ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 372/16.11.2026
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17,
inițiator CARANICA DUMITRU

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 290463/16.11.2026 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadul Direcţiei urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 290548/16.11.2026

În conformitate cu prevederile:

- art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, referitor la regimul tranzitoriu aplicabil procedurilor demarate anterior intrării în vigoare a Codului;
- art. 25 alin. (1) și art. 27^1 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 şi 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 construcţii, 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. 219636/29.09.2025, completată cu adresa nr. 193696/07.08.2026.

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 parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17,conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a iniţiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanţa, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, judeţul Constanţa, în suprafaţă de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 210128, înscris în cartea funciară nr. 210128 a UAT Constanţa, este proprietatea domnului CARANICA DUMITRU, conform actelor de proprietate și extrasului de carte funciară pentru informare.

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 noiembrie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIŢIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
PRIMAR
Nr. 290463/16.11.2026

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuinţă individuală parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, iniţiator CARANICA DUMITRU

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuinţă individuală parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, iniţiator CARANICA DUMITRU

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 2421/04.10.2024, cu valabilitatea prelungită până la data de 03.10.2027, emis anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026, procedura de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei continuând, potrivit art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026, conform dispoziţiilor legale în vigoare la data iniţierii acesteia;
- Raportul informării şi consultării publicului nr. 121235/20.05.2026, aferent procedurii iniţiale;
- Raportul informării şi consultării publicului nr. 286193/11.11.2026, aferent procedurii reluate de informare şi consultare a publicului;
- Avizul nr. 286252/11.11.2026 al Arhitectului-şef.

În temeiul art. 136 alin. (1) şi alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, iniţiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuinţă individuală parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, iniţiator CARANICA DUMITRU.

PRIMAR ,

VERGIL CHIŢAC

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 290548/16.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, inițiator CARANICA DUMITRU

Urmare solicitării domnului **CARANICA DUMITRU**, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. **219636/29.09.2025**, pentru avizarea documentației de urbanism **Plan urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17**, ulterior completată și revizuită cu adresa nr. **193696/07.08.2026**, consemnăm următoarele:

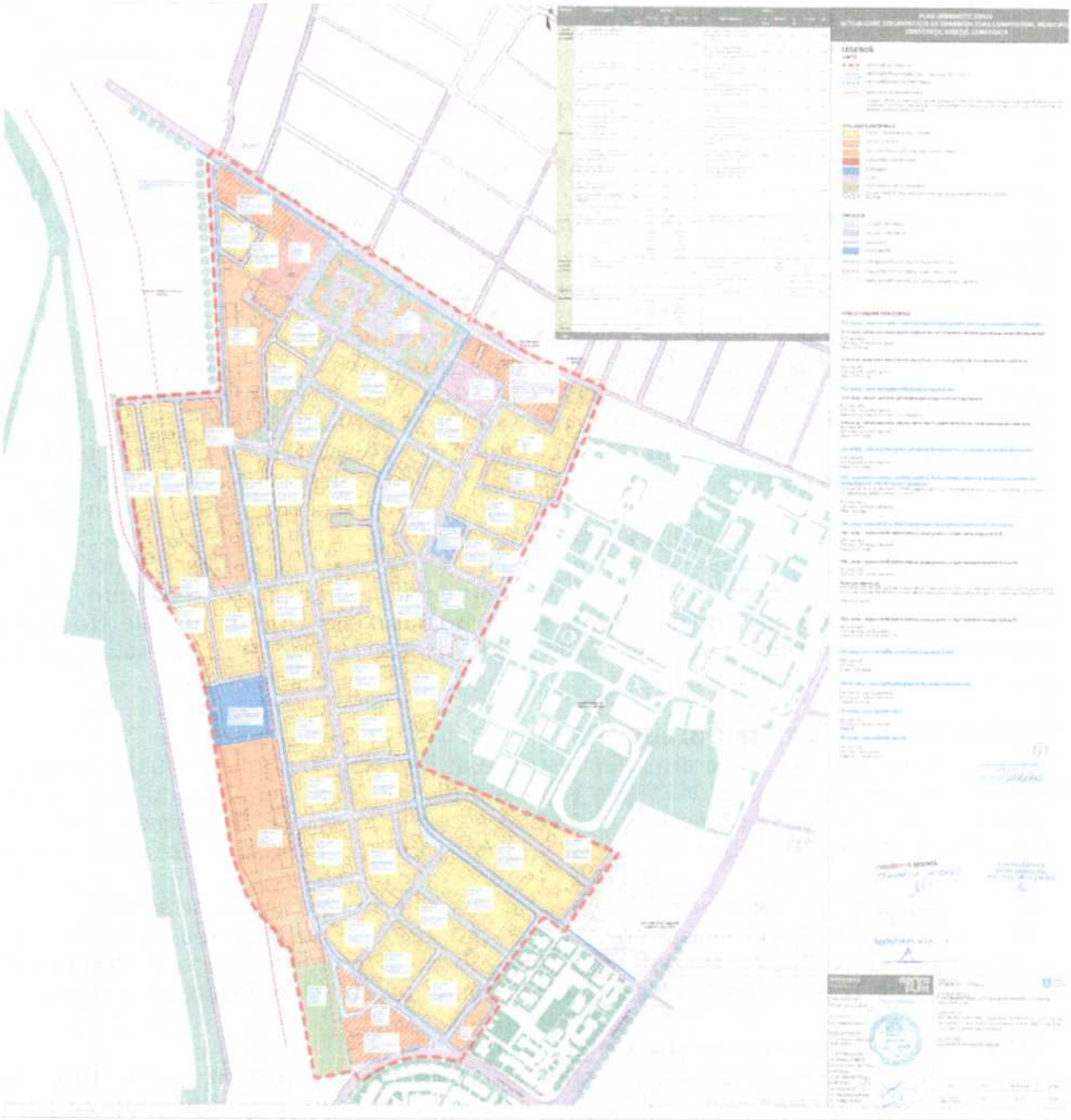
Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în baza Certificatului de urbanism nr. **2421/04.10.2024**, solicitarea pentru avizarea documentației PUD fiind înregistrată sub nr. **219636/29.09.2025**.
Potrivit prevederilor **art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026**, „procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora".
În consecință, procedura de elaborare, avizare și aprobare a prezentei documentații continuă potrivit reglementărilor aplicabile la data inițierii acesteia, respectiv prevederilor **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, ale **Normelor metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016**, precum și ale celorlalte acte normative incidente procedurii.

REGIMUL JURIDIC AL IMOBILULUI:
Terenul care a generat elaborarea PUD este situat în intravilanul municipiului Constanța, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, în suprafață de **500 mp**, identificat cu nr. cadastral **210128**, înscris în cartea funciară nr. **210128** a UAT Constanța, proprietatea domnului **CARANICA DUMITRU**, conform actelor de proprietate și extrasului de carte funciară pentru informare.
Conform extrasului de carte funciară actualizat, imobilul nu este grevat de sarcini.
Potrivit Certificatului de urbanism nr. **2421/04.10.2024**, cu valabilitatea prelungită până la data de **03.10.2027**, terenul este situat în zona protejată aferentă **Necropolei orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555**, conform Listei monumentelor istorice.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBAT ANTERIOR:
Potrivit prevederilor documentației de urbanism **PUZ aprobat prin HCL nr. 177/27.04.2023**, terenul este situat în zona de reglementare urbanistică **ZRL2a comp – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum 4 apartamente**.
Pentru terenul studiat sunt aplicabile, între altele, următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiune admisă: locuire individuală;
- P.O.T. maxim = **35%**;
- C.U.T. maxim = **1,3**;
- pentru parcelele cu front la stradă de minimum 12 m și suprafață de minimum 250 mp: regim maxim de înălțime **D+P+1E, Hmax = 9 m**;

- retragerea față de aliniament: minimum **5,00 m**, în condițiile stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism;
- amplasarea față de limitele laterale și posterioare se realizează potrivit condițiilor stabilite prin RLU aferent PUZ;
- staționarea autovehiculelor se asigură în interiorul parcelei;
- spațiile verzi și plantate se vor asigura în condițiile prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației aprobate.



Documentația a fost analizată în raport cu prevederile:

- art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, 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;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;
- O.U.G. nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. **177/27.04.2023**, prin care a fost aprobată documentația PUZ aplicabilă amplasamentului;
- HCL nr. **113/2017**, cu modificările și completările ulterioare, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- 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.

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.

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **11.12.2025**, în cadrul căreia au fost formulate observații privind soluția urbanistică și necesitatea clarificării și fundamentării modului de organizare și asigurare a circulațiilor pietonale și auto în incintă.

Prin adresa nr. **R 219636/09.03.2026**, inițiatorului i-a fost comunicată posibilitatea demarării procedurii de informare și consultare a publicului, concomitent cu revizuirea documentației potrivit observațiilor formulate.

Procedura de informare și consultare a publicului a fost derulată în perioada **20.04.2026–05.05.2026**, anunțul fiind publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru perioada prevăzută de regulament.

Au fost transmise **2 notificări către proprietarii limitrofi**.

În perioada de consultare nu au fost înregistrate observații privind reglementările urbanistice propuse, procesul fiind finalizat prin Raportul informării și consultării publicului nr. **121235/20.05.2026**.

Ulterior finalizării procedurii de consultare a publicului, documentația a fost revizuită și completată, fiind depuse Memoriul ghid PUD și Planșa U-03 – Reglementări propuse, prin adresa nr. **193696/07.08.2026**, în vederea continuării procedurii de analiză și emiterii avizului arhitectului-șef.

Documentația revizuită a fost reanalizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **20.08.2026**, membrii comisiei exprimând puncte de vedere favorabile, fără observații care să impună modificarea soluției urbanistice prezentate.

Ulterior, anterior finalizării procedurii de emitere a avizului arhitectului-șef, s-a constatat existența unei erori în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, referitoare la notificarea proprietarilor limitrofi.

În vederea asigurării corectitudinii procedurii și a informării corespunzătoare a persoanelor direct interesate, prin nota de constatare întocmită la nivelul structurii de specialitate și aprobată de arhitectul-șef s-a dispus **reluarea procedurii de informare și consultare a publicului**, cu notificarea corectă a proprietarilor limitrofi.

Numărul **235693/21.09.2026**, atribuit proiectului de aviz al arhitectului-șef anterior reluării procedurii de informare și consultare a publicului, a fost anulat, avizul nefiind emis și comunicat.

În cadrul procedurii reluate, beneficiarul a procedat la amplasarea panoului privind consultarea publicului pe teren la data de **15.10.2026**, fiind refăcute și transmise **2 notificări către proprietarii limitrofi**, cu utilizarea datelor corecte de identificare.

Pe parcursul procedurii reluate de informare și consultare a publicului **nu au fost formulate observații, propuneri sau sesizări care să vizeze reglementările urbanistice propuse și nu au intervenit modificări ale soluției urbanistice analizate favorabil de CTATU în ședința din data de 20.08.2026**.

Procedura reluată s-a finalizat prin **Raportul informării și consultării publicului nr. 286193/11.11.2026**.

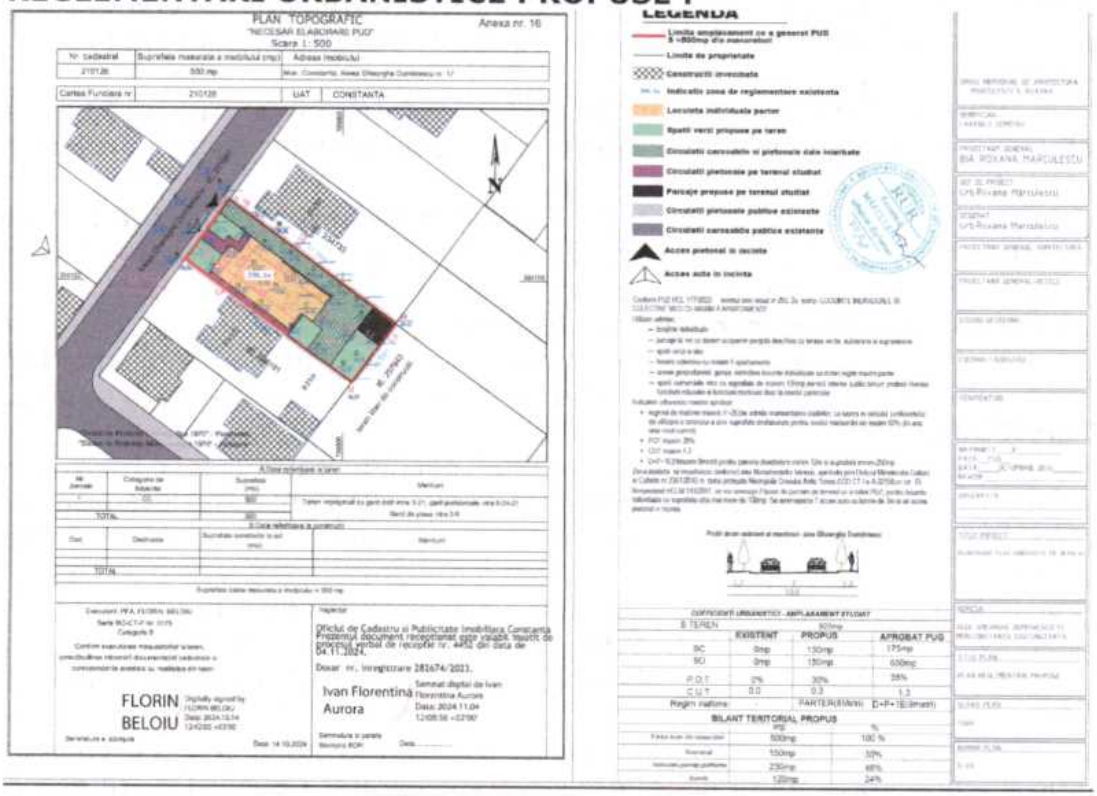
Având în vedere că reluarea procedurii nu a generat observații și nu a determinat modificarea soluției urbanistice, nu s-a impus reanalizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, fiind continuată procedura în vederea emiterii avizului arhitectului-șef.

VERIFICAREA RESPECTĂRII PREVEDERILOR ART. 56¹ DIN LEGEA NR. 350/2001

În vederea verificării respectării prevederilor art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Direcția Urbanism și Patrimoniu a solicitat Direcției Generale Poliția Locală efectuarea verificărilor în teren prin adresa nr. **229903/09.10.2025**, respectiv prin adresa de reverificare nr. **224119/08.09.2026**.

Prin răspunsul nr. **R 229903/05.11.2025**, precum și prin răspunsul nr. **R 224119/28.09.2026**, Direcția Generală Poliția Locală a comunicat că pe amplasamentul studiat nu au fost identificate construcții executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE :



Extras PUD – Planșa U-03 – Reglementări propuse

Ed.I, rev. 02

Documentația de urbanism are ca obiect detalierea condițiilor de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, în suprafață de **500 mp**, identificat cu nr. cadastral **210128**, în vederea realizării unei **locuințe individuale cu regim de înălțime parter**.

Potrivit Memoriului ghid PUD și Planșei U-03 – Reglementări propuse, se stabilesc următoarele:

- funcțiune propusă: **locuință individuală**;
- regim de înălțime propus: **P**;
- înălțime maximă propusă: **8,00 m**;
- suprafață construită maximă: **150 mp**;
- suprafață desfășurată maximă: **150 mp**;
- P.O.T. maxim propus: **30%**;
- C.U.T. maxim propus: **0,30**;
- retragere minimă față de limita nord-vestică, spre Aleea Gheorghe Dumitrescu: **5,00 m**;
- retragere minimă față de limita nord-estică: **3,00 m**;
- retragere minimă față de limita sud-vestică: **1,00 m**;
- retragere minimă față de limita sud-estică: **12,20 m**;
- amenajarea a **2 locuri de parcare** în incintă;
- realizarea accesului auto din Aleea Gheorghe Dumitrescu, cu lățimea de **3,00 m**, și a accesului pietonal;
- amenajarea spațiilor verzi și a circulațiilor/platformelor în interiorul proprietății;
- racordarea construcției la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Bilanțul teritorial propus este următorul:

- suprafață teren: **500 mp – 100%**;
- suprafață construită: **150 mp – 30%**;
- suprafață circulații, parcaje și platforme: **230 mp – 46%**;
- suprafață verde: **120 mp – 24%**.

Potrivit Memoriului ghid PUD, suprafața de **120 mp**, reprezentând **24% din suprafața parcelei**, este prevăzută ca spațiu verde la nivelul terenului, **în afara suprafețelor verzi aferente dalelor înierbate propuse pentru circulațiile carosabile din incintă**.
Circulațiile carosabile sunt propuse a fi realizate din dale înierbate, în vederea facilitării infiltrării apelor pluviale în sol.
Amplasamentul se află în zona protejată aferentă **Necropolei orașului antic Tomis**, documentația fiind avizată de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța pentru faza PUD.
În vederea fundamentării soluției au fost întocmite studiul geotehnic, studiul de însorire și simularea volumetrică 3D.
Studiul de însorire concluzionează că soluția propusă asigură condițiile privind durata minimă de însorire atât pentru clădirea propusă, cât și pentru clădirile învecinate.
Documentația revizuită a fost reanalizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **20.08.2026**, membrii comisiei exprimând puncte de vedere favorabile, fără observații care să impună modificarea soluției urbanistice prezentate.

Ulterior finalizării procedurii reluate de informare și consultare a publicului, fără observații și fără modificarea soluției urbanistice, a fost emis **Avizul Arhitectului-șef nr. 286252/11.11.2026**.

DOCUMENTAȚIA CONȚINE

Documente administrative și cadastrale:

- cererea pentru emiterea avizului arhitectului-șef nr. **219636/29.09.2025**;
- completarea și revizuirea documentației nr. **193696/07.08.2026**;
- dovada achitării taxei RUR;
- Certificatul de urbanism nr. **2421/04.10.2024**, cu valabilitatea prelungită până la data de **03.10.2027**, împreună cu planurile anexă;
- actele de proprietate asupra imobilului;
- extrasul de carte funciară pentru informare, actualizat, pentru imobilul cu nr. cadastral **210128**;
- extrasul de plan cadastral aferent imobilului cu nr. cadastral **210128**;
- documentația topografică recepționată de OCPI Constanța;
- nota de constatare privind reluarea procedurii de informare și consultare a publicului.

Studii de fundamentare:

- studiul geotehnic;
- studiul de însorire;
- simularea volumetrică 3D.

Piese scrise:

- Memoriul ghid PUD;
- documentele și memoriile tehnice aferente studiilor și avizelor.

Avize și acorduri:

- Aviz RAJA S.A. nr. **14778/2025**;
- Aviz de amplasament Rețele Electrice România nr. **27070242/04.07.2025**;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. **97166-322605970/18.08.2026**;
- Aviz DIGI România nr. **3050134422/24.08.2026**;
- Aviz pozitiv Orange România din **26.06.2025**, referința **AFO152598/28528/25889**, împreună cu condițiile tehnice aferente;
- Avizul Comisiei de Circulație nr. **578/23.07.2025**;
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. **2787/19.08.2025**;
- notificarea Direcției de Sănătate Publică a Județului Constanța nr. **IMA 12499 R/26.08.2025**;
- actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- răspunsul Direcției Generale Poliția Locală nr. **R 229903/05.11.2025**;
- răspunsul Direcției Generale Poliția Locală nr. **R 224119/28.09.2026**;
- Raportul informării și consultării publicului nr. **121235/20.05.2026**;
- Raportul informării și consultării publicului nr. **286193/11.11.2026**, aferent procedurii reluate;
- Avizul Arhitectului-șef nr. **286252/11.11.2026**.

Piese desenate:

- U-01 – Plan de încadrare în zonă;
- U-02 – Plan situație existentă;
- U-03 – Reglementări propuse;
- U-04 – Regim juridic și circulația terenurilor;
- U-05 – Rețele edilitare;
- planșele aferente studiului de însorire;
- simularea volumetrică 3D.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor **art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. 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 parter, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17, inițiator CARANICA DUMITRU**.

Arhitect Şef,
Curtasan Demirel

Serviciul juridic și guvernanță corporativă,
cj. Claudia Pascale

Redactat,
Inspector principal
Gabriela Ungureanu

PLAN TOPOGRAFIC

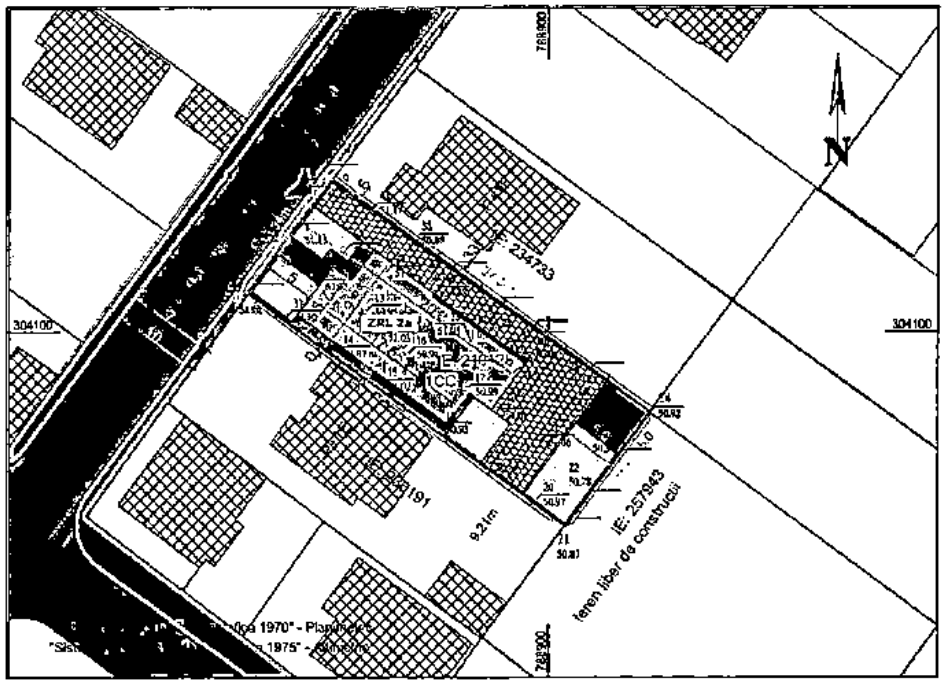
"NECESAR ELABORARE PUD"

Anexa nr. 16

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
210128	500 mp	Mun. Constanta, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17

Cartea Funciara nr.	210128	UAT	CONSTANTA



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	500	Teren imprejmuit cu gard zidit intre 3-21, gard prefabricate intre 9 24-21 Gard de plasa intre 3-9
TOTAL		500	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp

Executant: PFA. FLORIN BELOIU
Seria RO-CT-F Nr. 0175
Categoria B

Confirm executarea masuratorilor la teren, autenticitatea inscrisurilor documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

FLORIN BELOIU Digitally signed by FLORIN BELOIU Date: 2024.10.14 12:42:05 +03'00'

Semnatura si stampila

Data: 14.10.2024

Inspector

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 4452 din data de 04.11.2024.

Dosar nr. inregistrare 282674/2023.

Ivan Florentina Aurora Semnat digital de Ivan Florentina Aurora Data: 2024.11.04 12:08:38 +02'00'

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Data.....

LEGENDA

- Limita amplasament conform PUD 8 =500mp din masuratori
- Limite de proprietate
- Constructii invecinate
- Indicativ zona de reglementare existenta
- Locuinta individuala parter
- Spatii verzi propuse pe teren
- Circulatii carosabile si pietonale dale inierbate
- Circulatii pietonale pe terenul studiat
- Parcaje propuse pe terenul studiat
- Circulatii pietonale publice existente
- Circulatii carosabile publice existente
- Acces pietonal in incinta
- Acces auto in incinta

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 28652/11.11.2024
ARHITECT ȘEF

Conform PUZ HCL 177/2023 terenul este situat in ZRL 2a comp- LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 4 APARTAMENTE

Utilizari admise:

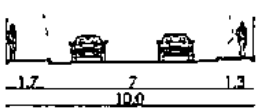
- locuinte individuale
- parcaje la sol cu sistem acoperire pergola deschisa cu terasa verde, subterane si supraterane
- spatii verzi si alei
- locuinte colective cu maxim 4 apartamente
- anexe gospodaresti, garaje, extinderi locuinte individuale cu dotari regim maxim parter
- spatii comerciale mici cu suprafata de maxim 100mp,servicii interes public,birouri profesii liberale, functiuni educatie si functiuni medicale doar la nivelul parterului

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+2E(se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete destasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent)
- POT maxim 35%
- CUT maxim 1,3
- D+P+1E(Hmaxim-9metri) pentru parcela deschidere minim 12m si suprafata minim 250mp

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2361/2010 in zona protejata Necropola Orasului Antic Tomis,COD CT-I-s-A-02555,nr.crt. 13. Respectand HCUM 113/2017, se vor amenaja 2 locuri de parcare pe terenul ce a initiat PUZ, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mare de 100mp. Se amenajeaza 1 acces auto cu latime de 3m si un acces pietonal in incinta.

Profil drum existent si mentinut- alee Gheorghe Dumitrescu



COEFICIENȚI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	500mp		
	EXISTENT	PROPUS	APROBAT PUG
SC	0mp	150mp	175mp
SD	0mp	150mp	650mp
P.O.T.	0%	30%	35%
C.U.T.	0,0	0,3	1.3
Regim inaltime	-	PARTER(8Metri)	D+P+1E(9metri)

BILANT TERITORIAL PROPUS		
	mp	%
S totul (exp. din masuratori	500mp	100 %
Sconstruit	150mp	30%
Scirculatii parcaje,platforme	230mp	46%
Sverde	120mp	24%

ARTA I CONSTANȚA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR: CARANICA DUMITRU

PROIECTANT GENERAL: BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu

DESENAT: Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATOR:

NR.PROIECT: 8
FAZA: PUD
DATA: OCTOMBRIE 2024
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA:
ALEEA GHEORGHE DUMITRESCU 17, MUN.CONSTANTA, JUD.CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:500

NUMAR PLAN:
U-03