica nr. 16754/22.11.2024
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 19107/11.12.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7453/18.12.2024
- aviz CONPET S.A. Ploiesti nr. 46191/28.11.2024
- aviz CNCFR nr. 7/2/4997/04.12.2024
- aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 1456/U/23.12.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4877/03.12.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 2469/26.11.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil multifuncțional, str. Nerva nr. 67, 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

