ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 374/17.11.2026
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. 290470/16.11.2026 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadul Direcţiei urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 291879/17.11.2026;

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. 50074/03.03.2026, completată cu adresa nr. 132355/02.06.2026 și nr. 244855/29.09.2026.

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 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, bd. 1 Mai nr. 61, lot 1, judeţul Constanţa, în suprafaţă de 225 mp, identificat cu nr. cadastral 249406, înscris în cartea funciară nr. 249406 a UAT Constanţa, 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 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 CHIŢAC

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
PRIMAR
Nr. 290470/16.11.2026

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. 2807/16.12.2025, cu valabilitatea 24 de luni emis anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026, procedura de elaborare, avizare și aprobare a documentației continuând, potrivit art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026, conform dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acesteia;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 131807/02.06.2026, aferent procedurii inițiale.
- Raportul informării și consultării publicului nr. 269132/26.10.2026, aferent procedurii reluate de informare și consultare a publicului.
- Avizul arhitectului-șef nr. 283663/09.11.2026, care înlocuiește Avizul arhitectului-șef nr. 184181/29.07.2026.

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 CHIŢAC

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 291874/17.11.2026

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 doamnei **GRIGOROV ALINA-GEORGIANA**, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. **50074/03.03.2026** și completată ulterior prin adresa nr. **132355/02.06.2026**, a fost analizată documentația de urbanism **Plan urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța** 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. **2807/16.12.2025**, solicitarea pentru avizarea documentației PUD fiind înregistrată sub nr. **50074/03.03.2026**.

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, la adresa **bd. 1 Mai nr. 61, lot 1**, astfel cum este înscrisă în certificatul de urbanism și în actul de proprietate. Terenul are suprafața de **225 mp**, este identificat cu nr. cadastral **249406**, înscris în cartea funciară nr. **249406** a UAT Constanța, și este proprietatea comună a 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**. Potrivit Certificatului de urbanism nr. **2807/16.12.2025**, terenul este situat în zona protejată aferentă **Necropolei orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555**, conform Listei monumentelor istorice. Prin același certificat este instituită interdicția de construire până la aprobarea documentației PUD.

PREVEDERI RLU – PUG APROBAT ANTERIOR:



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

Potrivit Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobate prin **HCL nr. 653/25.11.1999**, a căror valabilitate a fost prelungită prin **HCL nr. 405/28.09.2023**, terenul este situat în subzona de reglementare **ZRL2a**.
Pentru terenul studiat sunt aplicabile, între altele, următoarele reglementări urbanistice.

- Sunt admise locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii, în condițiile stabilite prin regulament și certificatul de urbanism.
- Regimul maxim de înălțime al subzonei este **P+2E**, cu **Hmax = 10,00 m la cornișă**.
- Indicatorii urbanistici de bază sunt **P.O.T. maxim = 35%** și **C.U.T. maxim = 1,00**.
- Certificatul de urbanism prevede aplicarea valorilor **P.O.T. = 45%** și **C.U.T. = 1,35** în cazurile prevăzute de reglementările subzonei, inclusiv în cazul realizării în interiorul clădirii a unei funcțiuni complementare admise, în limita a **25% din aria construită**. Gararea se numără printre funcțiunile complementare admise.
- Amplasarea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se realizează în condițiile stabilite prin Regulamentul local de urbanism și certificatul de urbanism.
- Staționarea autovehiculelor se asigură în interiorul parcelei.

Terenul este liber de construcții, are destinație de locuire și este situat în **zona de impozitare C**, conform certificatului de urbanism.
Certificatul de urbanism nr. **2807/16.12.2025** a fost emis de Primăria Municipiului Constanța pentru **„Elaborare P.U.D. locuință individuală"**, cu termen de valabilitate de **24 de luni de la data emiterii**.

Documentația a fost analizată în raport cu prevederile următoarelor acte normative.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 839/2009;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;
- HCL nr. 653/25.11.1999 și HCL nr. 405/28.09.2023 privind Planul urbanistic general al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent;
- 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 sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

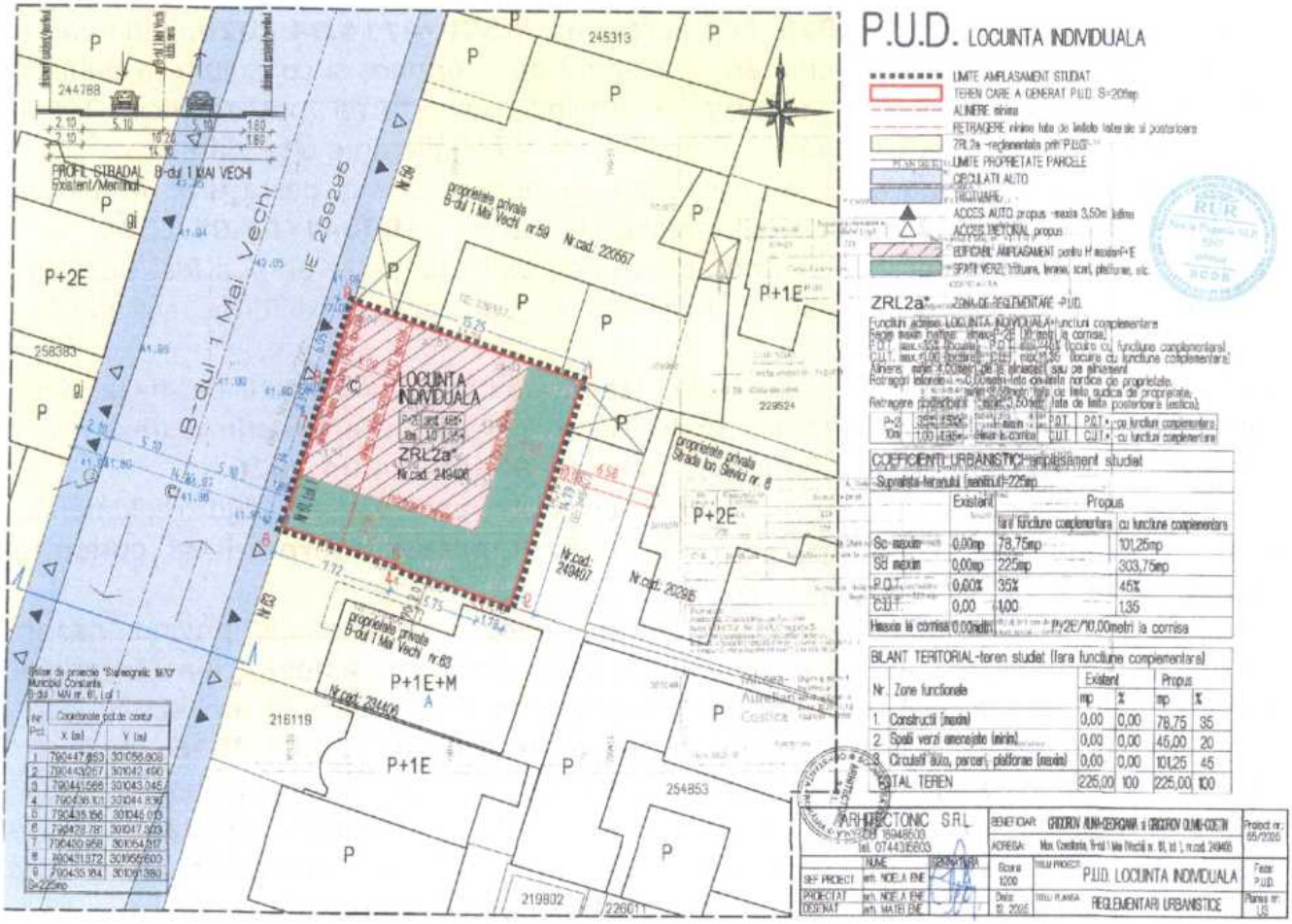
INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile **HCL nr. 322/31.10.2016**, 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 **06.04.2026**. Prin adresa nr. **R 50074/14.04.2026**, inițiatoarei i-a fost comunicată posibilitatea demarării procedurii de informare și consultare a publicului, cu luarea în considerare a observației privind respectarea prevederilor Ordinului ministrului sănătății nr. **119/2014**, cu modificările și completările ulterioare.
Prima procedură de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada **07.05.2026–22.05.2026**. Anunțul, înregistrat sub nr. **109041/07.05.2026**, a fost depus împreună cu fotografiile privind amplasarea panoului pe teren și a fost publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța, conform solicitării nr. **109042/07.05.2026**.
Au fost emise trei notificări către proprietarii limitrofi, identificați pe baza datelor comunicate de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța prin adresa nr. **R-T44550/29.04.2026**, ca răspuns la solicitarea nr. **97996/24.04.2026**.
În perioada de consultare nu au fost înregistrate observații privind reglementările urbanistice propuse, etapa fiind consemnată în **Raportul informării și consultării publicului nr. 131807/02.06.2026**.
Prin adresa nr. **132355/02.06.2026** au fost depuse completările privind însorirea. Documentația a fost reanalizată 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 urma analizei a fost emis **Avizul arhitectului-șef nr. 184181/29.07.2026**.
Ulterior, în etapa pregătirii documentației pentru aprobare, a fost necesară reluarea procedurii de informare și consultare a publicului pentru corectarea adresei amplasamentului înscrise în notificările adresate proprietarilor limitrofi în prima etapă. Reluarea a avut loc ca urmare a cererii nr. **244855/29.09.2026**.
În cadrul procedurii reluate, anunțul a fost depus sub nr. **245940/30.09.2026**, împreună cu fotografiile privind amplasarea panoului pe teren, și a fost publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța în perioada **30.09.2026–15.10.2026**, conform solicitării nr. **245942/30.09.2026**. Au fost refăcute cele trei notificări către proprietarii limitrofi.
Pe parcursul procedurii reluate nu au fost formulate observații privind reglementările urbanistice propuse, iar soluția urbanistică a rămas cea analizată în ședința CTATU din **18.06.2026**. Procedura reluată s-a finalizat prin **Raportul informării și consultării publicului nr. 269132/26.10.2026**. Avizarea a continuat pe baza analizei tehnice din ședința menționată și a rezultatului consultării reluate.

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. **53550/05.03.2026** și adresa de reverificare nr. **184185/29.07.2026**.
Prin răspunsurile nr. **R53550/16.03.2026** și nr. **R184185/14.08.2026**, Direcția Generală Poliția Locală a comunicat că, în urma controalelor efectuate la datele de **13.03.2026** și **14.08.2026**, pe amplasamentul identificat cu nr. cadastral **249406** nu au fost constatate construcții executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE :



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

Documentația de urbanism, elaborată de **ARHITECTONIC S.R.L.**, sub coordonarea **arh. Noela Ene**, are ca obiect detalierea condițiilor de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, **bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1**, în suprafață de **225 mp**, identificat cu nr. cadastral **249406**, în vederea realizării unei **locuințe individuale P+1E**.
Conform documentației, se propun următoarele reglementări.

- Funcțiune de locuire individuală, cu regim de înălțime **P+1E**, în limita înălțimii de **10,00 m la cornișă** prevăzute pentru subzonă.
- **P.O.T. maxim de 35%** și **C.U.T. maxim de 1,00** pentru locuire fără funcțiune complementară. În cazul realizării în interiorul clădirii a unei funcțiuni complementare admise, în limita a **25% din aria construită** și în condițiile certificatului de urbanism, **P.O.T. maxim este de 45%**, iar **C.U.T. maxim este de 1,35**. Acestor din urmă indicatori le corespund o suprafață construită maximă de **101,25 mp** și o suprafață desfășurată maximă de **303,75 mp**, raportate la suprafața terenului.
- Amplasare la **0,00 m față de limita laterală nordică**, cu retrageri de minimum **3,50 m față de limita laterală sudică** și **3,50 m față de limita posterioară estică**.
- Aliniere față de bd. 1 Mai Vechi conform certificatului de urbanism și planșei U3.
- Acces pietonal și un singur acces carosabil din **bd. 1 Mai Vechi**, accesul carosabil având lățimea de maximum **3,50 m**.
- Amenajarea a **două locuri de parcare în incintă**, dintre care unul în garajul prevăzut la parter.

- Amenajarea a minimum **45 mp de spații verzi**, reprezentând **20%** din suprafața terenului.
- Racordarea construcției la rețelele tehnico-edilitare în condițiile stabilite prin avizele de specialitate.

Bilanțul teritorial înscris în planșa **U3 – Reglementări urbanistice**, pentru varianta fără funcțiune complementară, prevede maximum **78,75 mp pentru construcții**, minimum **45 mp pentru spații verzi amenajate** și maximum **101,25 mp pentru circulații, parcări și platforme**, la o suprafață totală de **225 mp**. Pentru spațiile verzi, certificatul de urbanism face trimitere la **HCJ nr. 152/22.05.2013**, abrogată ulterior prin **HCJ nr. 119/05.05.2026**.

Amplasamentul se află în zona protejată aferentă Necropolei orașului antic Tomis. Se vor respecta condițiile stabilite prin avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța aferent documentației.

În vederea fundamentării soluției au fost întocmite studiul geotehnic, studiul de însorire și simularea volumetrică 3D. Potrivit completărilor depuse prin adresa nr. **132355/02.06.2026**, studiul de însorire concluzionează că sunt asigurate condițiile privind durata minimă de însorire pentru clădirea propusă și pentru clădirile învecinate.

Ulterior finalizării procedurii reluate de informare și consultare a publicului, a fost emis **Avizul arhitectului-șef nr. 283663/09.11.2026**, care înlocuiește **Avizul nr. 184181/29.07.2026**. Noul aviz și planșa de reglementări urbanistice aferentă însoțesc documentația supusă aprobării.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE

Documente administrative și cadastrale

- cererea de avizare nr. **50074/03.03.2026**;
- adresa de completare nr. **132355/02.06.2026**;
- Certificatul de urbanism nr. **2807/16.12.2025**;
- actele de proprietate asupra imobilului;
- extrasul de carte funciară pentru imobilul cu nr. cadastral **249406**;
- planul de amplasament și delimitare a imobilului și suportul topografic;
- cererea nr. **244855/29.09.2026** privind reluarea procedurii de informare și consultare a publicului și documentele aferente celor două etape de consultare.

Studii de fundamentare

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

Piese scrise

- memoriul general PUD și reglementările aferente;
- documentele tehnice aferente studiilor și avizelor.

Avize și acorduri

Avize și acorduri

- Avizul de amplasament RAJA S.A nr. **18545/2026** din **19.01.2026**.
- Avizul de amplasament favorabil nr. **29219241/30.12.2025**, emis de Rețele Electrice România S.A.
- Avizul de principiu nr. **84303-321732762/05.01.2026**, emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- Avizul de amplasament favorabil nr. **3043804188/30.12.2025**, emis de Digi România S.A.

- Avizul Orange România S.A., cu referința **AFO185784/39128/36405** din **08.01.2026**, însoțit de condițiile tehnice emise de Protelco S.A., cu referința **AFO185784/39128/39128** din **08.01.2026**.
- Avizul nr. **18269/09.01.2026**, emis de Termoficare Constanța S.R.L.
- Avizul Comisiei de Circulație
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. **139/Z/24.02.2026**, împreună cu adresa nr. **274/17.03.2026** privind îndreptarea erorii de redactare referitoare la numele beneficiarei.
- Adresa Direcției Județene de Mediu Constanța nr. **9/12.01.2026**, prin care se comunică faptul că pentru această documentație PUD nu este necesară obținerea avizului de mediu.
- răspunsurile Direcției Generale Poliția Locală nr. **R53550/16.03.2026** și nr. **R184185/14.08.2026**;
- Raportul informării și consultării publicului nr. **131807/02.06.2026**;
- Raportul informării și consultării publicului nr. **269132/26.10.2026**, aferent procedurii reluate;
- Avizul arhitectului-șef nr. **283663/09.11.2026** și planșa de reglementări urbanistice aferentă.

Piese desenate

- planurile de încadrare în localitate și în zonă;
- planul privind situația existentă;
- planșa **U3 – Reglementări urbanistice**;
- planul de reglementări privind echiparea edilitară;
- planul privind proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor;
- planșa de mobilare propusă;
- planșele aferente studiului de însorire;
- reprezentările tridimensionale.

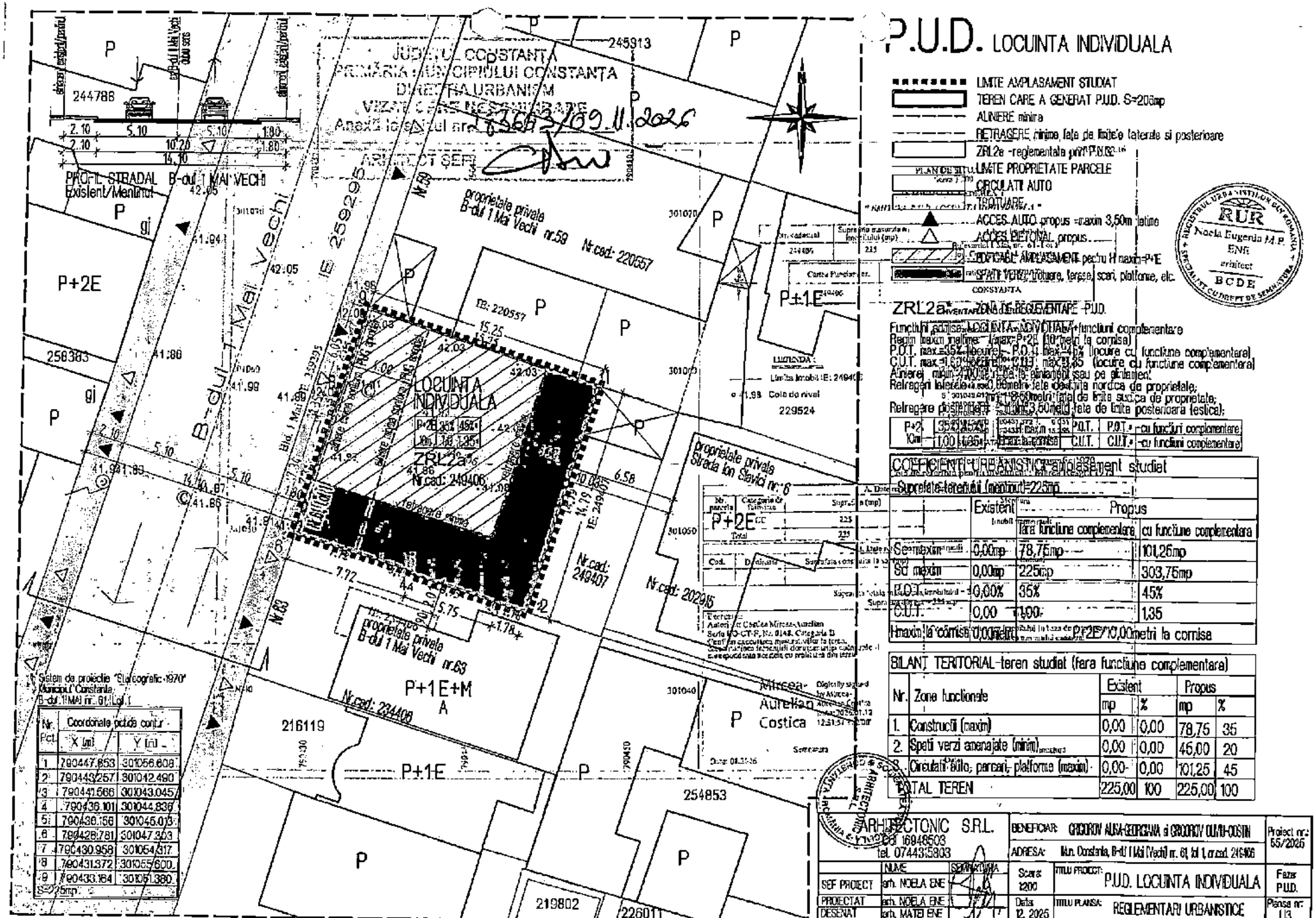
Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor **art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință individuală P+1E, bd. 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, municipiul Constanța, inițiatori GRIGOROV ALINA-GEORGIANA și GRIGOROV OLIVIU-COSTIN**.

Arhitect Şef,
Curtasan Demirel

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=205mp
- ALINIERE minima
- RETRAGERE minima fata de limitele laterale si posterioare
- ZRL2a -reglementata prin P.U.D.
- LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- CIRCULATII AUTO
- PARCARI
- ACCES AUTO propus =maxim 3,50m latime
- ACCES PIETONAL propus
- SUPRAFATA AMPLASAMENT pentru H maxim=P+E
- SPATII VERZI (gazon, flori, arbori, arbusti), trotuare, terase, scari, platforme, etc.

ZRL2a - ZONA DE REGLEMENTARE P.U.D.

Functiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA + functiuni complementare
Regim maxim inaltime: (maxim P+2E (10metri 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)
Aliniere: minim 4,00metri de la aliniament sau pe aliniament
Retrageri laterale: minim 1,90metri fata de limita sudica de proprietate;
minim 1,90metri fata de limita nordica de proprietate;
Retragere posterioara: minim 3,50metri fata de limita posterioara (estical):

P+2E 10m	35%	45%	maxim 10m	P.O.T.	P.O.T.	-cu functiuni complementare
	1,00	1,35	maxim la cornisa	C.U.T.	C.U.T.	-cu functiuni complementare

COEFICIENTI URBANISTICI ai amplasament studiat

Suprafata terenului (masurata)=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 cornise	

BILANȚ 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, parcari, platforme (maxim)	0,00	0,00	101,25	45
TOTAL TEREN		225,00	100	225,00	100

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

Nr. Pct.	Coordonate puncte contur	
	X [m]	Y [m]
1	790447.853	301056.608
2	790443.257	301042.490
3	790441.566	301043.045
4	790436.101	301044.836
5	790436.156	301045.013
6	790428.781	301047.303
7	790430.958	301054.317
8	790431.372	301055.600
9	790433.164	301051.380

S=205mp

ARHITECTONIC S.R.L.
CUI 16946503
tel. 0744315803

BENEFICIAR: GRIGORIU ALINA-GEORGIANA si GRIGORIU OLIMPIU-OSTIN
ADRESA: Mun. Constanta, B-dul 1 Mai Vechi nr. 61, lot 1, nr.cad. 249406

Proiect nr.: 55/2025

	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. NOELA ENE	
PROIECTAT	arh. NOELA ENE	
DESENAT	arh. MATEI ENE	

Scara: 1:200
Data: 12. 2025
TITLU PROIECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA
Faza: P.U.D.
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE
Planșa nr.: U3