



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil locuință individuală și organizare de șantier
str. Sulmona, nr. 1 - investitor Baniias Mircea-Marius

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026.

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 56 / 19.02.2026;
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 40162 / 19.02.2026, în calitatea sa de inițiator;
- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 40188 / 19.02.2026;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ 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 și 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 construcții, 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.160207/18.07.2025, completată cu adresa nr. 188982/22.08.2025.

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.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – construire imobil locuință individuală și organizare de șantier, str. Sulmona, nr. 1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Sulmona, nr. 1, județul Constanța, în suprafață de 200 mp (conform

actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 254255, înscris în cartea funciară nr. 254255 a UAT Constanța, este proprietate domnului Baniias Mircea-Marius și doamnei Baniias Ramona-Virginia, conform contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 345/15.02.2024 la Biroul individual notarial Mariana Iosif și Ion Gabriel Pătrașcu.

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

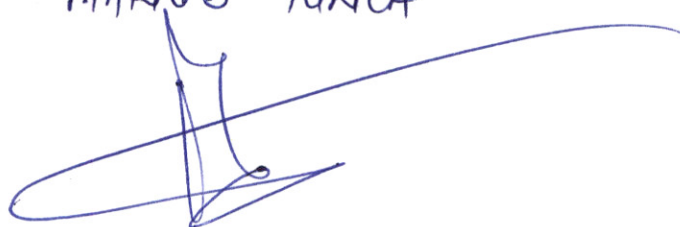
Art. 3 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Baniias Mircea-Marius, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

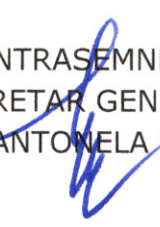
21 pentru, — împotrivă, 4 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TUNICĂ



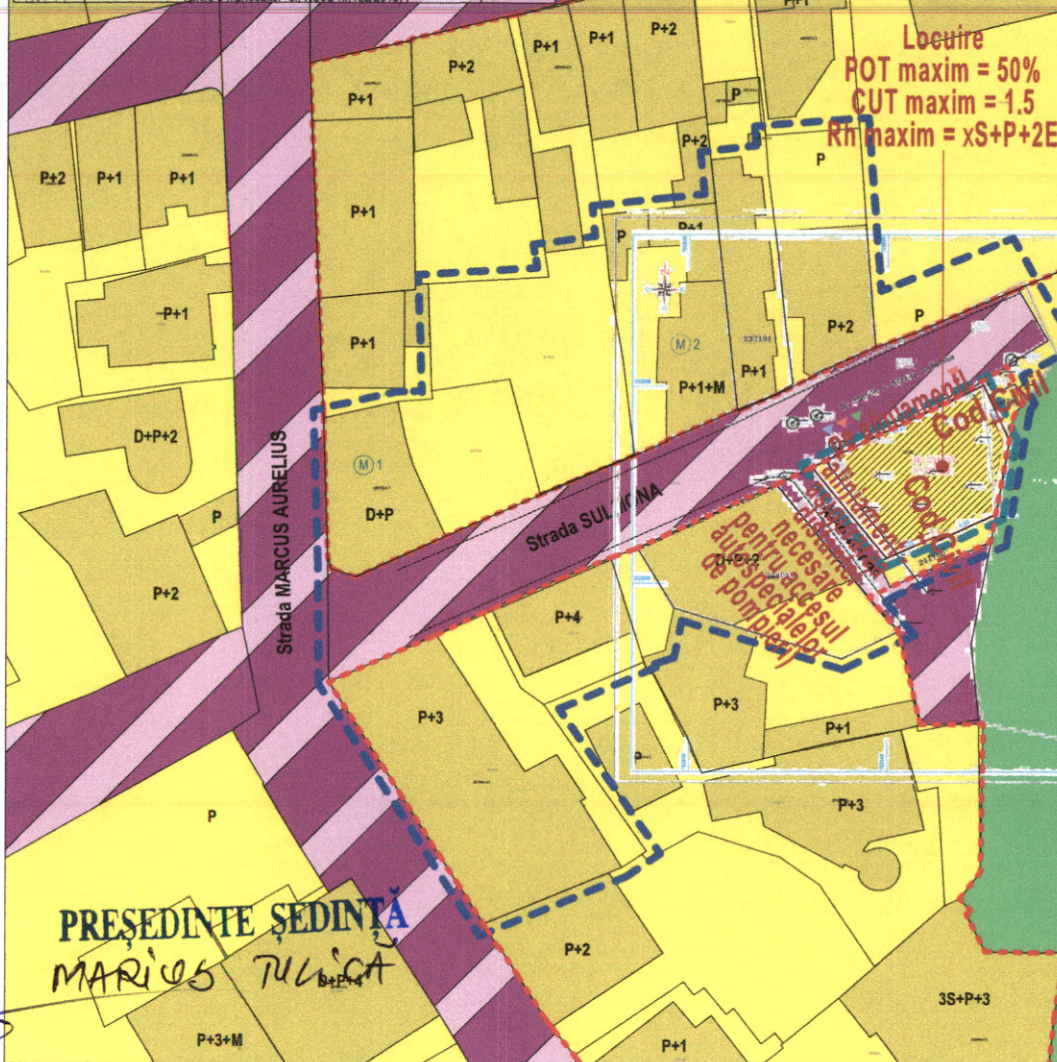
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 56 / 26.02. 2026

BILANT TERITORIAL			
	SUPRAFATA al. ZONA REGLEMENTATA (mp)	TOTAL (mp)	procent (%)
1	SUPRAFATA estimata Construita	200	100
2	SUPRAFATA estimata alocata	100	50
3	SUPRAFATA estimata alocata	84	42
4	SUPRAFATA verde	16	8



PRESEDINTE SEDINTA
MARIUS TULICA

Nr. Pct.	Coordonate (Stere 70)	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	792652.1930 303974.5580	7.6108
2	792650.8930 303967.0590	6.5935
3	792644.8990 303964.3120	0.5007
4	792644.6900 303964.7670	5.3119
5	792639.8610 303962.5540	11.9020
6	792632.3750 303971.8070	19.1675
7	792649.6170 303980.1800	6.1841

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- ZONA REGLEMENTATA
- TEREN generator a prezentei documentatii
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI CIRCULATIE rutiera/pietonală

- LOCUIRE
- APA (Marea Neagra - Portul Tomis)
- SPATIU VERDE
- M1 Str. Marcus Aurelius 10 CT-II-m-B-02822, nr.ct.527
- M2 Str. Sulmona 10 CT-II-m-B-02839, nr.ct.542



UTILIZARE FUNCTIONALA (preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)

UTILIZARI ADMISE: • locuinte individuale, • locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), • echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, creșă, cabinet medical, farmacie etc.). UTILIZARI ADMISE CU CONDITII: • functiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersecții și se va compensa că au o parte din suprafața (250mp) - conversia unor spații din cadrul locuințelor existente în spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței; - activități de cazare turistică în pensiuni cu maxim 15locuri; aceste pensiuni vor fi avizate și clasificate cf. legii; - activități productive nepoluante desfășurate în micro-intreprinderi (max. 18 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400mp ACD și să nu genereze transporturi grele. UTILIZARI INTERZISE: • 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 2200, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; • activități productive care utilizează pentru depozitarea materiilor prime din circulația publică sau din instalațiile publice; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență; • depozite et-gros sau mic-gros; • depozite de materiale refoabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; • depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; • autobuze, stații de înțepere și spații auto; • orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; • lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)

- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcarilor 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 parcarilor și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcală 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 parcală; - sunt considerate construitele parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: a) în fața străzii 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; adăncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adăncimea 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 partii de arhitectură și un studiu de insorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de insorire, 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 parcarilor istorice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)

- vor fi respectate alinierele marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; (pe planșă de reglementări este figurat regim de construire pe aliniament la Str. Sulmona); - 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 conservă 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; - balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zădărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

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

- caracterul predominant al zonei este regim de construire înșiruit - retrageri laterale - pe limita de proprietate; cu acordul notarial al vecinului, dacă sunt necesare măsuri de protecție/consolidare pentru proprietatea acestuia; în lipsa acestui acord, clădirile vor fi retrase cf. Cod Civil de la limita de proprietate și se vor lua toate măsurile necesare pentru protejarea vecinătăților - retrageri posterioare - cf. Cod Civil (lotul studiat este parcela de colt - are doar limite laterale)

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; - această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele față ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- Rh maxim admis - P+2 - este permisă realizarea de subsol(uri); numărul de subsoluri nu se normează - el va fi determinat în funcție de caracteristicile geologice ale terenului și de raportul cost-beneficii

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conformarea vizual-volumetrică a clădirilor propuse se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului de intervenție pentru Reabilitarea Clădirilor din Zonele Protejate Construite ale Municipiului Constanta, anexa a HCL 132 / 28.03.2024

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul carosabil și accesul pietonal dintr-o circulație publică în mod direct se realizează din str. Sulmona; cu respectare HG nr. 525 / 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art. 25, Art. 26, - se va avea în vedere asigurarea accesului autospecialelor pentru stingerea incendiilor; în cazul în care este necesar, clădirile vor fi retrase astfel încât să se asigure gabaritele minime prevăzute de NP 118-1-2025 (min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime)

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare se vor asigura conform 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 municipiului Constanta și HCL nr. 28 / 2018; Art. 16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcare) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulă delimitată de străzile bd.Ferdinand, strada Mihai Viteaz, strada Traian, strada Termele Romane, bd.Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada dr.Aristide Karatzal și strada Mircea cel Bătrân.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice existente în zonă; - bransamentele și echipamentele necesare asigurării utilitatilor se vor realiza cu respectarea cadrului legal în vigoare și a tuturor regulamentelor aprobate pentru zona

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCL 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 Constanta

IMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă; - împrejurimile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei pot fi ocupate de construcții în limita maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietății lui împrejurimii; - împrejurimile pot fi dublate cu gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) (preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)

- POT maxim admis = 50% - se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150mp.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) (preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)

- CUT maxim admis = 1,5) - se admite depășirea acestuia cu maxim 0,2 în cazul funcțiilor de cazare turistică și a celor cu acces public.

S.C. MOFT ART S.R.L.			Beneficiar:		Proiect nr.:
J 402513065.03.2005 R16397194 Soc. înregistrat la M. 107, nr.35, BUCUREȘTI telefon: 0723.622.676; e-mail: odagescu.stefan@yahoo.com			BANIAS MIRCEA MARIUS BANIAS RAMONA VIRGINIA		U-CT01-25
Colectiv elaborare arhitectura:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
Urbanism:	C. Arh. R. Ungureanu Arh. Stefan Adrian Odagescu		1:500	ELABORARE PUD în vederea realizării unei LOCUINTE INDIVIDUALE Str. Sulmona, nr.1, nr.cad 254255, Mun Constanta	P.U.D.
Proiectat:	Arh. Stefan Adrian Odagescu		Data:	Titlu Planșă:	Planșă nr.:
Desenat:	Arh. Monica Odagescu		04.2025	REGLEMENTARI URBANISTICE	U-03-1