ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 382/19.11.2026
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, inițiator STELY METAL S.R.L.

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 294671/19.11.2026, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadul Direcţiei urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 294815/19.11.2026

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. 219756/29.09.2025, completată cu adresa nr. 188529/03.08.2026.

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 Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Str. Eliberării nr. 2L, județul Constanța, în suprafață de 401 mp din acte și 434 mp măsurată, identificat cu nr. cadastral 214981, înscris în Cartea Funciară nr. 214981 a UAT Constanța, este proprietatea STELY METAL SRL , conform contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 332 din 14.03.2011 de către notarul public Babu Florentina.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1, din prezentul proiect de hotărâre este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

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. 294671 / 19.11.2026

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, inițiator STELY METAL S.R.L.

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, inițiator STELY METAL S.R.L.

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 677/13.03.2024, cu valabilitatea prelungită până la data de 12.03.2027, 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. 137233/08.06.2026;
- avizul nr. 243320 / 28.09.2026 al Arhitectului-șef.

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, inițiator STELY METAL S.R.L.

PRIMAR ,

VERGIL CHIŢAC

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 294815/19.11.2026

Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, inițiator **STELY METAL S.R.L.**

Urmare solicitării nr. **219756/29.09.2025**, formulate de **STELY METAL S.R.L.**, completată prin adresa nr. **188529/03.08.2026**, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, 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. **677/13.03.2024**, cu valabilitatea prelungită până la data de **12.03.2027**, solicitarea pentru avizarea documentației PUD fiind înregistrată sub nr. **219756/29.09.2025**.

Potrivit prevederilor art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026, procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism, demarate anterior intrării în vigoare a Codului, 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.

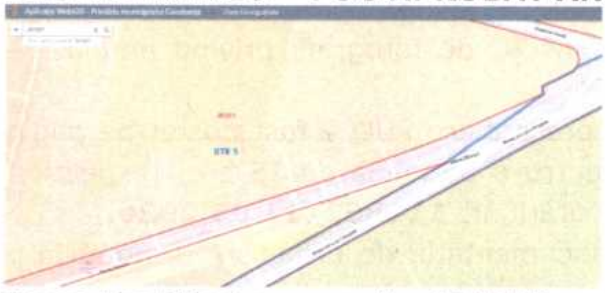
REGIMUL JURIDIC AL IMOBILULUI

Terenul care a generat elaborarea PUD este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Eliberării nr. 2L, județul Constanța, are suprafața de **401 mp din acte și 434 mp din măsurători**, este identificat cu nr. cadastral **214981**, înscris în cartea funciară a UAT Constanța și este proprietatea S.C. STELY METAL S.R.L., conform actelor de proprietate și înscrierilor din extrasul de carte funciară depuse la dosar.

Vecinătățile terenului reglementat sunt:

- la nord – teren proprietate privată, identificat cu IE 244941;
- la sud – domeniu public, str. Eliberării;
- la est – teren necadastrat proprietatea Municipiului Constanța;
- la vest – teren proprietate privată, identificat cu IE 232390.

PREVEDERI RLU – PUG APROBAT ANTERIOR:



Teren identificat cu nr cad – **214981** – conform PUG – **ZRCC1**

Conform Certificatului de urbanism nr. **677/13.03.2024**, terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, în UTR 5 – ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban.
Reglementările urbanistice aplicabile imobilului sunt următoarele:

- destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban;
- funcțiunile caracteristice zonei: instituții, servicii, echipamente publice și activități comerciale la nivel de cartier;
- utilizări admise: instituții și servicii publice, sedii de companii și firme, servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism, alimentație publică și celelalte utilizări prevăzute de regulamentul local de urbanism;
- POT maxim: 80%, exclusiv echipamente publice, cu respectarea cerințelor privind spațiile plantate și necesarul locurilor de parcare;
- CUT maxim: 3,00 pentru P+5–7E, cu H maxim 24,00 m;
- staționarea autovehiculelor se realizează în interiorul parcelei, cu respectarea HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- spațiile verzi se asigură potrivit cerințelor stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 677/13.03.2024 și reglementărilor aplicabile la data inițierii procedurii;
- echiparea tehnico-edilitară se realizează în raport cu rețelele existente și cu lucrările necesare, conform avizelor deținătorilor de utilități.

CADRUL LEGAL

Documentația de urbanism faza PUD este elaborată potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu", ale Normelor metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, precum și reglementărilor urbanistice aplicabile amplasamentului la data inițierii procedurii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.
În data de **11.05.2026**, beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul urbanistic de detaliu „Construire imobil S+P+4-5E – Hotel și Comerț", prin depunerea anunțului privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD, înregistrat sub nr. **111852/11.05.2026**, însoțit de fotografii privind amplasarea panoului pe teren.
Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 15 zile, respectiv în perioada **11.05.2026–26.05.2026**, conform solicitării nr. **111863/11.05.2026**.
Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism – rubrica

Dezbateri publice pe teme de urbanism.
Au fost emise două notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat. Identificarea acestora s-a realizat conform datelor cuprinse în declarația pe propria răspundere completată de beneficiarul documentației PUD, S.C. STELY METAL S.R.L.
Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise observații care să vizeze reglementările propuse.
Etapa de informare și consultare publică s-a finalizat prin Raportul informării și consultării publicului nr. **137233/08.06.2026**.
Ulterior etapei de informare și consultare a publicului, documentația a fost completată și revizuită, forma analizată în etapa de emitere a avizului arhitectului-șef reglementând un imobil cu regim de înălțime S+P+5E+etaj tehnic, cu menținerea funcțiunilor de hotel și comerț.
Verificarea respectării prevederilor art. 56^1 din Legea nr. 350/2001 a fost efectuată de Direcția Generală Poliția Locală, la solicitarea Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu, prin adresa nr. **229863/09.10.2025**, respectiv prin adresa de reverificare nr. **224033/08.09.2026**.
Potrivit răspunsurilor Direcției Generale Poliția Locală nr. **R229863/04.11.2025** și nr. **R224033/23.09.2026**, pe amplasamentul studiat nu au fost identificate construcții executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire.

PROCEDURA DE ANALIZĂ ÎN CADRUL CTATU

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.12.2025**, documentația a fost analizată în etapa premergătoare demarării procedurii de informare și consultare a publicului.
Prin adresa nr. **R 219756/09.02.2026**, s-a comunicat beneficiarului posibilitatea demarării procedurii de informare și consultare a publicului, conform HCL nr. 322/2016, cu menționarea observațiilor formulate în cadrul analizei CTATU.
Prin adresa nr. **188529/03.08.2026**, beneficiarul a depus documentația completată.
Ulterior parcurgerii etapei de informare și consultare a publicului, documentația a fost analizată în cadrul procedurii CTATU desfășurate online la data de **20.08.2026**, în etapa de emitere a avizului arhitectului-șef. Punctul de vedere consemnat în această etapă a fost favorabil, respectiv „de acord cu propunerea".
În urma parcurgerii procedurii de informare și consultare a publicului, a analizării avizelor, studiilor și documentelor depuse la dosar, precum și a punctelor de vedere formulate în cadrul procedurii, a fost emis Avizul arhitectului-șef nr. **243320/28.09.2026**.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE :

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime **S+P+5E+etaj tehnic**, având destinația de **hotel și comerț**, pe terenul situat în municipiul Constanța, str. Eliberării nr. 2L, identificat cu nr. cadastral 214981.
Reglementările propuse detaliază modul de construire pe parcelă în raport cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, funcțiunile existente, vecinătățile imediate și caracteristicile amplasamentului.

Conținutul documentației de urbanism, structurat potrivit Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 și prevederilor Legii nr. 350/2001, tratează următoarele categorii de aspecte:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indicii și indicatorii urbanistici;
- retragerile față de limitele de proprietate;
- regimul de aliniere;
- regimul de înălțime;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- suportul topografic al documentației;
- posibilitatea realizării construcției propuse.

Documentația de urbanism PUD, după parcurgerea procedurii de avizare și aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Constanța, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit pentru amplasamentul studiat.

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism, în forma aplicabilă procedurii:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 582 alin. (1);
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul urbanistic general al municipiului Constanța și Regulamentul 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;
- HCL nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- HCJ Constanța nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente

construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, aplicabilă la data inițierii procedurii și menționată în Certificatul de urbanism nr. 677/13.03.2024.

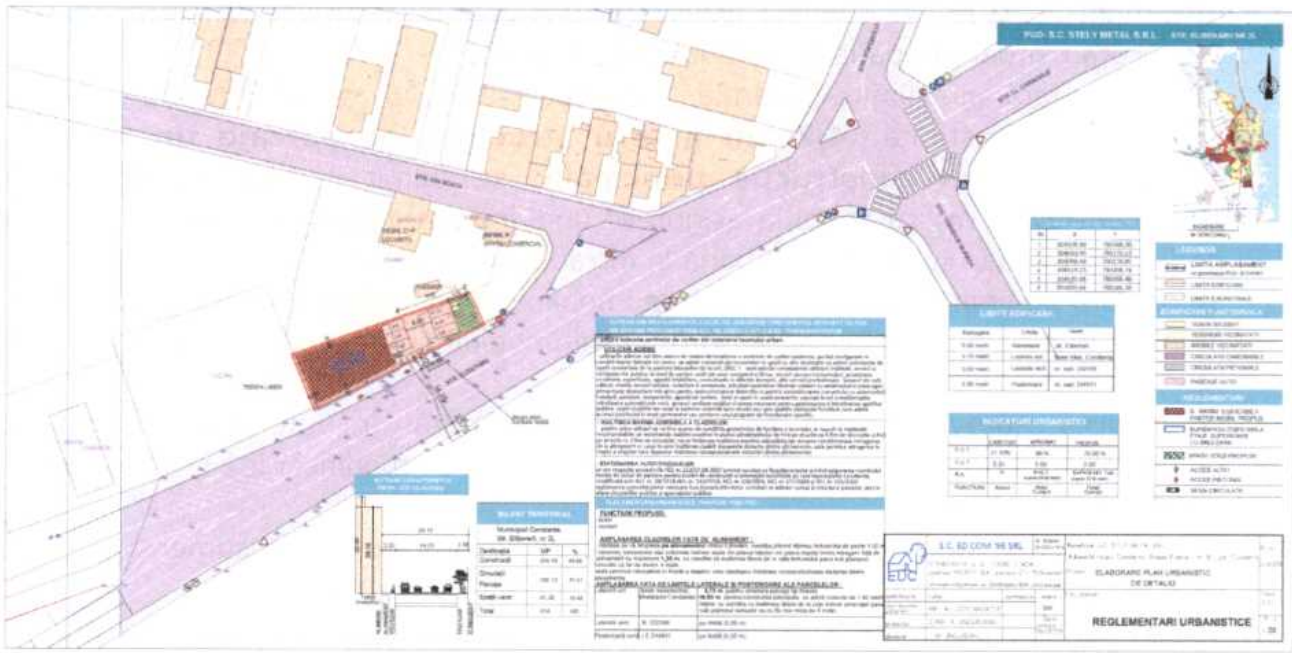
STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Terenul care face obiectul documentației PUD este situat în municipiul Constanța, cartier Inel II, zona Marvimex, str. Eliberării nr. 2L, într-o zonă în care construcțiile din vecinătatea imediată au preponderent funcțiuni de comerț, servicii și locuire.

Pe terenul studiat există două corpuri de clădire, C1 – magazie metalică și C2 – magazie metalică, care se vor desființa în vederea construirii imobilului propus, după aprobarea prezentului Plan urbanistic de detaliu și în condițiile legii.

Accesul este asigurat din str. Eliberării. În zonă sunt prezente rețele tehnico-edilitare, racordarea urmând a se realiza în condițiile avizelor de specialitate.

Din punct de vedere funcțional, construcția propusă se înscrie în specificul zonei de reglementare ZRCC1, având destinația de hotel și comerț.



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

Regim juridic:

- intravilan municipiul Constanța;
- teren proprietate privată a S.C. STELY METAL S.R.L.;
- teren identificat cu nr. cadastral 214981;
- teren situat în zona de reglementare ZRCC1;
- stabilirea condițiilor de construire prin documentația PUD, conform Certificatului de urbanism nr. 677/13.03.2024, cu valabilitatea prelungită până la data de 12.03.2027.

Regim economic:

- destinația propusă: hotel și comerț;
- funcțiuni propuse: hotel și comerț.

Regim tehnic:

- suprafața terenului: **434 mp**;
- regim de înălțime propus: **S+P+5E+etaj tehnic**;
- înălțime maximă: **22,50 m**, măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișă sau atic;
- cota de călcare a ultimului nivel folosit de utilizatori: **20,00 m** de la cota trotuarului;
- suprafață construită la sol – amprenta parterului: **208,58 mp**;
- suprafață construită aferentă calculului POT: **330,00 mp**;
- POT maxim propus: **76,00%**;
- suprafață desfășurată aferentă calculului CUT: **1.303 mp**;
- CUT maxim propus: **3,00**;
- circulații și parcaje: **180,12 mp**;
- spații verzi amenajate pe sol vegetal: **45,30 mp**;
- acces auto și pietonal: din str. Eliberării;
- amplasare pe aliniamentul străzii Eliberării: **0,00 m**; terasele, balcoanele sau volumele închise ieșite din planul fațadei pot depăși limita aliniamentului cu maximum **1,20 m**, cu condiția asigurării unei înălțimi libere de minimum **4,00 m** de la cota trotuarului până la intradosul consolei;
- retragere față de limita laterală est, către terenul necadastrat proprietatea Municipiului Constanța: **4,70 m pentru structura de parcaje tip Klauss și 16,60 m pentru construcția principală**; se admit console cu lățimea de maximum **1,80 m**, cu condiția asigurării unei înălțimi libere de minimum **4,00 m** de la cota trotuarului amenajat până la intradosul consolei;
- amplasare pe limita laterală vest, către imobilul cu nr. cadastral 232390: **0,00 m**;
- amplasare pe limita posterioară nord, către imobilul cu nr. cadastral 244941: **0,00 m**;
- staționarea autovehiculelor se organizează integral în interiorul parcelei, cu respectarea prevederilor HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- spațiile verzi se amenajează potrivit soluției reglementate prin documentația PUD și cerințelor stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 677/13.03.2024;
- echiparea tehnico-edilitară se realizează prin branșarea/racordarea la rețelele de utilități existente în zonă, potrivit avizelor de specialitate.

BILANȚ TERITORIAL

Pentru amplasamentul studiat, în suprafață de 434 mp, bilanțul teritorial propus este următorul:

- construcții – suprafață ocupată la nivelul solului: **208,58 mp**;
- circulații și parcaje: **180,12 mp**;
- spații verzi amenajate pe sol vegetal: **45,30 mp**;
- total teren: **434 mp**.

Indicatori urbanistici:

- POT existent: **31,10%**;
- POT maxim aprobat prin PUG: **80,00%**;
- POT maxim propus prin PUD: **76,00%**;
- CUT existent: **0,31**;
- CUT maxim aprobat prin PUG: **3,00**;
- CUT maxim propus prin PUD: **3,00**;

- regim de înălțime existent: **P**;
- regim de înălțime propus: **S+P+5E+etaj tehnic**;
- înălțime maximă propusă: **22,50 m**;
- funcțiuni existente: **anexe**;
- funcțiuni propuse: **hotel și comerț**.

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile admise în zona de reglementare ZRCC1.

Prin documentație sunt urmărite următoarele obiective:

- asigurarea condițiilor urbanistice pentru realizarea unui imobil cu destinația hotel și comerț;
- utilizarea rațională a terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal;
- organizarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- amenajarea spațiilor verzi;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- integrarea volumetrică a construcției propuse în relație cu vecinătățile;
- corelarea modului de ocupare a parcelei cu reglementările urbanistice aplicabile;
- respectarea cerințelor privind securitatea la incendiu, potrivit normelor aplicabile și soluțiilor asumate prin documentație.

Documentația detaliază posibilitățile de construire pe terenul studiat și constituie baza urbanistică pentru dezvoltarea investiției propuse, după aprobarea sa potrivit procedurii legale aplicabile.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE

Piese scrise:

- opisul documentației;
- Certificatul de urbanism nr. 677/13.03.2024 și actul de prelungire a valabilității până la data de 12.03.2027;
- memoriul justificativ al documentației PUD, revizia 06/2026;
- actele de proprietate;
- extrasul de carte funciară;
- extrasul de plan cadastral;
- planul topografic vizat de OCPI;
- studiul geotehnic;
- studiul de însorire;
- simularea tridimensională/desfășurarea stradală;
- fotografiile amplasamentului și documentele aferente procedurii de informare și consultare a publicului;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 137233/08.06.2026;
- corespondența privind verificările efectuate de Direcția Generală Poliția Locală, respectiv adresa nr. **229863/09.10.2025**, răspunsul nr. **R229863/04.11.2025**, adresa nr. **224033/08.09.2026** și răspunsul nr. **R224033/23.09.2026**;

- Avizul arhitectului-șef nr. **243320/28.09.2026**;
- avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism.

Piese desenate:

- U01 – Încadrare în teritoriu;
- U02 – Încadrare în zonă;
- U03 – Încadrare în PUG;
- U04 – Situația existentă, revizia 06/2026;
- U05 – Reglementări urbanistice, revizia 06/2026;
- U06 – Reglementări edilitare;
- U07 – Regim juridic;
- U08 – Reglementări circulații.

AVIZE/ACORDURI

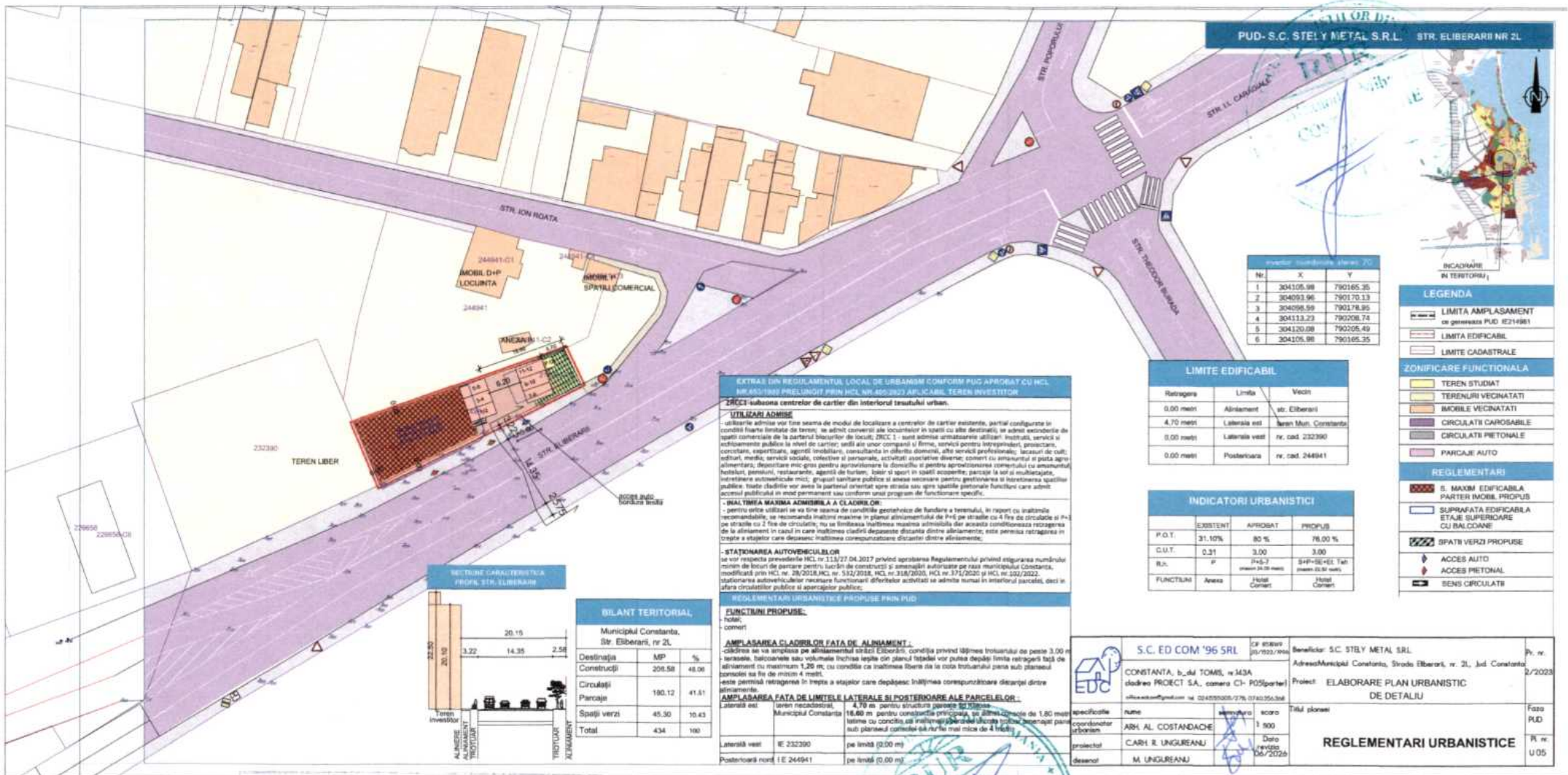
- avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. **1418/U/19.12.2024**;
- actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului nr. **2480/27.11.2024**;
- avizul Comisiei de circulație nr. **816/11.12.2024**, seria A nr. 0007439;
- avizul RAJA S.A. nr. **11243/2024**;
- avizul Rețele Electrice nr. **25286886/02.12.2024**;
- avizul Distrigaz Sud Rețele nr. **98625-322683068/22.08.2026**;
- avizul Orange România nr. **AF0552591/17613/16219/27.11.2024**, reconfirmat potrivit documentului depus la dosar;
- avizul Digi nr. **3051065715/18.09.2026**;
- avizul Termoficare Constanța S.R.L. nr. **17864/02.12.2024**;
- avizul Direcției de Sănătate Publică Județeană Constanța nr. **IMA 19080R/03.12.2024**;
- avizul Ministerului Apărării Naționale nr. **DT 18764/12.12.2024**;
- avizul Transgaz nr. **77781/21.09.2026**;
- celelalte avize și acorduri depuse la dosar potrivit Certificatului de urbanism nr. 677/13.03.2024.

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 însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil S+P+5E+etaj tehnic – hotel și comerț, str. Eliberării nr. 2L, municipiul Constanța, inițiator S.C. STELY METAL S.R.L., spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Arhitect Șef,
Curtasan Demirel

Serviciul juridic și guvernanță corporativă,
cj. Claudia Pascale

Redactat,
Inspector principal
Gabriela Ungureanu



Nr.	X	Y
1	304105.98	790165.35
2	304093.96	790170.13
3	304098.99	790178.95
4	304113.23	790208.74
5	304120.08	790205.49
6	304105.98	790165.35

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT ce generează PUD IE21498/
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN STUDIAT
- TERENURI VECINATATI
- IMOBILE VECINATATI
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- PARCAJE AUTO

REGLEMENTARI

- S. MAXIM EDIFICABILA PARTER IMOBIL PROPUS
- SUPRAFATA EDIFICABILA ETAJE SUPERIOARE CU BALCOANE
- SPATII VERZI PROPUSE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENS CIRCULATII

LIMITE EDIFICABIL

Retragere	Limita	Vecin
0,00 metri	Aliniament	str. Eliberarii
4,70 metri	Laterala est	teren Mun. Constanta
0,00 metri	Laterala vest	nr. cad. 232390
0,00 metri	Posterioara	nr. cad. 244941

INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
P.O.T.	31.10%	80 %	76,00 %
C.U.T.	0.31	3.00	3.00
R.h.	P	P+E+2 (maxim 24.00 metri)	S+P+5E+Et1 Tatr (maxim 33.80 metri)
FUNCTIUNI	Anexa	Hotel Comert	Hotel Comert

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUG APROBAT CU HCL NR.653/1999 PRELUNGIT PRIN HCL NR.405/2023 APLICABIL TEREN INVESTITOR

ZRCC1 subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban.

UTILIZARI ADMISE

- utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii; se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit; ZRCC 1 - sunt admise urmatoarele utilizari: institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale; lacasuri de cult; edituri, mediu; servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; loisir si sport in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici; grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice. toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimile recomandabile, se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+5 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind stigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 28/2018,HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/2020 și HCL nr.102/2022. stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si apercajelor publice;

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

FUNCTIUNI PROPUSE:

- hotel;
- comert

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

-cladirea se va amplasa pe aliniamentul strazii Eliberării, conditia privind lățimea trotuarului de peste 3,00 m

- terasele, balcoanele sau volumele închise ieșite din planul fațadei vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maximum 1,20 m, cu condiția ca înălțimea liberă de la cota trotuarului până sub planeul consolei să fie de minim 4 metri.

-este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

Laterală est	teren necadastrat, Municipiul Constanta	4,70 m pentru structura parter si etaje; 16,60 m pentru consolele principale, pe zona consolelor de 1,80 metri latime cu conditia ca inaltimea parterului sa nu depaseasca cota trotuarului amenajat pana sub planseul consolei sa nu fie mai mica de 4 metri
Laterală vest	IE 232390	pe limită (0,00 m)
Posterioară nord	IE 244941	pe limită (0,00 m)

SECTIUNE CARACTERISTICA PROFIL STR. ELIBERARII

BILANT TERITORIAL

Municipiul Constanta, Str. Eliberarii, nr 2L

Destinația	MP	%
Construcții	208.58	48.06
Circulații Parcaje	180.12	41.51
Spații verzi	45.30	10.43
Total	434	100

	S.C. ED COM '96 SRL	CIF RO9511/2006	Beneficiar: S.C. STELY METAL S.R.L.	Pr. nr. 2/2023
	CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., camera CI- P05(parter) office.edcom@gmail.com tel. 0245/550305/0726.070.356/0744.550.305		Adresa/Municipiul Constanta, Strada Eliberarii, nr. 2L, Jud. Constanta	
			Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlul planseI: REGLEMENTARI URBANISTICE — Faza PUD — Pl. nr. U 05
coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1 : 500	
proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data revizia 06/2026	
desenat	M. UNGUREANU			

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA DE URBANISM
243329/28.09.2026