



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 297/22.09.2026
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală
P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, inițiatori GRIGOROV
ALINA-GEORGIANA și GRIGOROV OLIVIU-COSTIN

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 036735/22.09.2026 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 237556/22.09.2026;

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. 50074/03.03.2026, completată cu adresa nr. 132355/02.06.2026.

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.

P R O P U N E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, 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, bd. 1 Mai nr. 61, lot 1, județul Constanța, în suprafață de 225 mp, identificat cu nr. cadastral 249406, înscris în cartea funciară nr. 249406 a UAT Constanța, este proprietatea domnului GRIGOROV OLIVIU-COSTIN și a doamnei

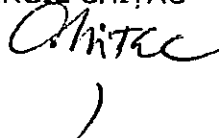
GRIGOROV ALINA-GEORGIANA, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 856/20.11.2024 și Încheierii OCPI nr. 334888/21.11.2024.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1, din prezentul proiect de hotărâre este de 3 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna septembrie 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. 236735/22.09.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, inițiatori GRIGOROV ALINA-GEORGIANA și GRIGOROV OLIVIU-COSTIN

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, inițiatori GRIGOROV ALINA-GEORGIANA și GRIGOROV OLIVIU-COSTIN,

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 2627/16.12.2025, valabil 24 luni de la data emiterii;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 131807/02.06.2026;
- avizul nr. 184181/29.07.2026 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 locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, inițiatori GRIGOROV ALINA-GEORGIANA și GRIGOROV OLIVIU-COSTIN.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM SI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
Nr. 234556/22.09.2026

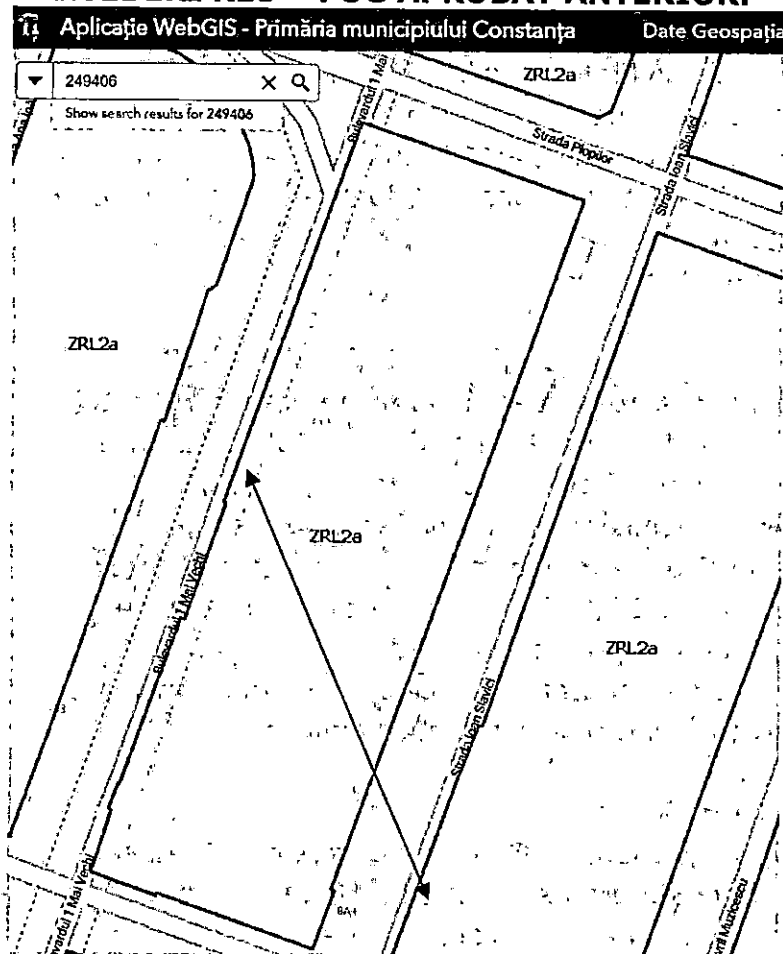
Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, inițiatori GRIGOROV ALINA-GEORGIANA și GRIGOROV OLIVIU-COSTIN

Urmare solicitării nr. **50074/03.03.2026** formulate de **GRIGOROV ALINA-GEORGIANA**, completată cu adresa nr. **132355/02.06.2026**, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. 1 Mai nr. 61, lot 1, județul Constanța, în suprafață de 225 mp, identificat cu nr. cadastral **249406**, înscris în cartea funciară nr. 249406 a UAT Constanța, este proprietatea domnului GRIGOROV OLIVIU-COSTIN și a doamnei GRIGOROV ALINA-GEORGIANA, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 856/20.11.2024 și Încheierii OCPI nr. 334888/21.11.2024.

PREVEDERI RLU – PUG APROBAT ANTERIOR:



Teren identificat cu nr cad – **249406** – conform PUG – **ZRL2a**

Conform certificatului de urbanism nr. **2627/16.12.2025**, terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, în zona de reglementare **ZRL2a**.

Reglementările urbanistice aplicabile imobilului, potrivit certificatului de urbanism nr. **2627/16.12.2025**, sunt următoarele:

- folosința actuală a terenului este teren liber, conform extrasului de carte funciară;
- destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: ZRL2a – locuințe individuale de maximum P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- funcțiunea dominantă: locuire;
- utilizări admise: locuințe individuale cu maximum P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, cu funcțiuni complementare admise locuirii;
- procentul de ocupare a terenului aprobat: 35%;
- coeficientul de utilizare a terenului aprobat: 1,00;
- posibilitatea majorării indicatorilor urbanistici, conform certificatului de urbanism, în cazul includerii unei funcțiuni complementare admise locuirii;
- suprafața terenului: 225 mp;
- caracteristici ale parcelelor: parcela este construibilă;
- amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se realizează potrivit reglementărilor aplicabile zonei și conform documentației de urbanism analizate;
- circulațiile și accesele se asigură din bd. 1 Mai Vechi;
- staționarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelei, cu respectarea 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;
- spațiile verzi se vor asigura cu respectarea 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. **2627/16.12.2025**, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii, respectiv până la data de **16.12.2027**, în temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația de urbanism faza PUD a fost elaborată în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, ale Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, precum și cu prevederile actelor normative incidente în materia autorizării executării lucrărilor de construire și a reglementărilor urbanistice aplicabile.

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.

În data de **07.05.2026**, beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul urbanistic de detaliu – „Locuință individuală”, municipiul Constanța, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, prin depunerea anunțului privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD, înregistrat sub nr. **109041/07.05.2026**, 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 -07.05.2026–22.05.2026, conform solicitării nr. **109042/07.05.2026**.

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

Au fost emise 3 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat. Identificarea proprietarilor/părților interesate s-a realizat conform datelor obținute în urma solicitării nr. **97996/24.04.2026**, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, transmise prin adresa **R-T44550/29.04.2026**.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise observații care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de informare și consultare publică s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. **131807/02.06.2026**.

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 adresa nr. **53550/05.03.2026**, respectiv prin revenirea nr. **184185/29.07.2026**, fiind comunicat faptul că pe amplasamentul studiat nu au fost identificate construcții executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire.

PROCEDURA DE ANALIZĂ ÎN CADRUL CTATU

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.04.2026**, documentația a fost analizată în etapa premergătoare demarării procedurii de informare și consultare a publicului. În urma analizării documentației, au fost formulate puncte de vedere favorabile, fiind reținută necesitatea respectării prevederilor OMS nr. 119/2014 actualizat.

Prin adresa nr. **R 50074/14.04.2026**, s-a comunicat beneficiarului posibilitatea demarării procedurii de informare și consultare a publicului, conform HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, cu mențiunea ca în etapa următoare să fie avute în vedere observațiile formulate în cadrul ședinței CTATU, respectiv respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 actualizat.

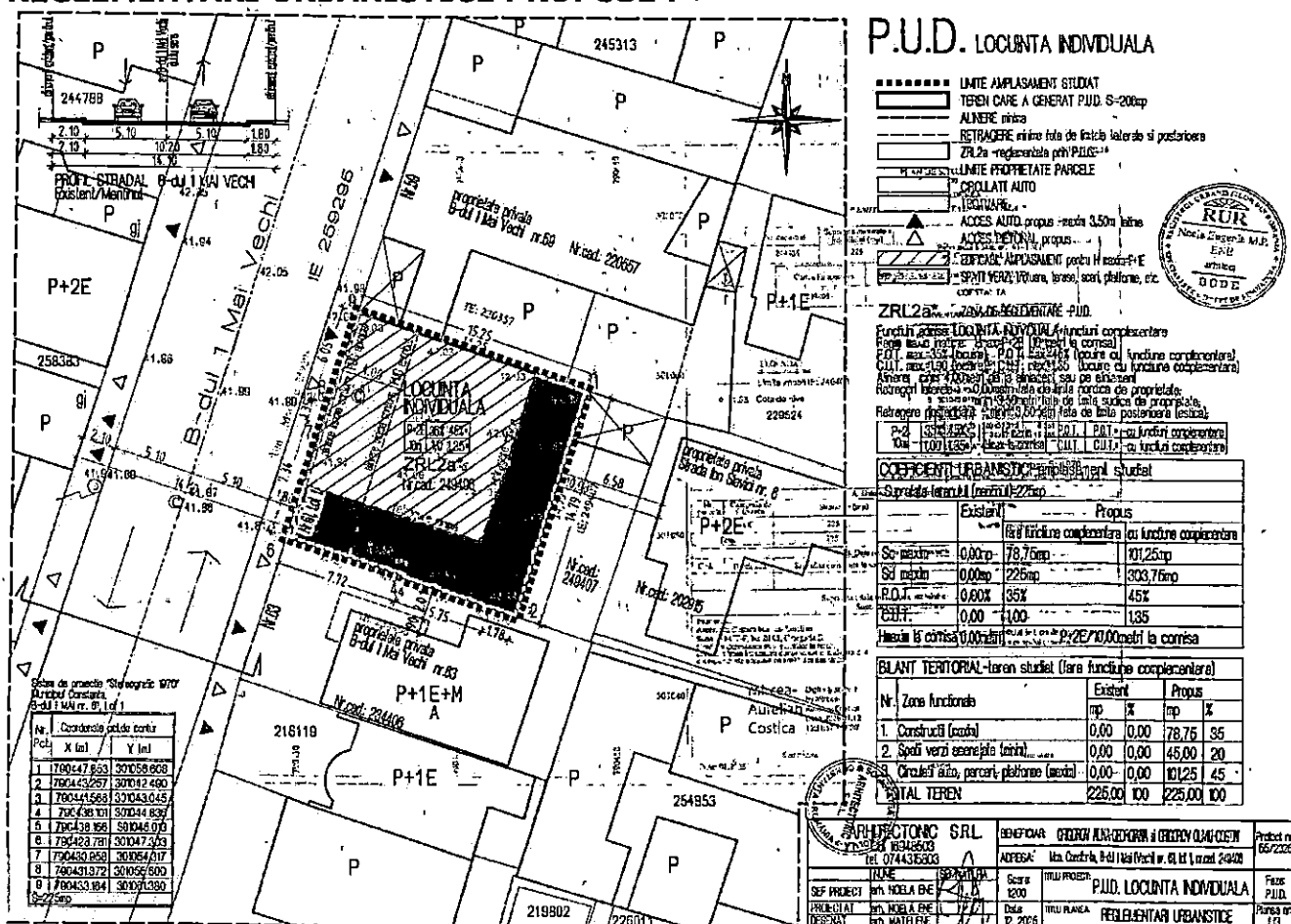
Prin adresa nr. **132355/02.06.2026**, beneficiara a transmis completări privind observația formulată în cadrul ședinței CTATU din data de **06.04.2026**, referitoare la respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 actualizat, precizând că a fost elaborat studiul de însorire, ale cărui concluzii confirmă asigurarea condițiilor minime de însorire pentru construcția propusă și pentru camerele locuibile ale clădirilor învecinate.

Ulterior parcurgerii etapei de informare și consultare a publicului, documentația a fost prezentată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din

data de **18.06.2026**, în etapa de emitere a avizului arhitectului-șef. În cadrul acestei analize au fost formulate puncte de vedere de specialitate cu privire la documentația prezentată, inclusiv referitoare la echiparea tehnico-edilitară, indicatorii urbanistici propuși, retragerile față de limitele de proprietate și corelarea documentației cu prevederile aplicabile amplasamentului.

În urma parcurgerii procedurii de informare și consultare a publicului, a avizelor, studiilor și documentelor depuse la dosar, precum și a punctelor de vedere formulate în cadrul procedurii, a fost emis Avizul arhitectului-șef nr. **184181/29.07.2026**.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE :



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru o locuință individuală cu regim de înălțime P+1E, pe terenul situat în municipiul Constanța, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, identificat cu nr. cadastral **249406**.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu reglementările aplicabile zonei, conform Legii nr. 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000, precum și prevederilor Legii nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de aspecte:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici;

- retrageri față de limitele de proprietate;
- regim de aliniere;
- regim de înălțime;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice;
- posibilitatea realizării construcției propuse.

Documentația de urbanism PUD, avizată și aprobată de către Consiliul Local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Planul urbanistic general al municipiului Constanța și regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 405/28.09.2023;
- HCL nr. 113/2017 privind aprobarea studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr. 28/2018 și completată/modificată prin hotărârile ulterioare;
- 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.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Terenul care face obiectul documentației PUD este situat în municipiul Constanța, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, într-o zonă cu funcțiune dominantă de locuire.

În prezent, terenul studiat este liber de construcții. Zona dispune de echipare tehnico-edilitară, respectiv rețele de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, termoficare și telecomunicații, conform avizelor deținătorilor de utilități depuse la dosar.

Din punct de vedere funcțional, construcția propusă se încadrează în specificul zonei, având destinația de locuință individuală.

PREVEDERI URBANISTICE PROPUSE

Regim juridic:

- intravilan municipiul Constanța;
- teren proprietate privată;
- teren situat în zona de reglementare ZRL2a;
- interdicția de construire se menține până la elaborarea și aprobarea documentației PUD, conform certificatului de urbanism.

Regim economic:

- folosința terenului: teren liber;
- destinația propusă: locuire;
- funcțiune propusă: locuință individuală;
- terenul face parte din zona de impozitare A, conform HCL nr. 236/2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

Regim tehnic:

- suprafață teren: 225 mp;
- regim de înălțime propus: P+1E;
- H maxim la cornișă: 10,00 m;
- suprafață construită maximă: 101,25 mp;
- suprafață desfășurată maximă: 303,75 mp;
- P.O.T. maxim propus: 45%;
- C.U.T. maxim propus: 1,35;
- spații verzi amenajate: minimum 20% din suprafața terenului;
- circulații auto, parări și platforme: maximum 45% din suprafața terenului;
- construcții: maximum 35% din suprafața terenului;
- acces auto și pietonal: din bd. 1 Mai Vechi;
- retrageri față de limitele de proprietate: conform planșei de reglementări urbanistice;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, cu respectarea prevederilor HCL nr. 113/2017, rectificată prin HCL nr. 28/2018 și completată/modificată prin hotărârile ulterioare;
- spațiile verzi se vor asigura cu respectarea HCJ nr. 152/22.05.2013;
- construcția va fi racordată/branșată la rețelele de utilități existente în zonă, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

BILANȚ TERITORIAL

Pentru amplasamentul studiat, în suprafață de 225 mp, bilanțul teritorial propus este următorul:

- construcții: maximum 78,75 mp, reprezentând 35%;
- spații verzi amenajate: minimum 45,00 mp, reprezentând 20%;
- circulații auto, parări, platforme: maximum 101,25 mp, reprezentând 45%;
- total teren: 225 mp, reprezentând 100%.

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism au caracter de Ed.I, rev. 02

detaliere pentru amplasamentul studiat și se referă la modul de amplasare a construcției propuse pe parcelă, organizarea circulațiilor în incintă, asigurarea accesului, echiparea tehnico-edilitară, spațiile verzi, indicatorii urbanistici, retragerile față de limitele de proprietate și integrarea construcției în fondul construit existent.

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

- asigurarea condițiilor de realizare a unei locuințe individuale;
- utilizarea rațională a terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal;
- asigurarea locurilor de parcare în incintă;
- asigurarea spațiilor verzi;
- racordarea la utilitățile publice existente în zonă;
- corelarea propunerii cu vecinătățile și cu reglementările urbanistice aplicabile.

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață și la asigurarea coeziunii teritoriale, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE

Piese scrise:

- Certificat de urbanism nr. 2627/16.12.2025, valabil 24 luni de la data emiterii;
- Memoriu general;
- Regulament local de urbanism;
- Acte de proprietate;
- Extras de carte funciară;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Plan topografic actualizat / ridicare topografică OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de însorire;
- Simulare 3D;
- Fotografii amplasament;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 131807/02.06.2026;
- Avizul arhitectului-șef nr. 184181/29.07.2026.

Piese desenate:

- Plan de încadrare în localitate;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan privind situația existentă;
- Plan reglementări urbanistice;
- Plan reglementări echipare edilitară;
- Plan privind proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor;
- Mobilare propusă;
- Simulare 3D / reprezentări tridimensionale;
- Planșe aferente studiului de însorire.

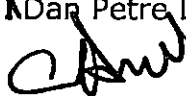
AVIZE/ACORDURI

- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, cu îndreptare de eroare materială privind numele beneficiarului;
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Constanța;

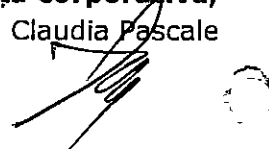
- Aviz Comisia de Circulație;
- Aviz RAJA S.A.;
- Aviz Rețele Electrice Dobrogea S.A.;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele S.R.L.;
- Aviz Digi România S.A.;
- Aviz Orange România S.A. / Protelco S.A.;
- Aviz Termoficare Constanța S.R.L.;
- documente/studii de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism.

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 locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1**, municipiul Constanța, inițiatori **GRIGOROV ALINA-GEORGIANA și GRIGOROV OLIVIU-COSTIN**, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

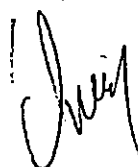
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



**Serviciul juridic și
guvernanță corporativă,**
cj. Claudia Pascale



**Redactat,
Inspector principal**
Gabriela Ungureanu



P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
----- TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=206mp
----- ALINIERE minima
----- RETRAGERE minime fata de limitele laterale si posterioare
----- ZRL2a -reglementata prin P.U.D. S=16
----- PLAN DE SITUATIE
----- LIMITE PROPRIETATE PARCELE
----- CIRCULATII AUTO
----- TROTUARE
----- ACCES AUTO propus -maxim 3,50m latime
----- ACCES PIETONAL propus
----- EDIFICABIL AMPLASAMENT pentru H maxim=P+E
----- PATA VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.
----- CONSTANTA



ZRL2a* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

Functiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA + functiuni complementare
 Regim maxim inaltime: Hmax=P+2E (10 metri la cornisa)
 P.O.T. max.=35% (locuire), P.O.T. max.=45% (locuire cu functiune complementara)
 C.U.T. max.=1,00 (locuire), C.U.T. max.=1,35 (locuire cu functiune complementara)
 Alinieri: minim 4,00 metri de la aliniament sau pe aliniament
 Retrageri laterale: minim 0,00 metri fata de limita nordica de proprietate;
 Retrageri posterioare: minim 5,00 metri fata de limita sudica de proprietate;
 Retrageri posterioare: minim 5,00 metri fata de limita posterioara (estica);
 P+2 35% P.O.T. 10m 1,00 C.U.T. 10m 1,35
 P+2 35% P.O.T. 10m 1,00 C.U.T. 10m 1,35

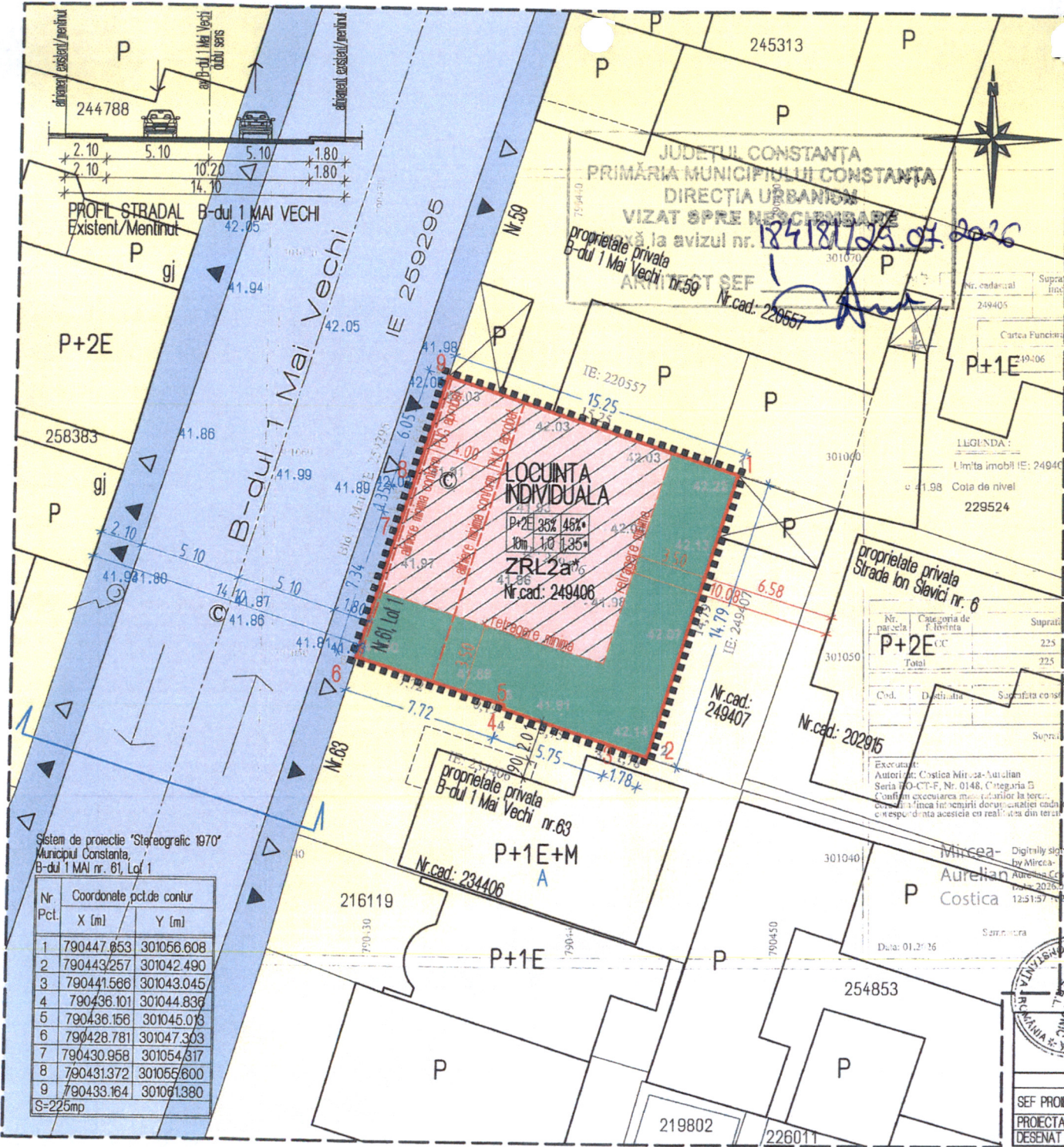
COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat

Suprafata terenului (mentinit)=225mp		Existenti		Propus	
		Imobil	Suprafata	Imobil	Suprafata
			fara functiune complementara		cu functiune complementara
Sc maxim		0,00mp	78,75mp		101,25mp
Sd maxim		0,00mp	225mp		303,75mp
P.O.T.		0,00%	35%		45%
C.U.T.		0,00	1,00		1,35
Hmax la cornisa		0,00metri		P+2E/10,00metri la cornisa	

BILANT TERITORIAL-teren studiat (fara functiune complementara)

Nr. Zone functionale	Existenti		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	78,75	35
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	45,00	20
3. Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	101,25	45
TOTAL TEREN	225,00	100	225,00	100

ARHITECTONIC S.R.L. BENEFICIAR: GRIGOROV ALINA-GEORGIANA si GRIGOROV OVIDIU-COSTIN ADRESA: Mun. Constanta, B-dul 1 Mai (Vechi) nr. 61, lot 1, nr.cad. 249408 Tel. 0744315803 Scara: 1:200 Data: 12. 2025		Proiect nr.: 55/2025 Fază: P.U.D. Planşa nr.: U3
SEF PROIECT: arh. NOELA ENE PROIECTAT: arh. NOELA ENE DESENAT: arh. MATEI ENE	Nume: NOELA ENE Semnatura: [Signature] Data: 12. 2025	



P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

LEGENDA

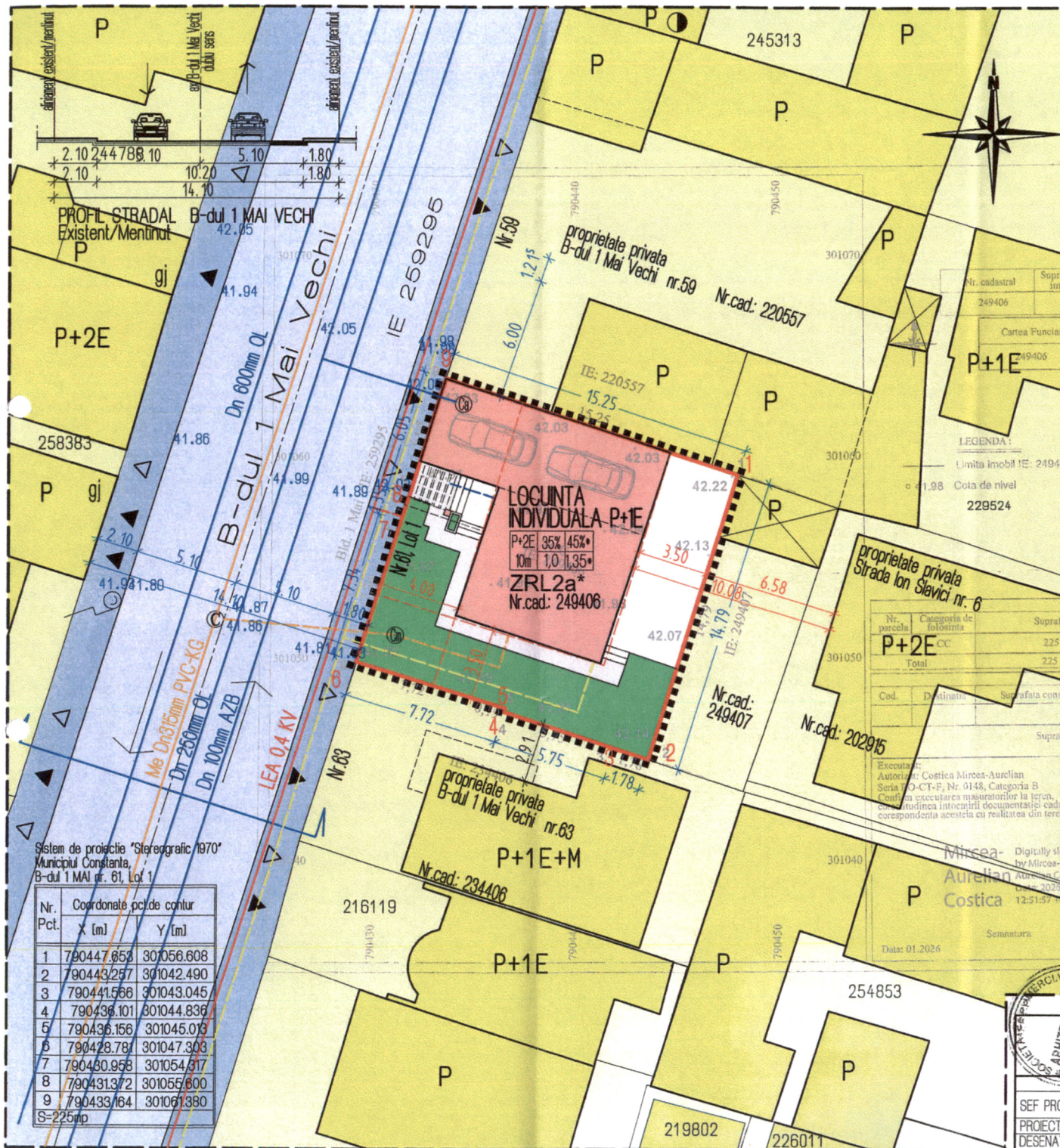
- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- PLAN DE S
- INTOTACTA
- LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- CIRCULATII AUTO
- TROTUARE
- ▲ ACCES AUTO propus - maxim 3,50m latime
- ▲ ACCES PIETONAL propus
- INCINTE PARCELE VECINE
- LOCUINTA INDIVIDUALA propusa
- SPATII VERZI amenajate pe amplasamentul studiat
- PLATFORME/SCARI
- TROTUARE
- ZRL2a* ZONA DE REGLEMENTARE P.U.D.
- CAMINE APA MENAJER existente/propuse
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA

- Sistem de proiectare urbanistica
- Cota de referinta
- A. Date referitoare la teren
- Mentii
- RETEA CANALIZARE PROPUSA
- RETEA ELECTRICA PROPUSA
- RETEA GAZE PROPUSA
- B. Date referitoare la constructii

COEFICIENTI URBANISTICI-amplasament studiat

	Suprafata terenului (mentinit)-225mp	
	Existent	Propus
		fara functiune complementara
Sc maxim	0,00mp	78,75mp
Sd maxim	0,00mp	225mp
P.O.T.	0,00%	35%
C.U.T.	0,00	1,00
hmax la cornisa	0,00metri	P+2E/10,00metri la cornisa

ARHITECTONIC S.R.L.	BENEFICIAR: GRIGOROV ALINA-GEORGIANA si GRIGOROV OLIVIU-COSTIN	Proiect nr.: 65/2025
SEF PROIECT arh. NOELA ENE	ADRESA: Mun. Constanta, B-dul 1 Mai (Vechi) nr. 61, lot 1, nr.cad. 249406	Faza: P.U.D.
PROIECTAT arh. NOELA ENE	Scara: 1:200	Titlu proiect: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA
DESENAT arh. MATEI ENE	Data: 12. 2025	Titlu plansa: REGLEMENTARI EDITARE
		Planşa nr.: U4



Sistem de proiectare "Stereografic 1970"
Municipiul Constanta,
B-dul 1 Mai nr. 61, Lot 1

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	X [m]	Y [m]
1	790447.853	301056.808	
2	790443.257	301042.490	
3	790441.566	301043.045	
4	790436.101	301044.836	
5	790436.156	301045.073	
6	790428.781	301047.303	
7	790430.958	301054.317	
8	790431.372	301055.600	
9	790433.164	301061.930	

P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

LEGENDA

PLAN DE... Scara 1:200
INTOCMIT IN...
"EMITERE P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA"

ANEXA NR.15

PLANE DE...
LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=225mp
LIMITA PROPRIETATE PARCELE

Adresa imobilului...
225
249406
225

Suprafata masurata a imobilului (mp)
225

Cartea Funciunara...
249406

Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT) LOCALITATEA...
CONSTANTA

ZRL2a* INDICATIV ZONA DE REGLEMENTARE P.U.D.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
1	790447.853	301056.808
2	790443.257	301042.490
3	790441.566	301043.045
4	790436.101	301044.836
5	790436.156	301045.073
6	790428.781	301047.303
7	790430.958	301054.317
8	790431.372	301055.600
9	790433.164	301061.390

NOTA:
Terenul studiat B-dul 1 Mai (Vechi) nr.61, Lot 1, este si va ramane proprietate particulara.

Sistem de proiectie utilizat : Stereografic 1970
Cota de referinta pentru nivelment : Marea Neagra 1975

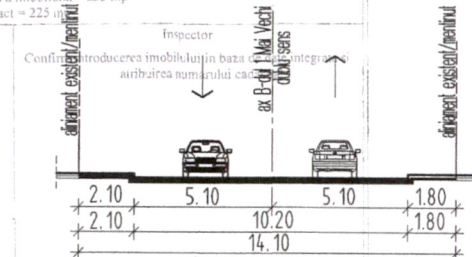
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
P+2E	CC	225	Imobil împrejmuit
Total		225	

B. Date referitoare la constructii

Cod.	Denominare	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 225 mp
Suprafata din act = 225 mp



PROFIL STRADAL B-dul 1 MAI VECHI
Existent/Mentinit



SEF PROECT	arh. NOELA ENE	Scara: 1:200	TITLU PROECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA	Proiect nr.: 55/2025
PROECTAT DESENAT	arh. NOELA ENE arh. MATEI ENE	Data: 12. 2025	TITLU PLANS: Obiective de utilitate publica TIPUL DE PROPRIETATE si CIRCULATIA TERENURILOR	Faza: P.U.D. Planşa nr: U5

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Municipiul Constanta,
B-dul 1 MAI nr. 61, Lot 1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]
1	790447.853	301056.808	
2	790443.257	301042.490	
3	790441.566	301043.045	
4	790436.101	301044.836	
5	790436.156	301045.073	
6	790428.781	301047.303	
7	790430.958	301054.317	
8	790431.372	301055.600	
9	790433.164	301061.390	

S=225mp

P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

LEGENDA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=225mp
- ALINIERE minima fata de aliniament
- CONSTRUCTII EXISTENTE (LOCUINTE+ANEXE locuinta+COMERT)
- LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- CIRCULATII AUTO
- TROTUARE
- ACCES AUTO - maxim 3,50m latime
- ACCES PIETONAL
- INCINTE PARCELE - vecine
- LOCUINTE CABINET MEDICAL
- SPATII VERZI amenajate pe amplasamentul studiat
- PLATFORME/SCARI
- TROTUARE
- ZRL2a* ZONA DE REGLEMENTARE P.U.D.
- SUPRAFATA S = 225 mp

COEFICIENTI URBANISTICI amplasament studiat

Suprafata terenului (mentinit)=225mp			
	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu functiune complementara
Sc maxim	0,00mp	78,75mp	101,25mp
Sd maxim	0,00mp	225mp	303,75mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00metri	P+2E/10,00metri la cornisa	

BILANT TERITORIAL-teren studiat (fara functiune complementara)

Nr. Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	78,75	35
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	45,00	20
3. Circulatii auto, parcuri, platforme (maxim)	0,00	0,00	101,25	45
TOTAL TEREN	225,00	100	225,00	100

ARHITECTONIC S.R.L.

CUI 16948503

tel. 0744315803

NUME: NOELA ENE

SEF PROIECT arh. NOELA ENE

PROIECTAT arh. NOELA ENE

DESENAT arh. MATEI ENE

BENEFICIAR: GRIGOROV ALINA-GEORGIANA si GRIGOROV OLYU-COSTIN

ADRESA: Mun. Constanta, B-dul 1 Mai (Vechi) nr. 61, lot 1, nr.cad. 249406

Scara: 1:200

TITLU PROIECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

TITLU PLANSA: PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA

Data: 12. 2025

Proiect nr.: 55/2025

Faza: P.U.D.

Planşa nr.: U6



Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Municipiul Constanta,
B-dul 1 Mai nr. 61, Lot 1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	790447.653	301056.608
2	790443.257	301042.490
3	790441.566	301043.045
4	790436.101	301044.836
5	790436.156	301045.073
6	790428.781	301047.303
7	790430.958	301054.317
8	790431.372	301055.600
9	790433.164	301061.380

S=225mp