



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 218/23.06.2026

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 150 655 / 23.06.2026, 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. 150 674 / 23.06.2026

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. 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 cu nr. 236463/04.12.2024, completată cu adresa nr. 156833/15.07.2025 și adresa nr. 49177/02.03.2026.

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 pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, județul Constanța, în suprafață de 506 mp, identificat cu nr. cadastral 212286, înscris în cartea funciară nr. 212286 a UAT Constanța, este proprietatea doamnei Ciutacu Daniela și domnului Ștefan Marius, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 3600/20.12.2018.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1, din prezentul proiect de hotărâre 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 iunie 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. 150655/23.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela,

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1379/27.05.2024, cu valabilitate prelungită până la data de 26.05.2027;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 243320/24.10.2025;
- avizul nr. 137170 / 08.06.2026 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 de detaliu pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM ŞI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 150674 / 23.08.2026

Raport de specialitate

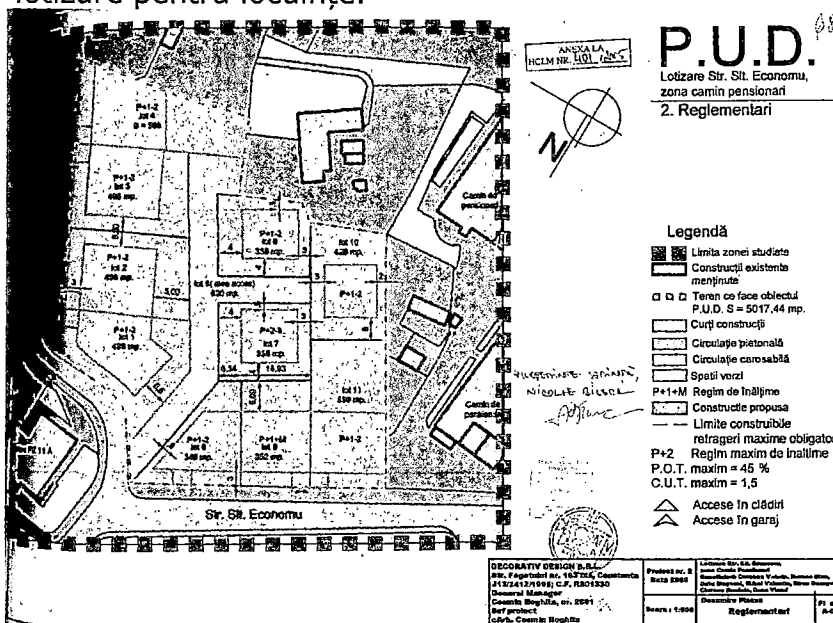
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela

Urmare solicitării nr. 236463/04.12.2024 formulate de Ștefan Marius și Ciutacu Daniela, completată cu adresa nr. 156833/15.07.2025 și adresa nr. 49177/02.03.2026, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, județul Constanța, în suprafață de 506 mp, identificat cu nr. cadastral 212286, înscris în cartea funciară nr. 212286 a UAT Constanța, este proprietatea lui Ciutacu Daniela și Ștefan Marius, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 3600/20.12.2018.

PREVEDERI RLU – PUD APROBAT ANTERIOR:

Potrivit documentației de urbanism faza P.U.D., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 401/25.07.2005, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, județul Constanța, identificat cu nr. cadastral 212286, are destinația stabilită prin documentația de urbanism aprobată: locuire – PUD lotizare pentru locuințe.



Extras din planșa de reglementări aferentă PUD aprobat prin HCL nr. 401/25.07.2005

Conform certificatului de urbanism nr. 1379/27.05.2024, cu valabilitate prelungită până la data de 26.05.2027, reglementările urbanistice aplicabile imobilului sunt următoarele:

- funcțiunea admisă: locuire;
- utilizări interzise: nespecificate;
- utilizări admise cu condiționări: nespecificate;
- terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 236/2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța;
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism aprobată este locuire, conform PUD aprobat prin HCL nr. 401/25.07.2005;
- caracteristicile parcelelor sunt cele prevăzute în planșa de reglementări anexă la PUD aprobat prin HCL nr. 401/25.07.2005;
- funcțiunea dominantă în zonă este locuirea;
- locuințele pot fi cuplate sau izolate;
- retragerea față de aliniament este de 3,00 m – 4,00 m, cu posibilitatea amplasării garajelor pe aliniament;
- retragerea față de limita posterioară a terenului este de minimum 5,00 m;
- pentru loturile amplasate la circulațiile publice, alinierea prevăzută este de 3,00 m pentru corpurile principale de clădiri și pe aliniament pentru garajele cu regim de înălțime parter, iar alinierea posterioară va fi de minimum 5,00 m;
- pentru loturile cu acces din alea interioară, alinierea va fi de 4,00 m – 5,00 m spre alea și 3,00 m față de limitele posterioare și laterale;
- regimul de înălțime general este minimum P+1+M și maximum P+2E;
- pentru terenul identificat cu nr. cadastral 212286, regimul de înălțime este P+1-2E, conform planșei de reglementări aferente PUD aprobat prin HCL nr. 401/25.07.2005;
- POT maxim: 45%;
- CUT maxim: 1,5;
- accesele pietonale și auto se realizează din str. Slt. Economu și din alea dinspre blocuri;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, cu asigurarea spațiului de parcare/garare conform HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr. 28/2018 și completată/modificată prin hotărârile ulterioare;
- este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din suprafața terenului, cu respectarea prevederilor HCJ 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 județului Constanța;
- zona dispune de echipare tehnico-edilitară.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. **1379/27.05.2024**, cu valabilitate inițială de **24 luni**, prelungită până la data de **26.05.2027**, 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:

În data de 29.09.2025, beneficiarii au demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, municipiul Constanța, prin depunerea anunțului privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD, înregistrat sub nr. 219779/29.09.2025, însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 15 zile, respectiv în perioada 29.09.2025 – 13.10.2025, conform solicitării nr. 219782/29.09.2025.

Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism – rubrica Dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 1065.

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat. Identificarea proprietarilor/părților interesate s-a realizat conform datelor obținute în urma solicitării nr. 207232/12.09.2025, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, transmise prin adresa R-T124805/22.09.2025, precum și a solicitării nr. 207358/12.09.2025, formulate către Serviciul Logistic Asociației de Proprietari și Unități de Învățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R207358/16.09.2025.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost depuse 15 sesizări de la persoane interesate, care vizau reglementările propuse. Sesizările primite au fost înaintate prin e-mail către SC DALI-PROIECT SRL Constanța, în calitate de elaborator al Planului urbanistic de detaliu, spre analizare și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.

Etapa de informare și consultare publică s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 243320/24.10.2025.

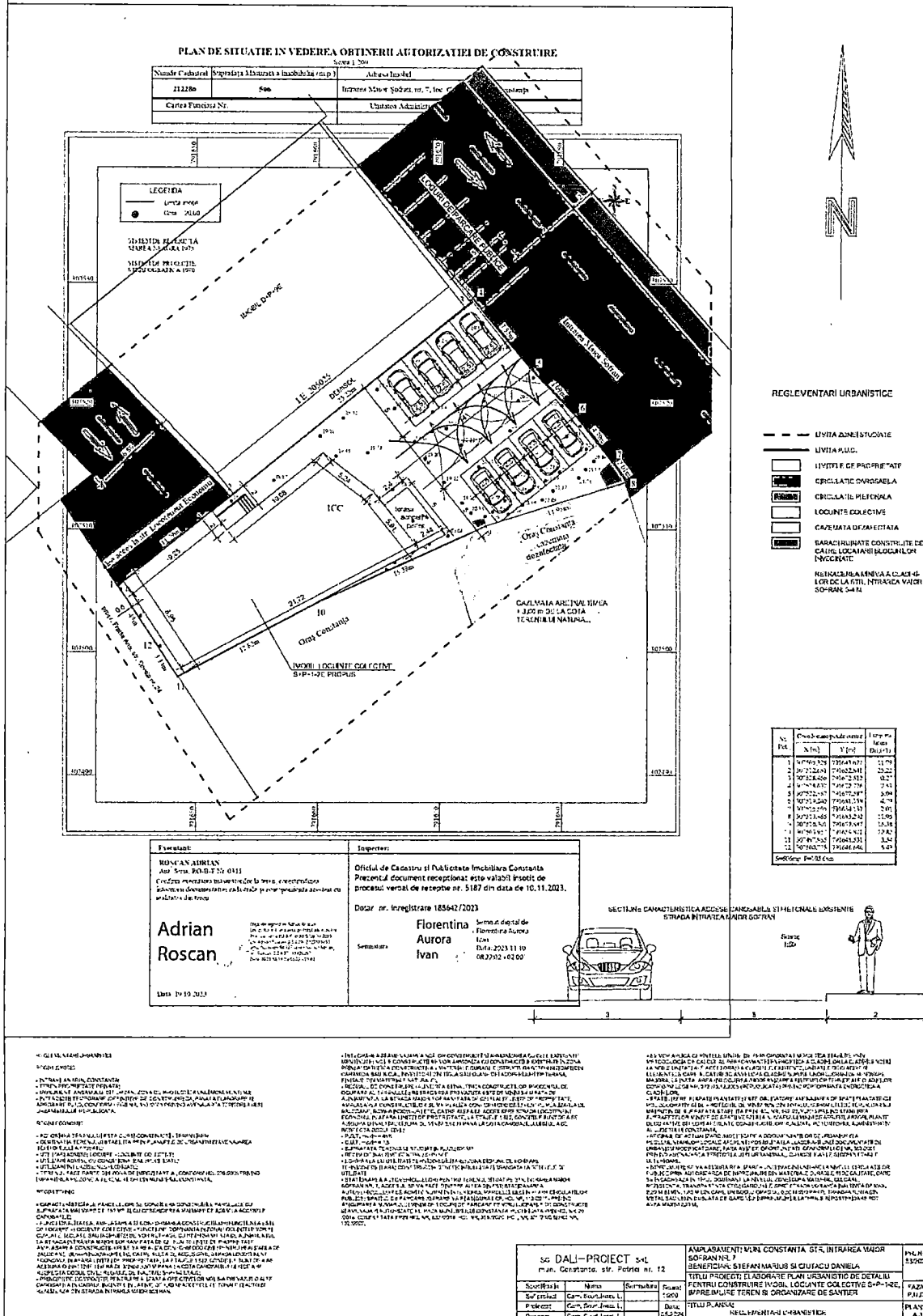
- Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția Generală Poliția Locală, la solicitarea Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu, prin adresele nr. 238565/06.12.2024, nr. 17159/26.01.2026 și nr. 137220/08.06.2026, fiind comunicate răspunsuri potrivit cărora, la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, identificat cu nr. cadastral 212286, nu au fost constatate lucrări de construcții executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE :

Prezenta documentatie de urbanism se realizeaza in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru un imobil de locuinte colective S+P+1-2e, imprejmuire teren si organizare de santier. Terenul pe care se realizeaza constructia are suprafata de 506 mp si se intentioneaza modificarea unora dintre reglementarile stabilite prin P.U.D. aprobat cu HCLM nr. 401 /25.07.2005.

Documentatia de urbanism se coreleaza cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, in concordanta cu functiunile existente, cu vecinatatile imediate si cu solicitarile populatiei, conform Legii 350 /2001.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+1-2E, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
2. - REGLEMENTARI URBANISTICE



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

Continutul documentatiei de urbanism raspunde cerintelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum si Legii 350 /2001 si trateaza urmatoarele categorii de aspecte:

- circulatiile auto si pietonale
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile zonei urbane
- indici si indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- actualizarea planurilor topografice
- posibilitatea realizarii constructiei propuse

Documentatia de urbanism P.U.D., avizata si aprobata de catre Consiliul Local al municipiului Constanta conform prevederilor legale in vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistica al primariei municipiului constanta in activitatea de gestionare a spatiului construit din zona studiata.

-1.2.- Surse documentare

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele acte normative si documentatii de urbanism:

- legea 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
- ordinul 233 /2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- regulamentul general de urbanism aprobat prin hgr 525 /1996, cu modificarile ulterioare, precum si ordinul mlpat 21 /n /2000 - ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare
- legea 10 /1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare
- legea 287 /2009 privind codul civil
- legea 7 /1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata
- legea fondului funciar 18 /1991, republicata, cu modificarile ulterioare
- legea 226 /2013 privind aprobarea oug 164 /2008 pentru modificarea si completarea oug 195 /2005 privind protectia mediului
- hg 445 /2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- oms 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- ordin mlpat gm 009-2000 - reglementare tehnica "ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu
- ordin mlpat 10 /n /1993 - normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane
- planul urbanistic general al municipiului constanta si regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin hclm 653 /1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin hclm 81 /2013 si 429 /2018, detaliata prin hclm 386 /2019
- hclm 113 /2017 privind aprobarea studiului general de circulatie la nivelul municipiului constanta
- hclm 401 /2005 privind aprobarea p.u.d. Aflat in vigoare pentru terenul beneficiarului

-cap. 2- Stadiul actual al dezvoltarii

-2.1.- Evolutia zonei

In zona in care se afla terenul initiatorului prezentului P.U.D., s-au construit pana in anul 1989 imobile de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E; in ultimii 25 de ani, s-a edificat o serie de imobile (locuinte colective) cu regim de inaltime S+P+4e - D+P+9E.

-2.2.- Incadrarea in localitate si in prevederile P.U.G. si P.U.D. 401 /2005

In partea din nord a terenului, se afla un imobil de locuinte colective D+P+9E si o alee carosabila de acces la strada Locotenent Economu. In partea estica, se afla strada Intrarea Maior Sofran. In partea sudica, este un teren domeniu public al municipiului Constanta, teren pe care se afla o cazemata dezafectata. In partea vestica este o proprietate privata: Fratila Ana; adresa: muñ. Constanta, str. Soveja nr. 24.

Prevederi actuale conform P.U.D. 401 /2005

Regim juridic

- intravilan mun. Constanta;
- teren proprietate privata;
- monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument: nu;
- interdictii temporare /definitive de construire: da, pana la elaborare si aprobare P.U.D. conform legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata.

Regim economic

- folosirea actuala a terenului este curti-constructii - teren liber conform extrasului de carte funciara;
- destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: P.U.D. - lotizare pentru locuinte;
- utilizari admise: locuire;
- utilizari admise cu conditionari: nespecificate;
- utilizari interzise: nespecificate;
- terenul face parte din zona de impozitare A, conform HCL 236 /2005 privind impartirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanta.

Regim tehnic

- destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: conform P.U.D. aprobat cu HCL nr. 401 /25.07.2005 - locuire;
- caracteristici ale parcelor: conform lotizare din plansa de reglementari anexa P.U.D. aprobat cu HCL nr. 401 /2005;
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor: functiunea este de locuire - functiune dominanta in zona; locuintele vor fi cuplate sau izolate; se vor retrage cu 3-4 m fata de aliniament, cu posibilitatea amplasarii garajelor pe aliniament; spre limita posterioara se va retrage cu minim 5 m; regimul de inaltime: p+1-2 etaje; regimul de inaltime este specificat pe fiecare parcela in parte; garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de inaltime - parter; se va respecta plansa de reglementari anexa la P.U.D. aprobat cu HCL nr. 401 /2005.
- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi: s-a prevazut o alee carosabila in cadrul incintei, in latime de 6.25 m; accesele pietonale si auto se realizeaza din str. Locotenent Economu si din aleea dinspre blocuri.
- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute: noile constructii se vor armoniza cu constructiile existente in zona prin: alcatuirea constructiva - materiale durabile (structura beton si zidarii din caramida sau B.C.A., invelitori din tigla sau olana, finisaje din materiale naturale).

- regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului): pentru loturile amplasate la circulatiile publice: alinierea prevazuta este de 3.00 m pentru corpurile principale de cladiri si pe aliniament pentru garajele cu regim de inaltime parter, iar alinierea posterioara va fi de minim 5.00 m. Pentru loturile cu acces din aleea intrioara, alinierea va fi de 4-5 m spre alea si 3 m fata de limitele posterioare si laterale.
- regim de inaltime general: minim P+1E+M si maxim P+2E; regimul de inaltime pentru terenul cu nr. cadastral 212286 va fi de P+1-2E, conform plansa reglementari aferenta P.U.D. aprobat cu HCL nr. 401 /2005.
- P.O.T. maxim = 45%
- C.U.T. maxim = 1.5
- suprafata terenului studiat in P.U.D.: 506 mp
- echiparea cu utilitati tehnico-edilitare: zona dispune de echipare tehnico-edilitara.
- stationarea autovehiculelor: pentru terenul situat pe strada Intrarea Maior Sofran nr. 7, accesul se va face dinspre aleea din est; stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat cf. HCL nr. 113 /2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului constanta, rectificata prin HCL nr. 28 /2018, completata prin HCL nr. 532 /2018, HCL nr. 318 /2020, HCL nr. 371 /2020 si HCL nr. 102 /2022.
- se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea /inlocuirea /modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform legii nr. 372 /13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.
- spatii libere si spatii plantate: este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr. 152 /22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului constanta.
- regimul de actualizare /modificare a documentatiilor de urbanism si a reglementarilor locale aferent: posibilitatea elaborarii unei documentatii de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

-2.3.- Elementele cadrului natural

Clima municipiului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental cu influente marine, prezentand particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinatatea Marii Negre si a Lacului Siutghiol asigura umiditatea aerului si regleaza incalzirea acestuia.

Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar insemnate cantitativ. Volumul precipitatiilor este cuprins intre 300 si 400 mm /an.

Vantul predominant este din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara si un aport important de zapezi si temperaturi scazute iarna.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei nationale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiata de 0°C, iar vara depaseste 25°C. Adancimea de inghet se situeaza la -0.80 m.

Din punct de vedere seismic, Constanta se incadreaza in zona seismica "e" cu $a_g = 0.20 g$, acceleratia de varf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv in zona cu perioada de colt a spectrului de raspuns $t_c = 0.7 s$.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat are o usoara declivitate de la est la vest. Nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

-2.4.- Particularitati geotehnice ale terenului

Geologic, amplasamentul face parte din Podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loess-uri macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea, urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila. In studiul geotehnic, pana la adancimea de - 1.00 m, s-a intalnit pamant cenusiu, sub care se afla loess galben (praf argilos) cafeniu, plastic vartos, grupa a - P.S.U.. Se recomanda fundarea constructiei direct pe stratul de loess.

Recomandari suplimentare:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarei;
- asigurarea scurgerii rapide a apelor pluviale; in jurul constructiei, se vor executa trotuare impermeabile de protectie, cu panta de 2-5% spre exterior, cu latimea de 1 m, in limita terenului proprietate.

-2.5.- Circulatia existenta

Exista doua accese la terenul beneficiarului. In partea de nord este un acces carosabil dinspre strada Locotenent Economu, latimea acestuia fiind de 6.90 m. In partea estica este strada Intrarea Maior Sofran, cu circulatie pietonala de 2.00 m latime, circulatie carosabila cu latime de 5.00 m si parcare 5.00 m x 2.50 m.

-2.6.- Ocuparea terenurilor, conditii de amplasare a constructiilor

Terenul initiatorului prezentului P.U.D. este liber de constructii; zona studiata este caracterizata de functiunile de locuire. In ceea ce priveste calitatea fondului construit, aceasta este buna, constructiile au structuri durabile, finisaje de calitate.

S-au construit pana in anul 1989 imobile de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E; in ultimii 25 de ani, s-a edificat o serie de imobile (locuinte colective) cu regim de inaltime S+P+4E - D+P+9E.

-2.7.- Echiparea edilitara

Zona studiata dispune de:

- distributie apa dn 100 mm ol
- colector menajer dn 250 mm pvc-kg
- colector pluvial dn 300 mm b
- energie electrica les 20 kv
- energie electrica les 0.4 kv
- gaze naturale cmd pe 63 rp
- retea termica de distributie

Racordurile electrice traverseaza terenul beneficiarului si va fi necesara devierea lor pana la faza D.T.A.C.

-2.8.- Probleme de mediu si masuri de protectie a mediului, amenajarea spatiilor verzi

Zona studiata nu ridica probleme de mediu, fiind situata in afara arealelor protejate, iar lucrarile propuse nu impun adoptarea unor masuri speciale de protectie a mediului, ele constand in masurile obisnuite ce trebuie avute in vedere

la autorizare: masuri de protectie a mediului in ceea ce priveste protejarea impotriva poluarii, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spatii verzi etc.

Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr. 152 /22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului constanta.

-2.9.- Optiunile populatiei

Pe terenul ce a initiat elaborarea prezentului P.U.D., se studiaza oportunitatea construirii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+1-2E, a imprejmuirii si a organizarii de santier; in prezent, terenul este liber de constructii.

-2.10.- Disfunctionalitati

Pentru terenul beneficiarului, nu s-au constatat disfunctionalitati.

-cap. 3- Propuneri de dezvoltare urbanistica

-3.1.- Concluziile studiilor de fundamentare – justificari

Avand in vedere tendintele de dezvoltare ale zonei, dar si conditiile stipulate in Certificatul de Urbanism, prezenta documentatie analizeaza oportunitatea realizarii investitiei propuse in concordanta si cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

- compatibilitatea functiunilor in zona studiata, conform art. 14 al HGR 525 /1996 cu modificarile ulterioare si P.U.D. in vigoare, aprobat cu HCLM 265 /09.05.2008;
- asigurarea insoririi cladirilor conform OMS 119 /2014;
- asigurarea acceselor carosabile si pietonale la lot;
- asigurarea locurilor de parcare necesare;
- reglementarea retragerilor fata de limitele proprietatii;
- asigurarea utilitatilor necesare obiectivului;
- amenajarea spatiilor verzi necesare.

-3.2.- Prevederi urbanistice propuse:

Regim juridic

- intravilan mun. Constanta;
- teren proprietate privata;
- monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument: nu;
- interdictii temporare /definitive de construire: da, pana la elaborare si aprobare P.U.D. conform legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata.

Regim economic

- folosirea terenului este curti-constructii - teren liber;
- destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate;
- utilizari admise: locuire - locuinte colective;
- utilizari admise cu conditionari: nespecificate;
- utilizari interzise: nespecificate;
- terenul face parte din zona de impozitare A, conform HCL 236 /2005 privind impartirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanta.

Regim tehnic

- caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele cu suprafata mai mare de 150 mp si cu deschiderea mai mare de 8.00 m la accesele carosabile;

- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor: functiunea este de locuire - locuinte colective - functiune dominanta in zona; locuintele vor fi cuplate, izolate sau insiruite; se vor retrage cu minim 3-4 m fata de aliniamentul la strada Intrarea Maior Sofran; fata de celelalte limite de proprietate, amplasarea constructiilor se va realiza conform Cod Civil; pentru realizarea de balcoane, bow-window-uri etc. catre aleea de acces spre strada Locotenent Economu, in afara limitei de proprietate, la etajele 1 si 2, conditiile sunt de a se asigura o inaltime libera de minim 3.50 m pana la cota carosabilului si de a se respecta Codul Civil; regimul de inaltime: S+P+1-2E;
- principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi: s-a prevazut o alee carosabila in cadrul incintei, in latime de 5.40 m; accesele pietonale si auto se realizeaza din strada Intrarea Maior Sofran.
- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute: noile constructii se vor armoniza cu constructiile existente in zona prin: alcatuirea constructiva - materiale durabile (structura beton si zidarii din caramida sau B.C.A., invelitori din tigla sau olane ori acoperisuri tip terasa, finisaje din materiale naturale).
- regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului): retragerea prevazuta este de minim 3-4 m fata de aliniamentul la strada Maior Sofran; fata de celelalte limite de proprietate, amplasarea constructiilor se va realiza conform Cod Civil; pentru realizarea de balcoane, bow-window-uri etc. catre aleea de acces spre strada Locotenent Economu, in afara limitei de proprietate, la etajele 1 si 2, conditiile sunt de a se asigura o inaltime libera de minim 3.50 m pana la cota carosabilului si de a se respecta codul civil;
- P.O.T. maxim = 45%
- C.U.T. maxim = 1.5
- suprafata terenului studiat in P.U.D.: 506 mp
- regim de inaltime general: S+P+1-2E
- echiparea cu utilitati tehnico-edilitare: zona dispune de echipare tehnico-edilitara; constructia beneficiarului va fi bransata la retelele de utilitati.
- stationarea autovehiculelor: pentru terenul situat pe strada Intrarea Maior Sofran nr. 7, accesul se va face dinspre aleea din est; stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat cf. HCL nr. 113 /2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului constanta, rectificata prin HCL nr. 28 /2018, completata prin HCL nr. 532 /2018, HCL nr. 318 /2020, HCL Nr. 371 /2020 si HCL nr. 102 /2022.
- se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea /inlocuirea /modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform legii nr. 372 /13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.
- spatii libere si spatii plantate: este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr. 152 /22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.
- regimul de actualizare /modificare a documentatiilor de urbanism si a reglementarilor locale aferent: posibilitatea elaborarii unei documentatii de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

- imprejmui: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmui din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de max. 2.20 m si min. 1.80 m din care un soclu opac de 0.50 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.20 m;

-3.3- Valorificarea cadrului natural

Avand in vedere vecinatatile amplasamentului si caracteristicile tesutului urban din care face parte, edificarea constructiei propuse prin prezenta documentatie de urbanism se incadreaza in functiunile existente in zona studiata, contribuind la constituirea unei imagini unitare de cartier rezidential cu dotarile aferente.

-3.4.- Modernizarea circulatiei

Accesele carosabile si pietonale sunt bine organizate in zona.

Accese carosabile:

- trafic rutier mecanic
- intensitate redusa
- vehicule cu masa max. 20 t
- viteza max. 30 km /h
- drumuri publice
- drumuri de interes local
- drumuri moderne cu imbracaminte permanenta asfaltica
- drum de clasa tehnica iv: trafic redus
- strada categoria a iv-a - de folosinta locala

Conform HCL 113 /2017, se vor amenaja 8 locuri de parcare in incinta initiatorului.

-3.5.- Descrierea obiectivului - caracteristicile constructiei propuse

-3.5.1.- Analiza situatiei existente

In prezent, terenul initiatorului prezentului P.U.D. este liber de constructii

-3.5.2.- Solutii de consolidare si /sau reconfigurare

nu este cazul

-3.5.3.- caracteristici tehnice ale constructiei propuse (raportate la suprafata terenului initiatorului: 506 mp)

Sc

Subsol: 204.47 mp

Parter: 204.47 mp + 11.44 mp (terasa acoperita) 215.91 mp

Etaj 1: 204.47 mp + 13.43 mp (balcoane) 204.47 mp

Etaj 2: 199.68 mp + 13.69 mp (balcon) 199.68 mp

Scd = 620.06 mp

	Situatia existenta	Reglementari cf. PUD aprobat	Reglementari propane
P.O.T.	0%	max. 45%	max. 45%
C.U.T.	0%	max. 1,5	max. 1,5
Regim de inaltime	-	max. P+1-2E	S+P+1-2E
Hmax	-	-	11.50 m
Sc	-	-	215.91 mp (max. 227.70 mp)
Scd	-	-	620.60 mp (max. 759.00 mp)

Trotuarul va fi fara denivelari, iar bordura va fi coborata pe latimea accesului in incinta pentru facilitarea circulării persoanelor cu dizabilitati (conform normativ privind adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilitati - indicativ np 051-2012 - revizuire np 051 - 2000).

-3.5.4.- Relatia cu constructiile invecinate

In partea din nord a terenului, se afla un imobil de locuinte colective D+P+9E si o alee carosabila de acces la strada Locotenent Economu. In partea estica, se afla strada Intrarea Maior Sofran. In partea sudica, este un teren domeniu public al municipiului Constanta, teren pe care se afla o cazemata dezafectata. In partea vestica, este o proprietate privata: Fratila Ana; amplasament: mun. Constanta, str. Soveja nr. 24.

Distantele constructiei propuse fata de limitele de proprietate:

- la nord: 0.00 m fata de aleea de acces la strada Locotenent Economu si 2.00 m fata de imobilul de locuinte colective D+P+9E;
- la est: 14.00 m;
- la sud: 0.00 m;
- la vest: 0.60 m.

-3.5.5.- Descrierea functionala a investitiei propuse

Se propune construirea unui imobil S+P+1-2E - locuinte colective, a imprejmuirii si a organizarii de santier.

Imobil S+P+1-2E - locuinte colective

Sistem constructiv:

- infrastructura: fundatii continue din beton armat;
- suprastructura: cadre - stalpi, grinzi, plansee beton armat;
- acoperis: terasa.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative; tamplarie P.V.C. cu geam termoizolant.

Funcțiuni:

- subsol: spatii tehnice
- parter, etaj 1 si etaj 2: cate doua apartamente /nivel.

Proiectul tehnic va fi intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute in anexa 1g la legea 114 /1996 privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare si a OMS 119 /2014.

Constructia va fi bransata la retelele de utilitati existente in zona.

Se vor asigura spatii de parcare, spatii verzi, spatiu pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Împrejmuire

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de max. 2.20 m si min. 1.80 m din care un soclu opac de 0.50 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.20 m;

-3.6.- Dezvoltarea echiparii edilitare

Conform plansei A4, zona studiata dispune de retele de alimentare cu apa, evacuare ape uzate menajere, retele energie electrica, de gaze naturale, termoficare si comunicatii.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor publice existente se vor realiza de catre beneficiar, partial sau integral, dupa caz, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Retelele noi sau extinderea rețelilor existente, precum și bransamentele, se vor realiza subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin. 2,1 din regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525 /1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și de modernizare ale rețelilor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus. Zona dispune de rețele tehnico-edilitare, care nu afectează proprietățile private din zona studiată.

Soluțiile de racordare pentru noile construcții vor face obiectul unor proiecte separate de bransamente, care se vor întocmi la cererea beneficiarului de către societăți agrementate de deținătorii de rețele și vor respecta condițiile impuse de acestea prin avize și de legislația în vigoare.

-3.7.- Obiective de utilitate publică

În zona studiată, terenurile sunt proprietăți ale persoanelor fizice și juridice, precum și terenuri în domeniul public al municipiului constanta.

-cap. 4- Concluzii și măsuri în continuare

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. B) al legii nr. 350 /2001, cu modificările ulterioare.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea acceselor carosabile și pietonale, accesul la utilitățile publice;
- utilizarea rațională a terenului în ceea ce privește edificarea construcției, asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi, prevederea spațiului pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al legii 350 /2001, cu modificările ulterioare.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese scrise :

Certificat de urbanism nr. 1379/27.05.2024, cu valabilitate prelungită până la data de 26.05.2027;

Memoriu general;

Plan topografic actualizat;

Studiu geotehnic;

Studiu de însorire;

Referat tehnic însorire;

Referat privind calitatea la cerința D1;

Referat privind calitatea la cerința Af;

Raportul informării și consultării publicului nr. 243320/24.10.2025;

Avizul Arhitectului-șef nr. 137170/08.06.2026;

Piese desenate :

Plan de încadrare în zonă – planșa A1;

Plan privind situația existentă – planșa A2;
 Plan reglementări urbanistice – planșa A3;
 Plan reglementări echipare edilitară – planșa A4;
 Plan privind proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor – planșa A5;
 Ilustrare urbanistică / volumetrie propusă – planșa A6;
 Planșe studiu de însorire – S.I. 1 și S.I. 2;
 Simulare tridimensională / reprezentări 3D ale propunerii de mobilare urbanistică.

AVIZE/ACORDURI:

Adresa Agenției pentru Protecția Mediului Constanța nr. 1208/17.06.2024, prin care se comunică faptul că nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de mediu pentru documentația de urbanism faza PUD;
 Aviz Comisia de Circulație nr. 769/20.11.2024;
 Aviz Stăutul Major al Apărării nr. DT/11945/06.08.2024;
 Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 953/U/23.08.2024;
 Notificare – Asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 10743R/05.08.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța;
 Aviz de amplasament RAJA S.A. nr. 8799/2024;
 Aviz de principiu pentru amplasare construcții nr. 10397/23.07.2024, emis de societatea Termoficare Constanța S.R.L.;
 Aviz Rețele Electrice Dobrogea S.A. / aviz de amplasament – 20973945/02.07.2024
 Aviz Distrigaz Sud Rețele S.R.L - 86364-322067839/13.02.2026
 Aviz Digi România S.A. – 3045559907/27.03.2026
 Aviz Orange România S.A. / Protelco S.A. – AFO720381/41121/38435/13.02.2026

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 pentru construire imobil locuințe colective S+P+1-2E, împrejmuire teren și organizare de șantier, municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Șofran nr. 7, inițiatori Ștefan Marius și Ciutacu Daniela, 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

