

# PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

Data anuntului: 08.12.2025

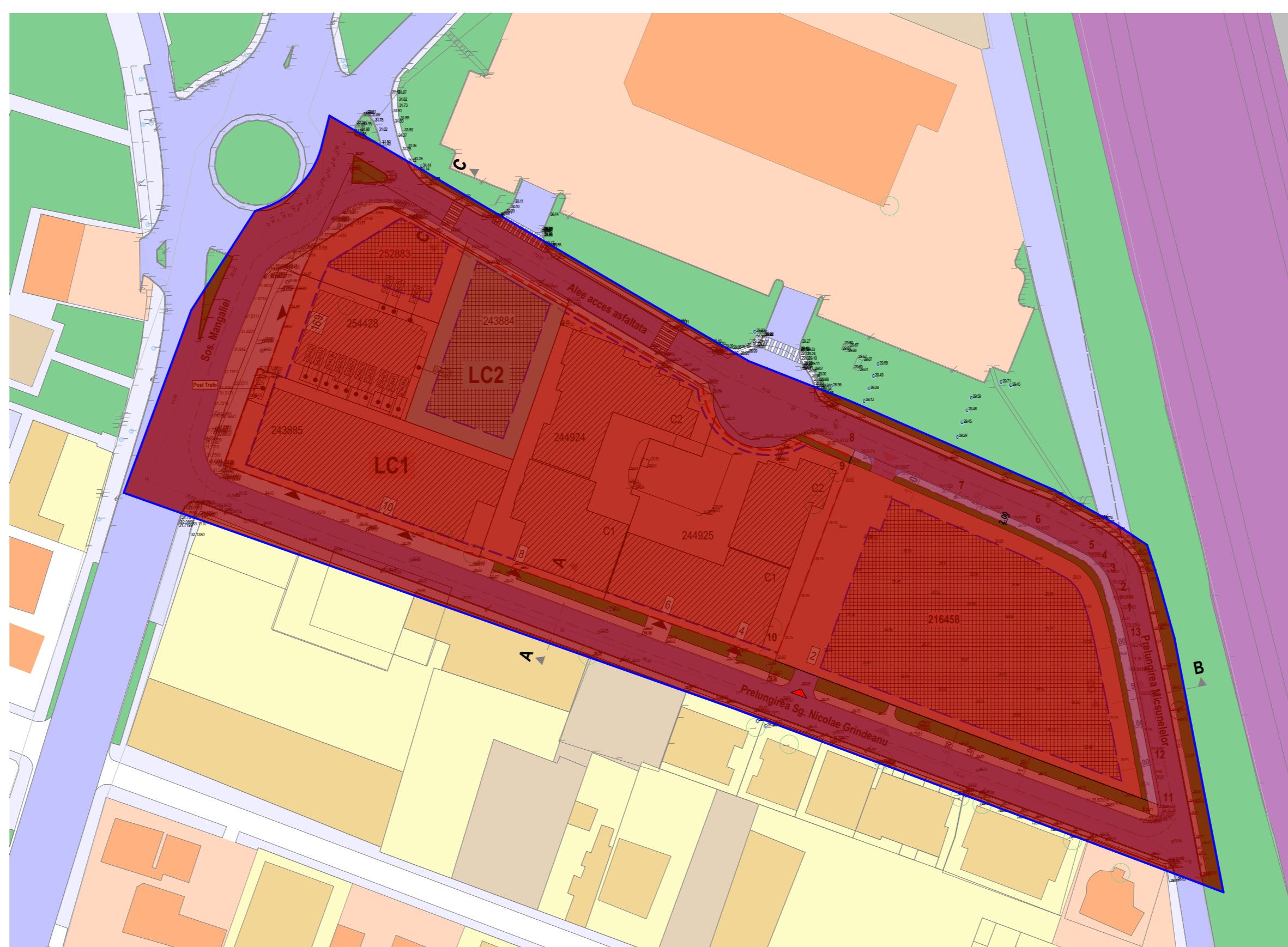
## ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE SOSEAUA MANGALIEI, STRADA PRELUNGIREA SRG. NICOLAE GRINDEANU, STRADA PRELUNGIREA MICSUNELELOR SI ALEE ACCES

**AMPLASAMENT:** Municipiul Constanta, Strada Prelungirea Srg. Nicolae Grindeanu nr. 2, Jud. Constanta

**INITIATOR:** S.C. RENT.MOB S.R.L.

**ELABORATOR:** S.C. ED COM'96 S.R.L.

NUMAR CADASTRAL 216458



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA PRIN E-MAIL - [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) SAU PRIN POSTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116 C IN PERIOADA 08.12.2025-02.01.2026.**

**SEDINTA DE DEZBATERE PUBLICA** VA FI ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS, NR. 51, SALA REMUS OPREANU, IN DATA DE 22.12.2025 ORA 11:00.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU PRIN E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

**PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:** INSPECTOR GEORGIANA TERCIU, ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA, CAMERA 212.

**DATE DE CONTACT ELABORATOR:** S.C. ED COM'96 S.R.L., E-MAIL: [office.edcom@gmail.com](mailto:office.edcom@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:**

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 08.12.2025-02.01.2026
- DEZBATERE PUBLICA: 22.12.2025 ORA 11:00
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 03.01.2026-12.01.2026

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 195865/30.10.2023

- zona studiată delimitată de sos. Mangaliei, str. Prel. Srg. Nicolae Grindeanu,  
str. Prel. Micsunelelor si alee acces



Extras GIS

Zona de studiu

## PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 195865/30.10.2023

- zona studiată delimitată de sos. Mangaliei, str. Prel. Srg. Nicolae Grindeanu,  
str. Prel. Micsunelelor si alee acces

### Colectiv de elaborare

<b>Elaborator:</b>	<b>S.C. ED COM' 96 SRL</b>
<b>Sef proiect/coordonator urbanism:</b>	<b>Arh. Alexandru Costandache</b>
<b>Urbanism:</b>	<b>Arh. Rodica Ungureanu</b>
<b>Studiu geotehnic:</b>	<b>Ing. Cazacu Gabriel</b>
<b>Studiu topografic:</b>	<b>Ing. Hasu Raluca</b>
<b>Studiu circulatii:</b>	<b>Ing. Alexandru Bicu</b>
<b>Studiu retele edilitare:</b>	<b>Ing. Stefan Curutz</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>RENT MOB.RO SRL</b>
<b>Investitor:</b>	<b>RENT MOB.RO SRL</b>
<b>Data elaborarii:</b>	<b>Septembrie 2025</b>

## PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 195865/30.10.2023

- zona studiată delimitată de sos. Mangaliei, str. Prel. Srg. Nicolae Grindeanu,  
str. Prel. Micsunelelor si alee acces



### CUPRINS

#### **SECTIUNEA I - CARACTERUL ZONEI**

- Capitolul 1. Funcțiunea dominantă
- Capitolul 2. Funcțiuni complementare

#### **SECTIUNEA II – UTILIZARE FUNCTIONALA**

- Capitolul 1. Utilizari permise
- Capitolul 2. Utilizari permise cu conditionari
- Capitolul 3. Utilizari interzise

### **SECTIUNEA III – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

- Capitolul 1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- Capitolul 2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- Capitolul 3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
- Capitolul 4. Reguli cu privire la inaltimea cladirilor
- Capitolul 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor
- Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- Capitolul 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi
- Capitolul 8. Reguli cu privire la imprejmuirea terenurilor

### **SECTIUNEA IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

- Capitolul 1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocupare a terenului (POT)
- Capitolul 2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului (CUT)

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**aferent**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 195865/30.10.2023**

Prezenta documentatie a fost elaborata in scopul aprobarii P.U.Z. solicitat in vederea reglementarii urbanistice a zonei delimitata de sos. Mangaliei, str. Prel. Srg. Nicolae Grindeanu, str. Prel. Micsunelilor si alee acces.

Amplasamentul studiat are o suprafata totală de **18.532,00 mp.**

Amplasamentul care genereaza P.U.Z.-ul are o suprafata de 4401 mp si se afla in subzona de reglementare urbanistica Locuinte individuale sau semicolective (izolate sau cuplate tip duplex) asa cum este prevazut in Regulamentul aferent P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. nr. 192/08.06.2011 si cum este specificat in Certificatul de Urbanism nr. 1547/30.05.2023 emis de Primaria Municipiului Constanta.

Amplasament care inițiază P.U.Z.-ul: Municipiul Constanta, Sos. Mangaliei, Zona Doraly, lot 4 caruia i s-a atribuit adresa Str. Prel. Serg. Nicolae Grindeanu nr. 2, parcela nr. cadastral 216458.

"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."

Inițiator P.U.Z.: S.C. RENT MOB.RO SRL, nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de sud a intravilanului municipiului Constanța, zona cuprinsa intre **sos. Mangaliei, str. Prel. Srg. Nicolae Grindeanu, str. Prel. Micsunelilor si alee acces.** Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL conform aviz de oportunitate nr. 195865/30.10.2023, avizată și aprobată de către Consiliul local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

## **BAZA LEGALA A ELABORARII**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 si detaliat prin HCL nr. 532/2018.-Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului 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;
- H.C.L. 192/08.06.2011 – Hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat in Municipiul Constanta, delimitat de complex comercial Interex, Str. Amurgului, calea ferata, Soseaua Mangaliei, teren in suprafata de aproximativ 43.400 mp, proprietatea persoanelor fizice si juridice.
- Certificatul de urbanism nr. 1547/30.05.2023 eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și

corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

## **SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI**

### **Capitolul 1. Funcțiunea dominantă**

Zona este structurată urbanistic, deține încă terenuri neconstruite cu suprafețe rezonabile, este accesibilă din punct de vedere al traficului auto, pietonal și al transportului în comun și dispune de un echipament edilitar de capacitate bună. Viitoare investiții pot fi racordate în condițiile specificate de deținătorii de rețele din zonă.

Insula ce cuprinde amplasamentul aparține unei arii urbane relativ nou reglementate care în ultimii ani s-a populat intens cu imobile noi având în principal funcțiunea de locuințe colective cu parcaje la parter sau demisol cu regim de înălțime variabil (de la P+3E la P+6-7E) și spații comerciale (ex. Lidl). Investițiile în majoritatea lor private au speculat accesibilitatea zonei, posibilitățile maxime de ocupare a terenurilor și cererea mare de apartamente în vederea vânzării astfel că zona are caracter periferic, cu țesut urban omogen și funcțiune dominantă de locuire.

### **Capitolul 2. Funcțiuni complementare**

Amplasamentul se încadrează conform PUZ aprobat prin HCL 192/08.06.2011 în zona de reglementare urbanistică Locuințe individuale sau semicolective (izolate sau cuplate tip duplex). Terenul se învecinează la Sud cu prel. Sg. Nicolae Grindeanu, la Est cu prel. Micsunelelor și la Nord cu Alee de acces asfaltata, iar pe cealaltă latură cu terenuri proprietate privată persoane fizice și/sau juridice.

## LC1 si LC2

### LOCUINȚE COLECTIVE

## SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCTIONALA

### Capitolul 1. Utilizari permise

#### **01. Functiuni (reguli generale):**

#### **LC – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE**

LC1: locuințe colective cu regimul de înălțime – S+D+P+6E (30 m la cornisa)

LC2: locuințe colective cu regimul de înălțime – S(D)+P+3E (16 m la cornisa)

### **Capitolul 2. Utilizari permise cu conditionari (interdictii temporare)**

#### **02 - Functiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni complementare pentru locuințele colective la parterul si/sau la etajul 1 al construcțiilor: servicii, birouri profesionale, funcțiuni comerciale, invatamant prescolar (cresa, gradinita, after-school), funcțiuni medicale (cabinete medicale, kinetoterapie, dentist, etc), cu condiția separării accesurilor pietonale ale locatarilor de cele pentru public. Accesurile auto și spațiile de parcare ale locatarilor vor fi separate de cele pentru public.
- spații verzi amenajate; accesuri pietonale și carosabile; rețele tehnico-edilitare.

### **Capitolul 3. Utilizari interzise (interdictii permanente)**

#### **03. - Functiuni interzise:**

- funcțiuni complementare pentru locuințele semicolective și colective dacă generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- constructii provizorii de orice natura;
- curatatorii chimice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice alta functiune ce nu este prevazuta la utilizari admise sau utilizari admise cu conditionari.

## **SECTIUNEA III – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **Capitolul 1. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

#### **Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:**

- Configurația existentă a parcelelor va respecta regimul de aliniere la strada conform capitolului 2 din prezentul regulament de urbanism, sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția sine qua non de a nu greva imaginea urbană prin schimbarea ritmului stradal al construcțiilor (clădiri sau împrejuriri).
- În cazul locuințelor colective, se consideră construibile parcelele care au suprafața mai mare de 500 mp și minim 20.0 metri front la stradă; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

### **Capitolul 2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Conform avizului RAJA nr. 5382/2024, "pe amplasamentul care a generat PUZ-ul există colectorul menajer DN.315 mm PVC-KG și caminul de vizitare C.Ve." Cladirile se vor retrage din axul conductei menajere existente cu minim 3 metri. De asemenea se va păstra un "culoar de teren de 3 metri stanga-dreapta de la axul colectorului menajer, ce reprezintă zonele de protecție și siguranță, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele)."

Conform avizului CFR 7/2/20/03.01.2024 construcțiile propuse se vor retrage din axul căii ferate cu minim 35 metri.

### **RETRAGERI:**

#### **Aliniament teren față de axul strazii:**

- retragere de 5.50 m din axul strazii pentru strada Prelungirea Micșunelelor și alee acces;
- pe Strada Prelungirea Sg Nicolae Grindeanu aliniamentul se păstrează;

#### **Alinierea construcțiilor:**

- la distanța de 11,00 m față de axul strazii pentru loturile amplasate pe strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu, str. Prelungirea Micșunelelor și strada alee acces (în limitele amplasamentului care a generat PUZ)
- la distanța de 5,00 m față de aliniament pentru loturile amplasate pe șoseaua Mangaliei și 1,30 m față de aliniament pe strada alee acces (la limita complexului LIDL).

### **RETRAGEREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT ESTE PERMISĂ NUMAI DACĂ SE RESPECTĂ COERENȚA ȘI CARACTERUL FRONTURILOR STRADALE EXISTENTE.**

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- pentru terenurile libere, construcțiile propuse, se vor retrage față de construcțiile învecinate cu 1/2 din înălțimea clădirii.
- în situația în care terenul se învecinează cu o parcelă liberă de construcții, amplasarea noii clădiri se va realiza la o distanță minimă de 4,00 m față de limita laterală și/sau posterioară a proprietății.

- toate construcțiile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu. Se vor asigura accesuri pentru mașinile echipelor de interventie dupa caz.

#### **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;

- clădirile se pot construi alipite pe o latură sau izolate unele față de celălalte pe aceeași parcelă.

- în cazul clădirilor izolate una față de cealaltă pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre acestea va fi de minim 4.0m.

- clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu

### **Capitolul 3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- se va respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

- au fost propuse două accesuri auto pe teren conform HCL nr. 113/27.04.2017 Art.20: “Accesul carosabil la parcelele amenajate în incintă (pe parcela) se va realiza astfel: pentru parcelele cu suprafața de maxim 350 mp și având front la o singură stradă, se va asigura un singur acces pe parcela cu lățimea cuprinsă între 2,50 și 6,00 metri sau maximum 2 accesuri distincte cu lățimea cuprinsă între 2,50 și 3,00 metri fiecare. Aceasta prevedere nu este obligatorie în cazul elaborării de planuri urbanistice care au ca scop, printre altele, reglementarea acestui aspect. În funcție de specificul zonei.” Suprafața terenului studiat are o suprafața de 4401 mp.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; dacă necesarul parcarilor nu se poate asigura în interiorul incintei se admite asigurarea acestora pe un teren la o distanță de maxim 500m față de amplasament și pe toată durata de existență a construcțiilor pe care le deservește;

- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

- in cazul construcțiilor construite în regim înșiruit sau care prezintă fațade ce se deschid către curți interioare se va permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor prin pasaje de trecere cu înălțimea de min. 3.50m;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat și va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile rezidenților permanenți sau pentru clienții funcțiilor complementare;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati, in conformitate cu normele in vigoare;

#### **Capitolul 4. Reguli cu privire la înălțimea cladirilor**

- pentru zona LC1 – regim de înălțime S+D+P+6E (30 m la cornișă)
- pentru zona LC2 – regim de înălțime S(D)+P+3E (16 m la cornișă)
- în cazul locuințelor colective se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu Suprafata construita de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fara a depăși înălțimea maximă admisibila a construcțiilor.

#### **Capitolul 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor**

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- este interzisa expresia “rustica, utilizarea materialelor/culorilor stridente.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;
- este interzisa montarea pe fatadele principale a aparatelor de aer conditionat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV

## **Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- se va asigura în mod special evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

## **Capitolul 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- se va respecta HCJC 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 jud. Constanța. Pentru “blocuri de locuinte – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 30%.”

## **Capitolul 8. Reguli cu privire la imprejmuirea terenurilor**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

## **SECȚIUNEA IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Capitolul 1. Reguli cu privire la posibilitati maxime de ocupare a terenului (POT)**

#### **Pentru zona LC1:**

- POT MAXIM = 70%

#### **Pentru zona LC2:**

- POT MAXIM: 50%

### **Capitolul 2. Reguli cu privire la posibilitati maxime de utilizare a terenului (CUT)**

#### **Pentru zona LC1:**

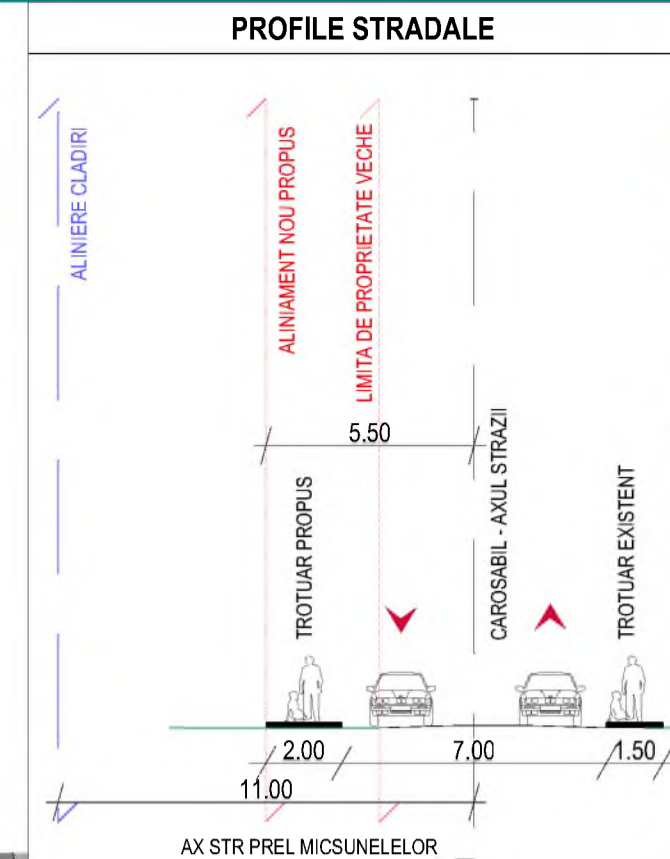
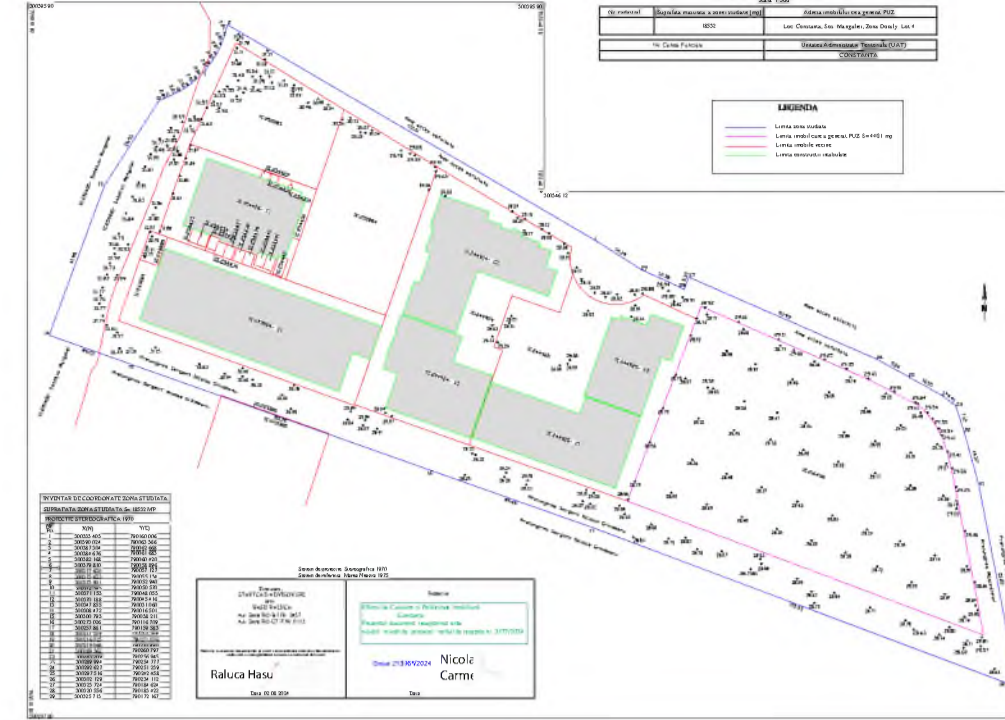
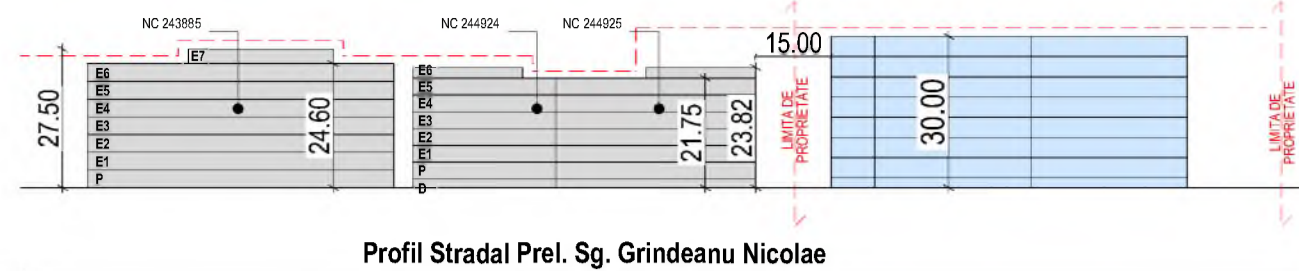
- CUT 4.00

#### **Pentru zona LC2:**

- CUT: 2.00

Sef proiect/ coordonator urbanism  
Al. Costandache

Întocmit,  
c.arh./urb.R.Ungureanu



**LEGENDA**

**LIMITE**

- ZONA STUDIATA (S: 18.532,00 mp)
- TEREN CE A GENERAT PUZ (S: 4401 mp)
- PROPRIETATI EXISTENTE

**RETRAGERI**

- ALINIAMENT NOU TEREN
- ALINIERE CLADIRI

**FUNCTIUNI**

- LC1 (Locuințe colective și servicii complementare)
- LC2 (Locuințe colective și servicii complementare)
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI
- EDIFICABIL EXISTENT
- EDIFICABIL PROPUS

**Situatia propusa aferenta zonei LC1:**

**Utilizari admise:**  
- locuințe colective cu regimul de înălțime - S+D+P+6E (30 m la cornișa)

**Situatia propusa aferenta zonei LC2:**

**Utilizari admise:**  
- locuințe colective cu regimul de înălțime - S(D)+P+3E (16 m la cornișa)

**INDICATORI URBANISTICI PENTRU TERENURILE LIBERE**

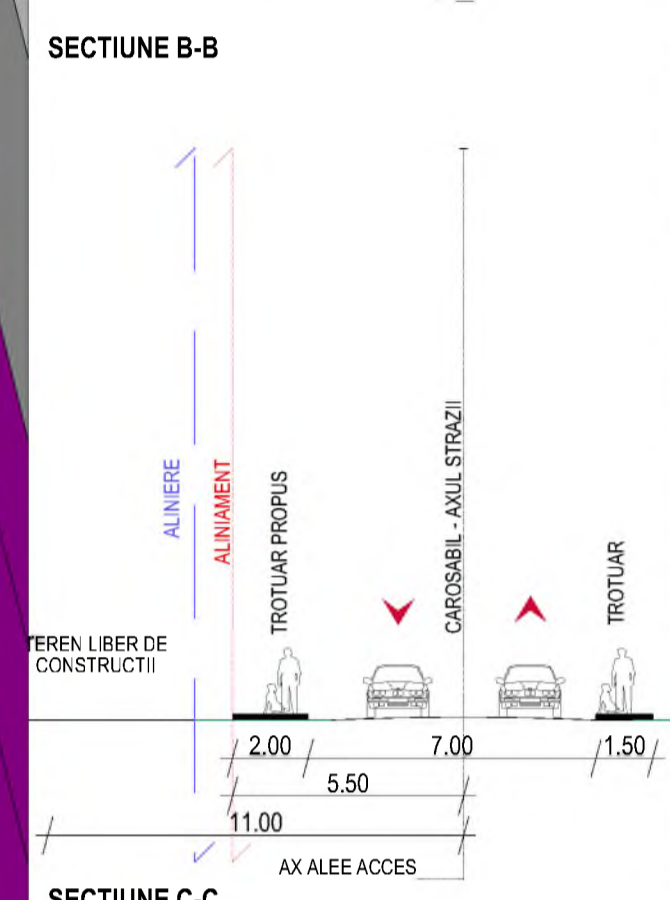
ZONA	P.O.T.	C.U.T.
LC1	70%	4.00
LC2	50%	2.00

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

**LC1:**  
- pentru funcțiunea locuințe colective - regim de înălțime S+D+P+6E (30 m la cornișa)

- în cazul locuințelor colective se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu Suprafata construita de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fara a depăși înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor.

**LC2:**  
- regimul maxim de înălțime propus este S(D)+P+3E (16 m la cornișa).



**P.O.T. maxim = LC1: 70% | LC2: 50%**

**C.U.T. maxim = LC1: 4.00 | LC2: 2.00**

**R.H. maxim = LC1: S+D+P+6E (30 metri la cornișa)**

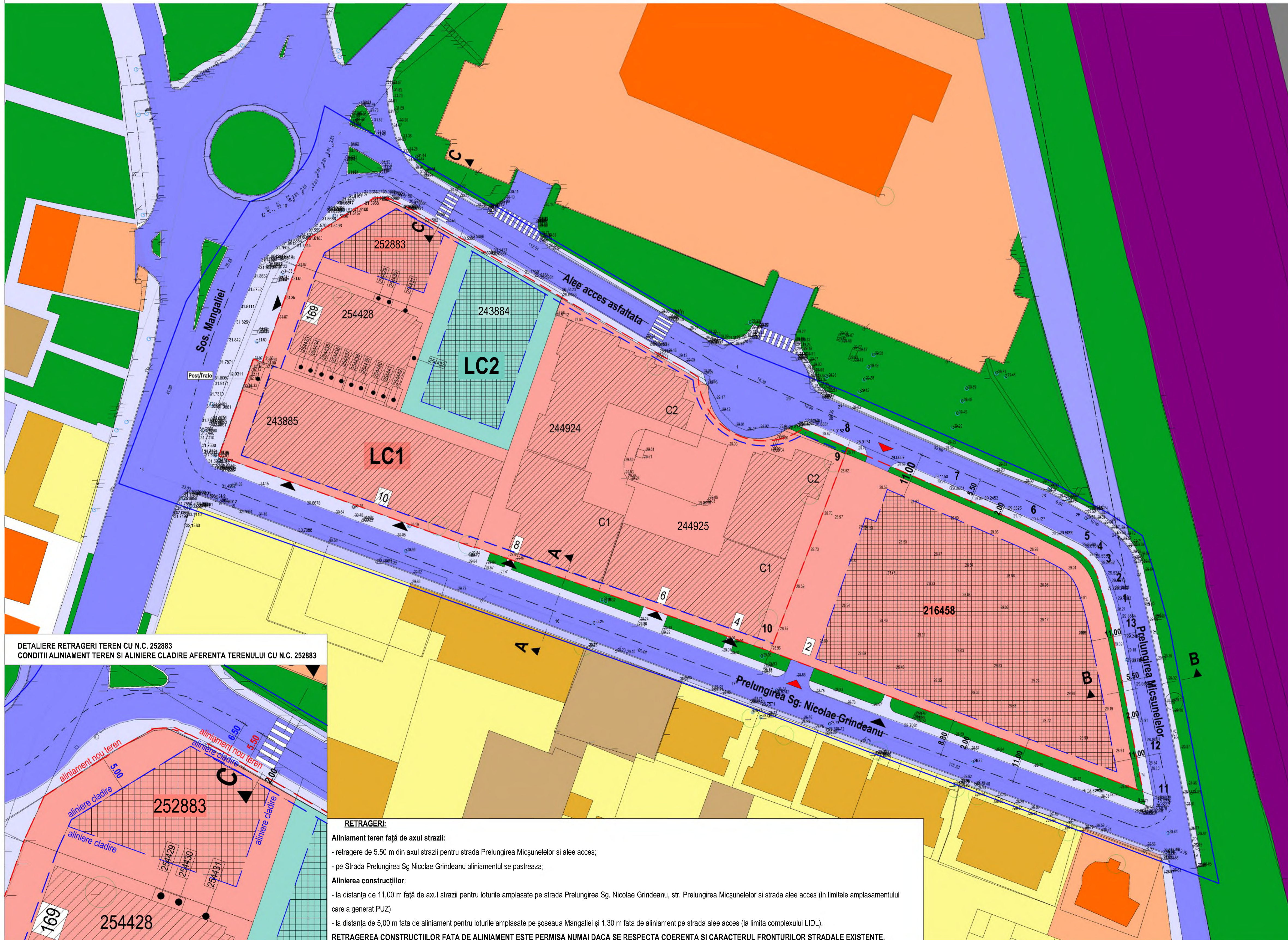
**R.H. maxim = LC2: S(D)+P+3E (16 metri la cornișa)**

**BILANT TERITORIAL / zona studiată**

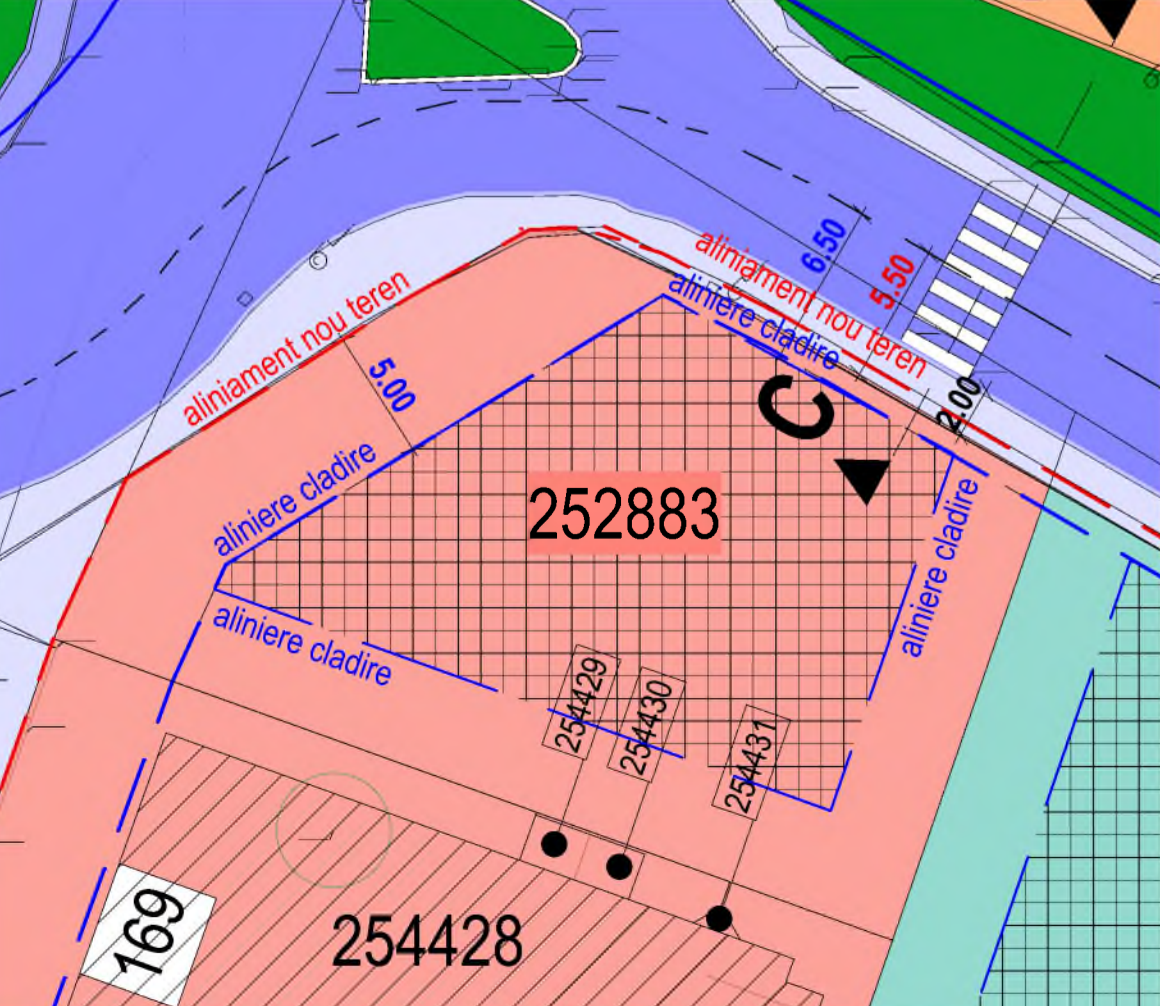
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	7110,95 mp	38,37%
CIRCULATII PUBLICE	5185,25 mp	27,98%
SPATII VERZI	1330,60 mp	7,18%
CIRCULATII SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETATI	4904,30 mp	26,46%
<b>TOTAL</b>	<b>18.532,00 mp</b>	<b>100%</b>

**DESTINATIA**

	mp	%
CONSTRUCTII	7110,95 mp	59,18%
CIRCULATII SI AMENAJARI IN LIMITE PROPRIETATI	4904,30 mp	40,82%
<b>TOTAL</b>	<b>12015,25 mp</b>	<b>100%</b>



**DETALIERE RETRAGERI TEREN CU N.C. 252883**  
**CONDITII ALINIAMENT TEREN SI ALINIERE CLADIRE AFERENTA TERENULUI CU N.C. 252883**



**RETRAGERI:**

**Aliniament teren față de axul strazii:**

- retragere de 5.50 m din axul strazii pentru strada Prelungirea Micșunelilor și alea acces;
- pe Strada Prelungirea Sg Nicolae Grindeanu aliniamentul se pastreaza;

**Alinierea construcțiilor:**

- la distanța de 11,00 m față de axul strazii pentru loturile amplasate pe strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu, str. Prelungirea Micșunelilor și strada alea acces (în limitele amplasamentului care a generat PUZ)
- la distanța de 5,00 m fata de aliniament pentru loturile amplasate pe șoseaua Mangaliei și 1,30 m fata de aliniament pe strada alea acces (la limita complexului LIDL).

**RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT ESTE PERMISA NUMAI DACA SE RESPECTA COERENTA SI CARACTERUL FRONTURILOR STRADALE EXISTENTE.**

**PLAN TOPOGRAFIC NECESAR PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a zonei studiate [mp]	Adresa imobilului ce a generat PUZ
	18532	Loc. Constanta, Sos. Mangaliei, Zona Doraly - Lot 4

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA

**INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA**  
SUPRAFATA ZONA STUDIATA S= 18532 MP  
PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

Nr. Pct.	X(N)	Y(E)
1	300333.403	790160.006
2	300390.024	790063.366
3	300387.304	790062.688
4	300384.676	790061.683
5	300382.168	790060.420
6	300379.810	790058.896
7	300377.630	790057.127
8	300375.633	790055.134
9	300372.801	790052.940
10	300372.493	790050.570
11	300371.153	790048.053
12	300370.188	790045.416
13	300367.855	790031.160
14	300368.472	790016.501
15	300360.793	790038.211
16	300373.026	790116.709
17	300257.861	790159.583
18	300217.359	790267.564
19	300214.025	790271.076
20	300219.066	790270.490
21	300269.362	790260.797
22	300283.209	790246.845
23	300289.994	790254.777
24	300292.627	790251.239
25	300297.516	790242.458
26	300302.129	790234.112
27	300323.724	790184.624
28	300333.556	790183.422
29	300325.713	790172.167

Executant,  
**STARTCAD ADVISOR SRL**  
prin  
**HASU RALUCA**  
Aut. Seria RO-B-J Nr. 2457  
Aut. Seria RO-CT-F Nr. 0113

Confirma executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea înscrisurii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

**Raluca Hasu**

Data: 02.08.2024

Inspector

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document receptionat este  
valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3577/2024

Dosar 213965/2024

**Nicolai Carmen**

EXECUTANT	SCALA	DATA	PROIECTANT	DESENAT	BENEFICIAR	ADRESA	PROIECT	TITLUL PLANȘII	Faza P.U.Z.	PL. U.05
S.C. ED COM '96 SRL	1:500, 1:300	09/2025	ARH. A. COSTANDACHE	ARH. R. UNGUREANU ARH. ALIN PALIMARU ARH. ANDREA GHEORGHIU	SC RENT MOB RO SRL	mun. Constanta, zona studiată delimitată de sos. Mangaliei, str. Prel. Sg. Nicolae Grindeanu, str. Prel. Micșunelilor și alea acces, Strada Prelungirea Nicolae Grindeanu nr. 2, NC 216458, jud. Constanta	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 195865/30.10.2023	REGLEMENTARI URBANISTICE		