ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 309/20.08.2025
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter,
bd. Ferdinand nr. 13

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 187302/20.08.2025, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 187391/20.08.2025;

În conformitate cu prevederile:

- 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 sub nr. 105310/13.05.2025, completată cu adresa nr. 109839/19.05.2025;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter, bd. Ferdinand nr. 13, 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 Constanța, bd. Ferdinand nr. 13, în suprafaţă de 318,12 mp (conform actelor de proprietate) și 306,77 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200677, înscris în cartea funciară nr. 200677 a UAT municipiul Constanţa este proprietatea domnului Aras Ali Riza, conform certificatului de moștenitor nr. 271/01.11.2024 autentificat la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna august 2025 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. 187302/20.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter, bd. Ferdinand nr. 13

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter, bd. Ferdinand nr. 13;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1953/29.08.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 28.08.2025),
- Raportul informării și consultării publicului nr. 183987/18.08.2025,
- avizul nr. 184002/18.08.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter, bd. Ferdinand nr. 13.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 187391/20.08.2025

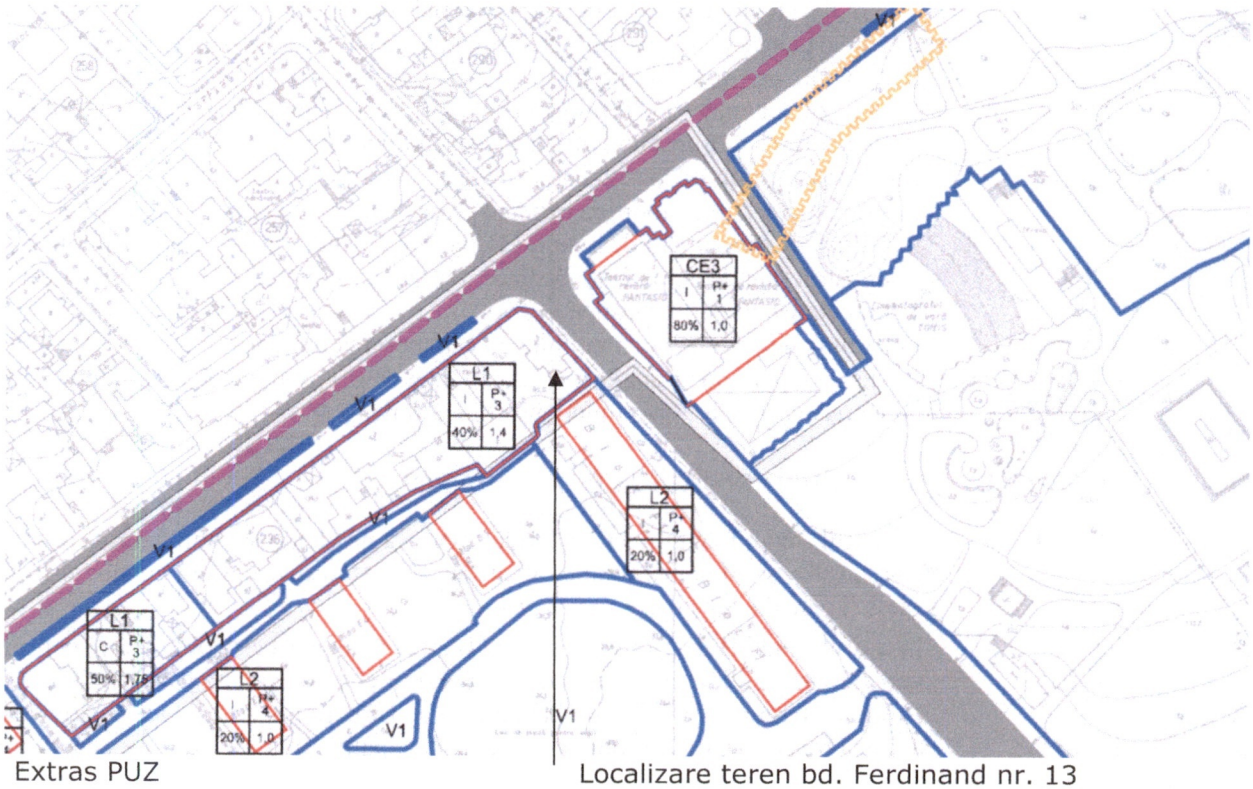
Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter, bd. Ferdinand nr. 13

Urmare adresei înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 105310/13.05.2025, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter, bd. Ferdinand nr. 13, completată cu adresa nr. 109839/19.05.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Ferdinand nr. 13, în suprafață de 318,12 mp (conform actelor de proprietate) și 306,77 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200677, înscris în cartea funciară nr. 200677 a UAT municipiul Constanța este proprietatea domnului conform certificatului de moștenitor nr. autentificat la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Extras PUZ — Localizare teren bd. Ferdinand nr. 13

Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul pentru care s-a inițiat PUD se află situat în zona de reglementare urbanistică L1 – locuințe individuale și locuințe colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare.

ARTICOLUL 55. - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

ARTICOLUL 56. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 - se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;

- se admite conversia unor spații din cadrul locuințelor existente în spații pentru exercitarea unor profesiuni liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;
- sunt admise activități de cazare turistică în pensiuni cu maxim 15locuri; aceste pensiuni vor fi avizate și clasificate conform legii;
- se admit activități productive nepoluante desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

ARTICOLUL 57. - UTILIZĂRI INTERZISE

L - se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22^{00}, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros sau mic-gros;
- depozite de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

- funcțiunile existente incompatibile cu caracterul zonei vor fi relocate; consiliul local va stabili o perioadă tranzitorie (maxim 1 an de la aprobarea R.L.U. Peninsula) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

ARTICOLUL 58. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1 - în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii;

- în cadrul Zonei II de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcelar diferit de cel istoric pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de

front istoric specific insulei din care fac parte noile parcelări;

- sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei;
- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- pentru parcele mai mici de 150mp și / sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior); dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minimale de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprentele parcelarului istoric;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continui și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinui.

ARTICOLUL 59. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L - vor fi respectate alinierile marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

- în cazul amplasării unor echipamente publice care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 4m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine;
- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor va respecta următoarele prevederi:
  - pentru loturile construite situate în interiorul zonei istorice protejate se conserv situația existentă,
  - pentru loturile neconstruite racordarea se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de 12m în cazul străzilor de categoria I și II și de 8m în cazul străzilor de categoria III.

ARTICOLUL 60. - REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L - va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

L - va respectată limita suprafeței construibile marcată pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut altfel limita suprafeței construibile va fi determinată de retragerile menționate în continuare.

L1 - în cazul regimului de construire continuu clădirile noi se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate până la o distanță de maxim 15m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m; se admite derogarea de la această regulă în cazul parcelelor cu fronturi mai mici de 7m dacă regimul preponderent de construire pentru insula respectivă este înșiruit;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta se învecinează cu o parcelă rezervată unor funcţiuni publice sau unei biserici; în aceste cazuri retragerea faţă de limita laterală va fi de cel egală cu jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,5m;
- clădirile vor fi retrase faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 5m;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15m şi regim de construire izolat se acceptă dispunerea clădirilor izolate pe limita posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această latură există deja calcanul unei clădiri principale de locuit de pe parcela vecină iar alipirea respectă înălţimea şi lăţimea acestuia;
- în cazul regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioară a parcelei în condiţiile realizării unor curţi interioare care să respecte următoarele prevederi:
  - curţile vor avea o suprafaţă de minim 18% din suprafaţa parcelei pentru construcţiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puţin de 30mp şi o lăţime minimă de 4m;
  - curţile vor avea o suprafaţă de minim 22% din suprafaţa parcelei pentru construcţiile cu maxim 3-4 niveluri (P+2,3) dar nu mai puţin de 30mp şi o lăţime minimă de 6m;
  - pavajul curţii va fi cu cel puţin 0,10m deasupra cotei trotuarului;
  - se admite reducerea suprafeţelor curţilor interioare la 2/3 din suprafaţa reglementată în cazul parcelelor de colţ cu suprafaţa de maxim 600mp, având un ungi de maxim 100°precum şi pentru parcelele cu adâncimi sub 12m.

ARTICOLUL 61. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

L1 - clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu media înălţimii fronturilor opuse;
- această distanţă se poate reduce la jumătate din înălţime între faţadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activităţi ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 62. - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L - va fi respectat regimul de înălţime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referinţă;
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălţime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel;
- va fi respectat tipul de aliniere la cornişă specific fiecărei insule;
- cu excepţia clădirilor protejate, înălţimea acoperişului deasupra cornişei principale sau a streşinii nu va depăşi gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m şi cu centrul situat în planul orizontal al cornişei / streşinii.

ARTICOLUL 63. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L - **63.1 Interdictii:**

63.1.1 imitarea stilurilor istorice sau insertia unor elemente straine caracterului cladirilor existente;

63.1.2 folosirea materialelor si culorilor nespecifice caracterului cladirii (placaje cera-mice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulata, tigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente);

63.1.3 simularea unor materiale naturale (piatra, lemn) cu exceptia refacerii celor istorice-artistice, aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

63.1.4 utilizarea aparenta a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu exceptia celor aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

63.3 Reguli privind cladirile noi:

63.3.1 Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate.

63.3.2 Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), insa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice.

63.3.3 Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.

63.3.4 Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenţii – şarpantă cu pantă mică şi învelitoare din olane sau şarpantă cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) şi învelitoare din tablă.

63.3.5 In cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole şi înverzită.

63.3.6 Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

63.3.7 Proiectarea faţadelor noilor construcţii va ţine cont de principalele caracteristici ale faţadelor învecinate şi va prelua trasee şi registre majore; se interzic faţadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianţa existentă;

63.3.8 Este interzisa expresia "rustica" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

63.3.9 Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent).

63.3.10 Anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

63.3.11 Se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri.

63.3.12 Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulaţiile publice.

63.3.13 In cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecţie împotriva intruziunilor nu vor depăşi linia aliniamentului.

63.3.14 In cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepţii:

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulaţiei auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaştri, socluri, burlane, jardiniere etc.),

- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaştri etc.),
- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful faţadelor nu va depăşi 0,30m.

63.3.15 Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăşi aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m şi vor avea partea inferioară a consolelor la o înălţime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lăţimea mai mare de 2,5m şi suprafaţa lor (în plan vertical) nu va depăşi 60% din suprafaţa totală a faţadei.

63.4 Reguli speciale:

63.4.1 Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)

Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

In cazul conversiei parterului clădirilor în spaţii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor.

Se recomanda o expresie simpla, respectand caracterul fatadei.

Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

63.4.2 Firme (pentru toate cladirile existente si noi)

Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).

Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.

Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.

Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior şi desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter şi primul nivel.

Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

63.4.3 Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.

63.4.4 Este interzisa amplasarea, fie si provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor.

ARTICOLUL 64. - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut printr-una din proprietăţile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor(lăţime minimă 3m, înălţime minimă 4,5m);

- fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulaţie (6m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgire pentru manevrele de întoarcere la capăt;
- în cazul funcţiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 65. - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

L - se admite staţionarea autovehiculelor numai în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanţă de maxim 500m;
- locuinţele colective vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 2 apartamente şi un spor de 5% pentru vizitatori.

ARTICOLUL 66. - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L - toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- în zona istorică protejată vor fi obţinute avize suplimentare pentru săpăturile necesare branşamentelor în scopul protejării fondului arheologic;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii gheţii în zonele intens circulate,
- toate noile branşamente pentru reţele edilitare vor fi realizate îngropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse în aşa fel încât să nu afecteze imaginea percepută din circulaţiile publice în tot teritoriul zonei istorice protejate;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice precum şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiţionarea aerului în locuri vizibile din circulaţiile publice.

ARTICOLUL 67. - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

L - se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curţilor vizibile din circulaţiile publice;
- vor fi prevăzute spaţii verzi după cum urmează:
  - minim 2mp/locuitor în zonele de locuinţe colective,
  - minim 30% din suprafaţa parcelei pentru construcţiile cu funcţiuni de cazare sau alte construcţii pentru turism;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 30% din suprafaţa va fi prevăzuta cu plantaţii înalte;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă şi accese va fi înierbat şi plantat cu cel puţin un arbore la fiecare 50mp;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare şi înconjurate cu un gard viu de 1,20m înălţime.

ARTICOLUL 68. - ÎMPREJMUIRI

L1 - în cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă;
- împrejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălţimea maximă de 2,20m şi panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

ARTICOLUL 69. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

L - va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

- se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150mp.

ARTICOLUL 70. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C - va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

- se admite depășirea acestuia cu maxim 0,2 în cazul funcțiunilor de cazare turistică și a celor cu acces public.

Indicatori urbanistici maximi aprobat pentru insula in care se afla imobilul:

§ regimul de inaltime maxim: P+3E
§ POT maxim 40%
§ CUT maxim 1,4

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1953/29.08.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 28.08.2025), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 165945/25.07.2025.2025 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 25.07.2025-08.08.2025);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

A fost emisă 1 notificăre către asociația de proprietari vecină terenului studiat, identificată conform adresei R 157718/16.07.2025 din partea SLAPUIP.

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesante care vizează reglementările propuse.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 183987/18.08.2025.

Verificarea respectarii prevederilor art. 56^1 al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de catre Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 106709/14.05.2025, conform răspunsului formulat în data de 30.05.2025.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

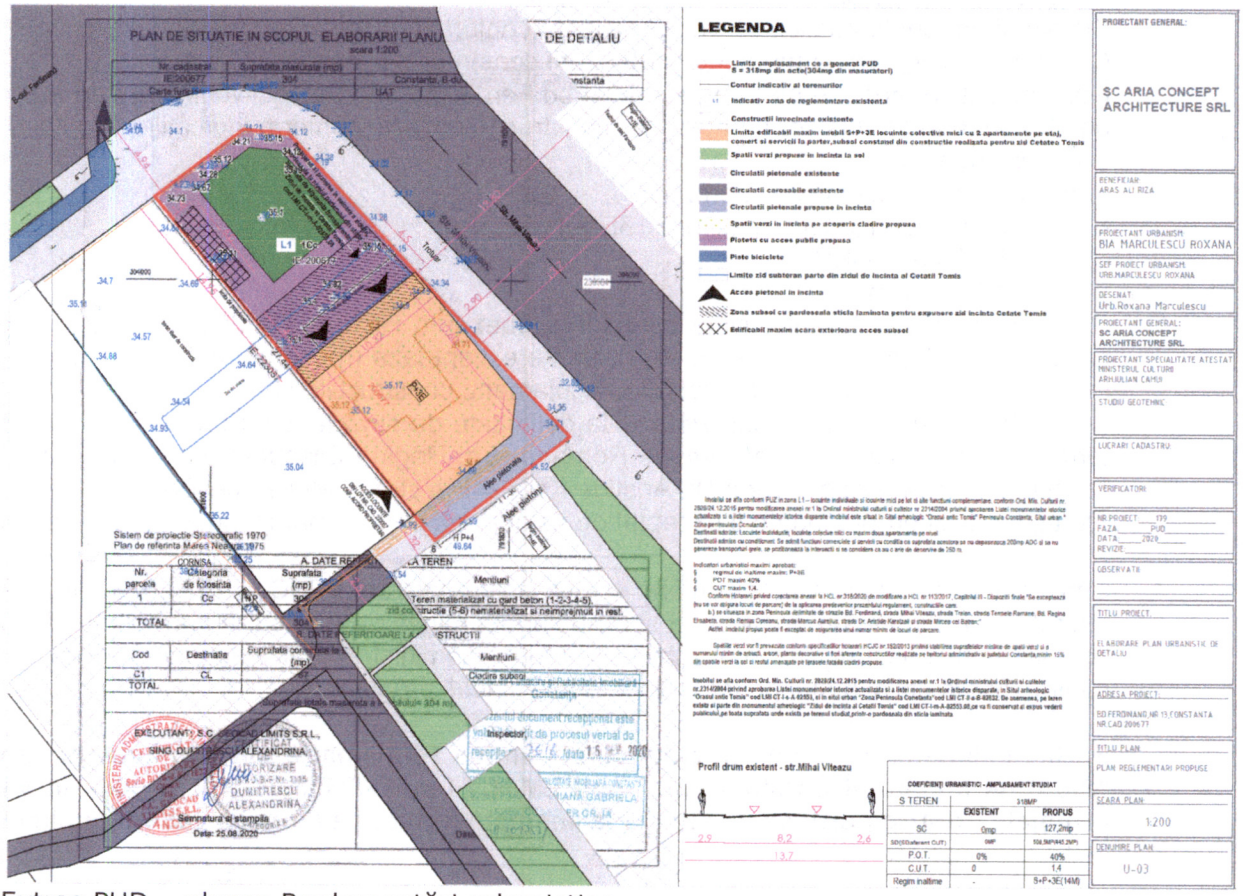
1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentaţie de urbanism se realizeaza in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru un imobil S+P+3E cu destinatia de servicii,comert la parter si locuinte colective mici,cu doua apartamente pe etaj, la etajele superioare,subsol constand in constructie subterana realizata pentru conservarea si punerea in valoarea a zidului Cetatii Tomis.

Terenul pe care se realizeaza constructia are 318mp conform acte si 304mp conform masuratori si se detaliaza reglementarile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr.416/2003. Pe amplasament exista nu mai exista constructii, dar exista sub nivelul terenului zidul Cetatii antice Tomis.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografica, simulare 3D cu varianta propusa, studiu geo, studiu insorire .
Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUD.
Studiul geotehnic recomanda micropiloti sau fundarea prin intermediul puturilor de fundare,pentru protejarea zidului Cetatii antice Tomis, existent pe amplasament.
Studiul insorire arata ca se respecta conditiile de insorire conform OMS 119/2014.



Extras PUD – planșa Reglementări urbanistice

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obțiunile inițiatorului exprimate în tema de proiectare.
Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea construirii unui imobil S+P+3E cu destinatia de servicii,comert la parter si locuire colectiva cu cate doua apartamente pe etaj la etajele superioare, subsol constand din constructie realizata pentru conservare si punere in valoare a zidului Cetatii Tomis.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și confomarea construcției

Imobilul propus S+P+3E va avea destinatia de servicii, comert la parter si locuire colectiva cu cate doua apartamente pe etaj la etajele superioare.
Obiectivul va avea urmatoarele retrageri fata de limitele terenului astfel:

- La Nord-Est: 0,00 m fata de limita de proprieta
- La Nord-Vest: 14,95 m fata de limita de proprietate
- La Sud-Vest: 0,00 m fata de limita de proprietate
- La Sud-Est: 2,15 fata de limita de proprietate

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Imobilul propus S+P+3E va avea destinatia de servicii, comert la parter si locuire colectiva cu cate doua apartamente pe etaj la etajele superioare. Acoperisul cladirii va fi tip terasa circulabila,cu spatii verzi amenajate. Subsolul partial este reprezentat de partea de constructie realizata pentru conservarea si punerea in valoarea a zidului Cetatii Tomis.

Suprafata construita totala aferenta POT va fi de 127,2mp, iar suprafata desfasurata totala va fi de 508,5mp, din care 445,2mp vor fi aferenti CUT, restul suprafetei fiind reprezentate de spatii tehnice. POT ul va fi 40% si CUT ul va fi 1,4.

Siglele si panourile publicitare vor fi realizate conform legislatiei pentru signalistica in Municipiul Constanta, in vigoare la momentul autorizarii constructiei propuse.

Noile obiective propuse pe terenul studiat bd.Ferdinand 13 si obiectivul in curs de autorizare de pe str.Ferdinand 13bis vor fi tratate ca constructie unitara, conform indicatiilor studiului istoric si situatiei existente.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

§ regimul de inaltime maxim: P+3E
§ POT maxim 40%
§ CUT maxim 1,4.

Conform Hotararii privind corectarea anexei la HCL nr.318/2020 de modificare a HCL nr.113/2017, Capitolul III - Dispozitii finale "Se excepteaza (nu se vor asigura locuri de parcare) de la aplicarea predeverilor prezentului regulament, constructiile care:

b.) se situeaza in zona Peninsula delimitate de strazile Bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. Aristide Karatzali si strada Mircea cel Batran;"

Astfel, imobilul propus poate fi exceptat de asigurarea unui numar minim de locuri de parcare.

Spatiile verzi vor fi prevazute conform specificatiilor hotararii HCJC nr.152/2013 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,respectiv minim 15% la sol si restul pe terasele,fatadele cladirii propuse.

Partile existente pe teren din zidul cetatii antice Tomis,parte din monumentul arheologic "Zidul de incinta al Cetatii Tomis" cod LMI CT-I-m-A-02553.08, vor fi puse in valoare si protejate printr-o pardoseala din sticla laminata,urmand a fi expus vederii publicului.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din bd.Ferdinand si din str.Mihai Viteazu.

Constructiile proiectate se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Noile obiective propuse pe terenul studiat bd.Ferdinand 13 si obiectivul in curs de autorizare de pe str.Ferdinand 13bis vor fi tratate ca constructie unitara, conform indicatiilor studiului istoric si situatiei existente.

Se vor mentine si respecta prevederile PUZ HCL 416/2003 privind fatadele,amenajarile de la nivelul parterului,tamplariile,elementele secundare ale fatadelor, acoperisurile, signalistica publicitara.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc..).

Partile existente pe teren din zidul cetatii antice Tomis, parte din monumentul arheologic "Zidul de incinta al Cetatii Tomis" cod LMI CT-I-m-A-02553.08, vor fi puse in valoare si protejate printr-o pardoseala din sticla laminata, urmand a fi expus vederii publicului.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

Pentru zidul de piatra al cetatii antice Tomis se va conserva si se va proteja cu o pardoseala din sticla securizata, pentru a fi vizibil din piateta cu acces public propusa pe coltul terenului,la intersectia dintre bd.Ferdinand si str.Mihai Viteazu.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Amplasamentul este la intersectia bd.Ferdinand cu str.Mihai Viteazu,avand acces auto si pietonal din bd.Ferdinand si bd.Mihai Viteazu.

Amplasamentul studiat se gaseste in zona centrala a Constantei.

Accesul la teren se face pietonal de pe bd.Ferdinand si str.Mihai Viteazul si auto de pe str.Mihai Viteazul,strada cu latimea aferenta partii carosabile de aproximativ 8,2metri si latimea aferenta partii exclusiv pietonale intre 2,6-2,9m.

Imbracamintea strazilor este reprezentata de asfalt, pe partea carosabila si trotuare.

Accesul pietonal se face din drumurile existente , fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

Accesul petonal se va realiza din piateta cu acces public pentru spatiile comerciale si din terenul direct invecinat,cu nr.cad.223057, proprietate a acelorasi beneficiari, pentru cele 6 apartamente de la etajele superioare si pentru terasa circulabila de pe acoperis.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este in prezent liber de constructii, acoperit de buruieni. Terenul este plan, fara denivelari.

Va fi amenajata o piateta cu acces public si vor fi amenajate alei pietonale cu acces public intre imobilul propus si imobilul P+4E locuinte colective din vecinatate.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata din acest punct de vedere.

Zona studiata este zona protejata din punct de vedere al fondului construit si existentei zonei arheologice.

Imobilul se afla conform PUZ in zona L1 – locuinte individuale si locuinte mici pe lot si alte functiuni complementare, conform Ord. Min. Culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a listei monumentelor istorice disparate imobilul este situat in Situl arheologic "Orasul antic Tomis" Peninsula Constanta; Situl urban " Zona peninsulara Constanta". Nu exista interdictii de construire.

Partile existente pe teren din zidul cetatii antice Tomis, parte din monumentul arheologic "Zidul de incinta al Cetatii Tomis" cod LMI CT-I-m-A-02553.08, vor fi puse in valoare si protejate printr-o pardoseala din sticla laminata,urmand a fi expus vederii publicului.

Conform **"Raportului de cercetare arheologica preventiva"** realizat in anul 2021 de catre arheolog Constantin Bajenaru, in urma cercetarilor realizate pe terenurile din Bd. Ferdinand nr. 13 si Bd. Ferdinand nr. 13 bis au fost descoperite urmatoarele:

Zidul de incinta – a fost descoperit pe o portiune de aproximativ 19,00 m, in zona mediana a suprafetei cercetate. Zidul este puternic demantelat in perioara moderna, in special in zona nord-estica in apropierea fostelor fundatii ale imobilului demolat din Bd. Ferdinand nr. 13. Faza 1 a incintei s-a identificat prin curatarea atenta a partii superioare pastrate a segmentelor de zid si prin sondaje. Zidul avea o latime de 1,60 m, iar catre intramuros, la distante de aproximatic 3,00 m erau construiti pilastri de forma patrata avand sectiunea 1,10m x 1,10 m, legati structural de corpul incintei. O observatie importanta o reprezinta modalitatea de ridicare a fundatiei, primele asize pe aproximativ 0,80 m de la talpa sunt realizate din piatra de dimensiuni medii, legata cu pamant, urmate de o portiune de 1,00 – 1,10 m cu asize legate cu mortar, apoi de o portiune de 0,80 – 0,90 m cu asize ridicate "la vedere" in sant evazat. Faza 2 este reprezentata de completarea golurilor dintre pilastri interiori, prin fundatii de zidarie in piatra de dimen-

siuni medii, legata cu mortar albicios cu multe scoici si rare fragmente de caramida pisata, cu aspect de *opus caementicium*. S-au pastrat trei portiuni din aceste completari, in fiecare caz fiind observata o tehnica speciala de executare a acestor fundatii. Latimea acestor ziduri la nivelul fundatiilor ajunge la 2,80 – 2,90 m.

In zona extramurana au fost descoperite santul de aparare al orasului roman tarziu, structuri subterane, gropi circulare umplute cu fragmente ceramice si un mormant, fara materiale arheologice consistente.

In zona intramurana a zonei cercetate s-au identificat structuri adancite, gropi umplute cu fragmente ceramice, fara materiale arheologice consistente.

In concluzie, cercetarea preventiva din Bd. Ferdinand nr. 13 si 13 bis a dus la identificarea si cercetarea in pozitii stratigrafice bine definite a unui segment din incinta tomitana din sectorul de V al orasului, care permite observatii referitoare la tehnica de constructie si la cronologia acesteia. Pentru prima data in istoria cercetarii incintei paralele cu bd. Ferdinand, au putu fi identificate doua faze clare de constructie, prima databila cel mai probabil in sec. III p. Chr (eventual ultimul sfert al sec. III) iar cea de-a doua in epoca constantiniana.

Propunerile realizate de catre arheolog Constantin Bajenaru responsabil stiintific, arheolog Valeriu Laurentiu Cliante si arheolog Catalin Mircea Nopcea sunt urmatoarele:

1. Avizarea proiectului cu conditia conservarii in situ a segmentului de zid de incinta si cu punerea in valoare a acestuia.
2. In cazul in care fundatiile imobilului proiectat vor depasi limitele suprafetei cercetate, in faza de executie a proiectului se vor asigura masuri optime pentru cercetarea in conditii de siguranta a martorilor lasati pentru protejarea imobilului vecin de la SV si a trotuarelor strazilor Mihai Viteazu si Bd. Ferdinand.

In concluzie:

Conservarea in situ a Zidului de incinta al Cetatii Tomis, se va realiza prin protejarea acestuia in cadrul unui subsol comun propus pe cele doua terenuri din Bd. Ferdinand nr. 13 si 13 bis. Structura zidului se va putea observa de catre public din subsolul al carui functiune va fi de alimentatie publica (cafenea) aflat in cladirea cu functiune mixta S+P+3-5E din Ferdinand. nr 13 bis dar si de la nivelul exterior al parterului amenajat ca o piateta publica pe terenul Bd. Ferdinand nr. 13, unde s-a propus o pardoseala din sticla transparenta deasupra zidului. (Vezi Fig. 2 si Fig. 3)

Structura de rezistenta care va alcatui subsolul comun de pe cele doua terenuri nu va afecta integritatea Zidului de incinta al Cetatii Tomis. Peretii de beton sunt retrasi fata de zid cu minim 1.10 m, existand spatiu suficient in jurul zidului pentru activitati de mentenanta. De asemenea, pentru protejarea integritatii Zidului de incinta al Cetatii Tomis intervine imposibilitatea realizarii unui adapost de protctie civila in subsolul constructiei de pe terenul din Bd. Ferdinand nr. 13 bis.

Accesul personalului specializat se realizeaza prin spatiul cafenelei aflate la subsol. Proprietarul va asigura accesul in zona dedicata zidului ori de cate ori este necesar, doar personalului autorizat. Spatiul dedicat zidului nu are acces pentru public/ vizitatori.

In faza de executie se vor lua toate masurile necesare pentru cercetarea in conditii de siguranta a martorilor lasati pentru protejarea imobilului vecin de la SV si a trotuarelor strazilor Mihai Viteazu si Bd. Ferdinand.

Toate interventiile realizate in zone protejate si asupra monumentelor istorice se vor realiza respectand legislatia in vigoare.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluarii pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul de față se propun alei pietonale ce permit accesul publicului si o piateta ce va permite accesul publicului, dar terenurile raman in proprietatea privata a beneficiarilor acestora.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare
Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.
In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului, pe sol , si pe terasele cladirii propuse. Aleile pietonale se vor configura astfel incat sa faciliteze scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul beneficiarului si in canalizarea orasului, pe sub trotuare, fara sa fie vizibile burlane, jgeaburi.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației
Accesul la teren se face pietonal de pe bd.Ferdinand si str.Mihai Viteazu si auto de pe str.Mihai Viteazu, strada cu latimea aferenta partii carosabile de aproximativ 8,2metri si latimea aferenta partii exclusiv pietonale intre 2,6-2,9m.
Bulevardul Ferdinand are trotuare pietonale, piste bicliclete si circulatii auto, avand o latime totala de aproximativ 22metri in zona terenului studiat.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală
Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.
Constructia propusa va fi amplasata pe aliniamentul terenului la str.Mihai Viteazul si cu o retragere de minim 14,95metri la bd.Ferdinand,pentru crearea unei piatete cu acces public la intersectia celor doua strazi, de unde se va putea vedea si zidul cetatii Tomis, protejat de pardoseala sticla securizata.

	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT existent	0%
POT propus	40%
CUT existent	0
CUT propus	1,4
Regimul de inaltime (nr. niveluri / m) existent	-

Regimul de inaltime (nr. niveluri / m) propus	S+P+3E /14,00 m
Suprafata construita la sol propusa (aferenta calcul POT)	127,20 mp
Suprafata desfasurata - existenta	0 mp
Suprafata desfasurata - propusa	508,50 mp (din care 63,30 mp spatii tehnice)
Suprafata desfasurata – propusa (aferenta calcul CUT)	445,20 mp

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, branșamente)
Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, şi alimentare cu energie electric şi termică, gaze naturale şi telefonie.
Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	**318mp din acte**	100%
Suprafata construita aferenta POT	0mp	0%
Suprafata neamenajata	318mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	**318mp din acte**	100%
Suprafata construita	**127,2mp**	**40%**
Suprafata verde	**47,7mp**	**15%** din suprafata terenului
Suprafata platforme,mobilier urban,circulatii pietonale,scari exterioare si scari acces subsol	**143,1mp**	**45%** din suprafata terenului

DOCUMENTAŢIA PREZENTATĂ CONŢINE:

Piese desenate:

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurate stradale
- volumetrie
- fotografii existent

Piese scrise:

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1953/29.08.2022 (valabil până la 28.08.2025)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării şi consultării publicului nr. 183987/18.08.2025

Avize:

- aviz Retele Electrice Dobrogea SA nr. 26416193/02.04.2025
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 8627R/25.06.2024
- aviz Comisia de circulație nr. 9/01.02.2023
- aviz Stat major general nr. DT/1371/21.02.2023
- aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 1139/U/07.10.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1141/03.05.2025
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 672/03.04.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoţeşte proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+3E – locuințe cu servicii și comerț la parter, bd. Ferdinand nr. 13, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Şef,
arh. Dan Petre Leu

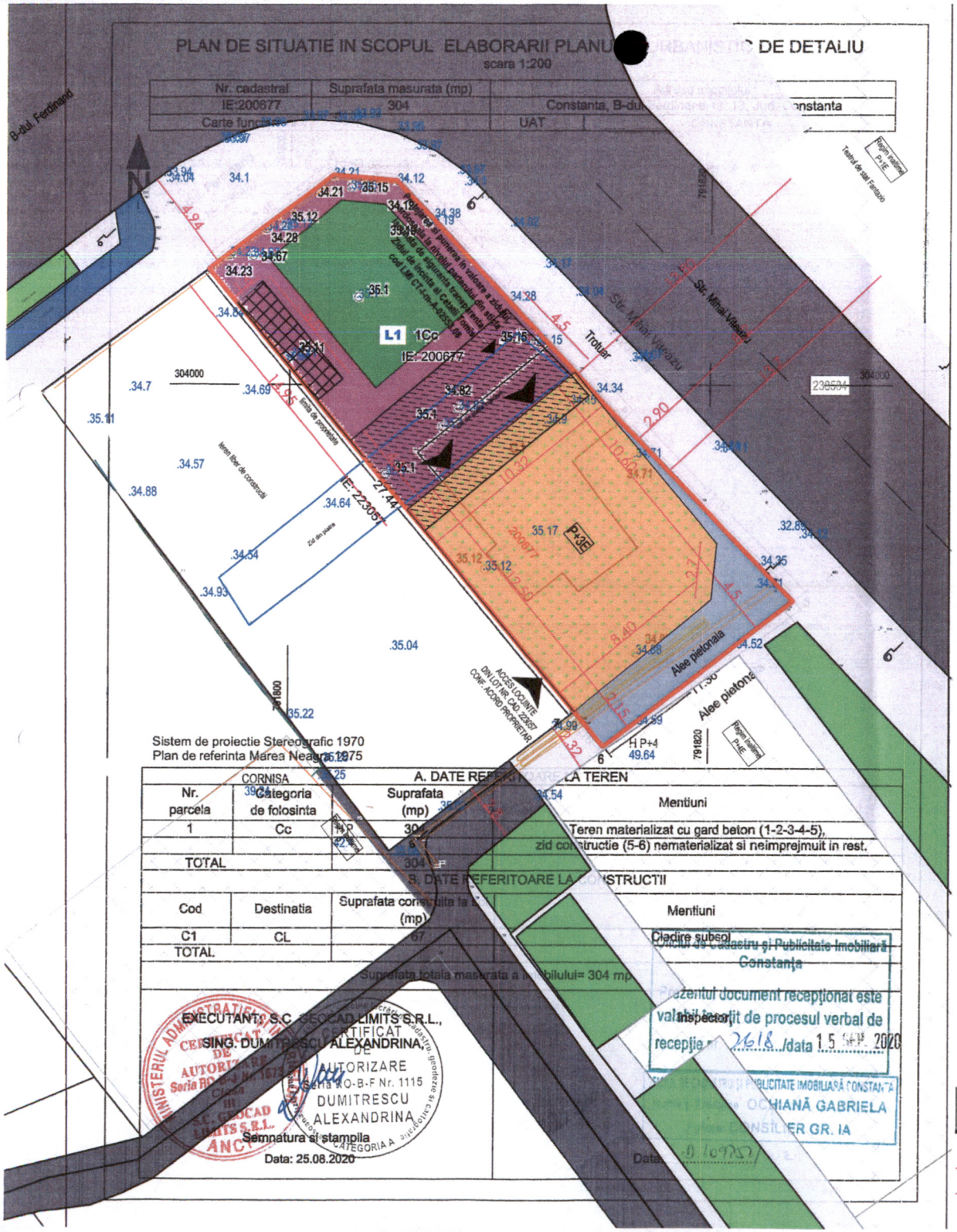
Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale

Inspector,
Cristina Stamat

PLAN DE SITUATIE IN SCOPUL ELABORARII PLANU[illegible] DE DETALIU

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	
IE:200677	304	Constanta, B-dul
Carte funciara	UAT	



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	304	Teren materializat cu gard beton (1-2-3-4-5), zid construc[illegible] nematerializat si neimprejmuit in rest.
		6	
TOTAL		304	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	67	Cladire subsol
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului= 304 mp

EXECUTANT: S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L., CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 1115 DUMITRESCU ALEXANDRINA, CATEGORIA A
SING. DUMITRESCU ALEXANDRINA,
Semnatura si stampila
Data: 25.08.2020

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2618 /data 15.09.2020
Inspector: OCHIANĂ GABRIELA CONSILIER GR. IA

LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 318mp din acte(304mp din masuratori)
- Contur indicativ al terenurilor
- L1 Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii invecinate existente
- Limita edificabil maxim imobil S+P+3E locuinte colective mici cu 2 apartamente pe etaj, comert si servicii la parter,subsol constand din constructie realizata pentru zid Cetatea Tomis
- Spatii verzi propuse in incinta la sol
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale propuse in incinta
- Spatii verzi in incinta pe acoperis cladire propusa
- Plateta cu acces public propusa
- Piste bicicliete
- Limite zid subteran parte din zidul de incinta al Cetatii Tomis
- Acces pietonal in incinta
- Zona subsol cu pardoseala sticla laminata pentru expunere zid incinta Cetate Tomis
- Edificabil maxim scara exterioara acces subsol

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 184002/18.08.2025
ARHITECT ȘEF

Imobilul se afla conform PUZ in zona **L1 – locuinte individuale si locuinte mici pe lot si alte** functiuni **complementare, conform** Ord. Min. Culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei **nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr** 2314/2004 **privind aprobarea Listei** monumentelor istorice actualizata si a listei monumentelor istorice **disparate imobilul este situat in Situl arheologic** "Orasul **antic Tomis" Peninsula** Constanta; Situl urban " Zona peninsulara Constanta".
Destinatii admise: Locuinte **individuale, locuinte colective mici cu maxim doua apartamente pe** nivel.
Destinatii admise cu conditionari: **Se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata** acestora **sa nu depaseasca** 200mp ADC si sa nu genereze transporturi grele, **se pozitioneaza la intersectii si se considera ca au o arie de deservire de 250 m.**

Indicatori urbanistici maximi aprobati:
§ regimul de inaltime maxim: P+3E
§ POT maxim 40%
§ CUT maxim 1,4.

Conform Hotararii privind corectarea anexei **la HCL nr.318/2020 de modificare a HCL nr.**113/2017, **Capitolul III - Dispoziti** finale "Se excepteaza (nu se vor asigura locuri de parcare) de la aplicarea **predeverilor prezentului regulament,** constructiile **care:**
b.) se situeaza in zona Peninsula delimitate de strazile Bd. **Ferdinand, strada Mihai Viteazu,** strada **Traian, strada Termele** Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. **Aristide Karatzoli si** strada Mircea **cel Batran,"**
Astfel, imobilul propus poate fi exceptat de asigurarea unui numar minim de locuri de parcare.

Spatiile verzi vor fi prevazute conform specificatiilor hotararii HCJC **nr.152/2013 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,minim 15% din spatiile verzi la sol si restul amenajate pe terasele,fatada cladirii propuse.

Imobilul se afla conform Ord. Min. Culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a listei monumentelor istorice disparate, in Situl arheologic "Orasul antic Tomis" cod LMI CT-I-s-A-02553, si in situl urban "Zona Peninsula Constanta"cod LMI CT-II-s-B-02832. De asemenea, pe teren exista si parte din monumentul arheologic "Zidul de incinta al Cetatii Tomis" cod LMI CT-I-m-A-02553.08,ce va fi conservat si expus vederii publicului,pe toata suprafata unde exista pe terenul studiat,printr-o pardoseala din sticla laminata.

Profil drum existent - str.Mihai Viteazu



COEFICIENȚI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	318MP	
	EXISTENT	PROPUS
SC	0mp	127,2mp
SD(SDaferent CUT)	0MP	508,5MP(445,2MP)
P.O.T.	0%	40%
C.U.T.	0	1,4
Regim inaltime	-	S+P+3E(14M)

PROIECTANT GENERAL:
SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

BENEFICIAR:
ARAS ALI RIZA

PROIECTANT URBANISM:
ARH. MA[illegible]CULESCU ROXANA

SEF PROIECT URBANISM:
URB.MARCULESCU ROXANA

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL:
SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

PROIECTANT SPECIALITATE ATESTAT MINISTERUL CULTURII
ARH.IULIAN CAMUI

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 179
FAZA: PUD
DATA: 2020
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
BD.FERDINAND,NR.13,CONSTANTA
NR.CAD.200677

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

DENUMIRE PLAN:
U-03