



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia,
al. Salamina și bd. Mamaia,
inițiator SC Gamaro Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 229486/26.11.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 242333/13.12.2019, precum și avizul nr. 229485/26.11.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200, emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 65923/08.06.2017 al Direcției urbanism;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 564 lot 2, lot 1/1/1, lot 2/1, lot 3/1/2 în suprafață de 3088 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246627, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Gamaro Construct SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1216/25.04.2017 la Birou individual notarial Chivu Nicolae Bogdan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Gamaro

Construct SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2019



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 229486 / 26.11.2019

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia, inițiator SC Gamaro Construct SRL;

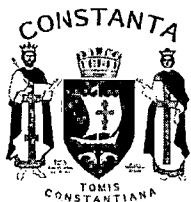
Având în vedere certificatul de urbanism nr. 758/27.03.2017 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 26.03.2020), avizul de oportunitate nr. 65923/08.06.2017, Raportul informării și consultării publicului nr. 215849/07.11.2019, avizul nr. 229485/26.11.2019 al Arhitectului-șef;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia, inițiator SC Gamaro Construct SRL.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 229486/26.11.2019, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia, inițiator SC Gamaro Construct SRL;

Comisia, întrunită azi 13.12.2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

~~Adoptă /~~ **Respinge** proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

RAPORT

Nr. 242333 / 13.12.2019

Urmare solicitării nr. 37344/06.03.2018 adresată de Tudose Elena, în calitate de reprezentant al SC Gamaro Construct SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia, conform documentației completată sub nr. 81133/15.05.2018, nr. 131030/08.07.2019 și nr. 170180/04.09.2019, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 564 lot 2, lot 1/1/1, lot 2/1, lot 3/1/2 în suprafață de 3088 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246627, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Gamaro Construct SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1216/25.04.2017 la Birou individual notarial Chivu Nicolae Bogdan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, parte din terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din UTR 34 - Zona este destinată funcțiilor turistice și de locuire, pentru alimentare publică, funcțiuni sportive și de loisir, amenajărilor spațiului public, semipublic / privat, alei auto și pietonale, spații verzi, precum și construirii unei parcuri etajate.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 758/27.03.2017 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 26.03.2020) și avizului de oportunitate nr. 65923/08.06.2017, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

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 organizat procedura de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 149853/10.09.2019 și a fost postat pe site-ul oficial al instituției pentru 5 zile (în perioada 10.09.2019 - 15.09.2019).

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 189559/02.10.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 02.10.2019-27.10.2019).

A fost emisă o notificare către proprietarii din zona studiată identificați conform declarației elaboratorului nr. 189591/02.10.2019.

Dezbaterea publică a avut loc în data de 18.10.2019, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 201324/18.10.2019. Nu au participat proprietari din zona de studiu. Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 215849/07.11.2019.

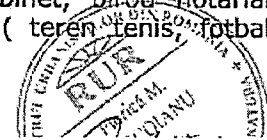
Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 38420/08.03.2018 conform răspunsului formulat în data de 16.03.2018.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Articolul 1 - Utilizări admise

ZR1.

- funcțiuni pentru turism;
- apartamente de vacanță - locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii, dimensionate corespunzător astfel încât să asigure posibilități de amplasare a mobilierului necesar, condiții optime de circulație pentru utilizatori și o desfășurare normală a activităților de recreere.
- locuințe permanente colective
- amenajări ale spațiilor publice/smipublice/private
- funcțiuni conexe activităților turistice- comerțul cu amanunțul de tip alimentar și nealimentar, servicii profesionale precum agenție de turism, publicitate, salon estetică, întreținere corporală, servicii profesionale (cabinet, birou notarial, avocatură, contabilitate, arhitectură), funcțiuni sportive (teren tenis, fotbal, minigolf, volei etc.)
- comerț, servicii, alimentație publică
- birouri administrative



Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- construcții provizorii

Articolul 3 - Utilizări interzise

ZR1.

- .. se interzic următoarele categorii de activități:
- .. activități productive;
- .. construcții provizorii de orice natură;
- .. depozitare și comerț de mic-gros;
- .. depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- .. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- .. autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- .. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- .. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

Articolul 9 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZR1. H_{maxim} admisibil este $P+5E +6E \text{ retr.} + 7E \text{ retr.} +8E \text{ retras}$ (33m fata de CTA)

Înălțimea maximă în metri se calculează de CTA în funcție de destinația clădirii, înălțimea maximă admisă este de maxim 65m pentru accentele de înălțime.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit (condițiile de fundare sunt optime, sau terenul de fundare este îmbunătățit), este admisă realizarea de subsoluri sau pentru accentele de înălțime (65 m). Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Articolul 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZR1. POT_{maxim} = 40 - 70%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZR1. CUT_{maxim} = 4

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări circulații
- reglementări edilitare
- regim juridic existent și propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 758/27.03.2017 (valabil până la 26.03.2020)
- Aviz de Oportunitate nr. 65923/08.06.2017
- Studiu geotehnic
- Studiu de circulație (CD)
- Raportul informării și consultării publicului nr. 215849/07.11.2019

Avize :

- RAJA nr. 653/11612/28.08.2017
- ENEL nr. 190892451/01.08.2017
- Engie nr. 311.776.335/09.08.2017
- RADET nr. B11402/04.08.2017
- Telekom nr. 1139/26.07.2017
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1202/Z/02.08.2017
- aviz comisia de circulație nr. A 5693/28.11.2017
- aviz Ministerul turismului nr. 1075/19.09.2017
- adresa Ministerul mediului nr. 152370/28.11.2017
- aviz Stat major general nr. DT 4572/08.08.2017
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 22/10.05.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 406/12.02.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 10717 RP/25.10.2017.

CONCLUZII

Urmare adresei formulată de Direcția administrație publică locală prin Serviciul juridic sub nr. 30308/14.02.2019 prin care ni s-au adus la cunoștință prevederile Hotărârii nr. 32/2019 emisă de Înalta curte de casație și justiție în dosarul penal nr. 6536/2/2008, a fost formulată adresa nr. 132466/10.07.2019 prin care s-a solicitat DAPL. precizarea **modalității de instrumentare a documentației de urbanism**, având în vedere faptul că inițial, terenul a fost introdus în circuitul civil prin Dispoziția nr. 796/2004 emisă de primarul municipiului Constanța care a fost desființată în totalitate de Hotărârea ICCJ nr. 32/2019.

Răspunsul DAPL a fost comunicat prin adresa nr. 158766/21.08.2019, în temeiul lui fiind formulat răspunsul DU nr. R 170180/09.09.2019 prin care i s-a transmis beneficiarului posibilitatea continuării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUZ.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia, inițiator SC Gamaro Construct SRL.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 37344/06.03.2018 adresată de Tudose Elena cu domiciliul în județul Constanța, com. Cumpăna, str. Osman Gîafar nr. 67B, în calitate de reprezentant al SC Gamaro Construct SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Inului nr. 30, conform documentației completată sub nr. 81133/15.05.2018, nr. 131030/08.07.2019 și nr. 170180/04.09.2019; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 229485 din 26.11.2019

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de al. Marathon, al. Olympia, al. Salamina și bd. Mamaia;

Inițiator: SC Gamaro Construct SRL

Proiectant: arh. Florică Turcoianu

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florică Turcoianu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în bd. Tomis nr. 564 lot 2, lot 1/1/1, lot 2/1, lot 3/1/2 în suprafață de 3088 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246627, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, parte din terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din UTR 34 - Zona este destinată funcțiilor turistice și de locuire, pentru alimentație publică, funcțiuni sportive și de loisir, amenajărilor spațiului public, semipublic/privat, alei auto și pietonale, spații verzi, precum și construirii unei parcuri etajate.

- Utilizări admise: conform plan reglementări: funcțiuni de turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente; conform plan reglementări - funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping; se va stimula dezvoltarea funcțiilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discotecă) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare; funcțiuni de comerț: comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amanuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate; funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază; funcțiuni de loisir: instalații de agrement și sport cu acces public nelimitat/private, loc de joacă pentru copii acoperit/descoperit, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, piscine acoperite/descoperite; funcțiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sală polivalentă, bowling, instalații și dotări specifice agrementului turistic; funcțiuni de cultură: centru expozițional, expoziție, targ, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, teatru; amenajări turistice pe malurile lacului

Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc); servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare; functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii; functiuni legate de culte: biserica; functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente; amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir; spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate; parcaje la sol si multietajate; dotari si amenajari specifice functiunii de baza; amplasarea de panouri publicitare; Functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.

- Utilizări admise cu condiționări: constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente; organizari de evenimente in perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului

prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.

- Utilizări interzise: activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare engros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local; sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective; in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament; sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii: a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20m; b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului; c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat; cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil; in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare; pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.).

- Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit

acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

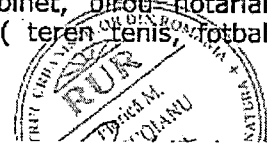
- Înălțimea maximă a construcțiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de înaltime, stabilit pe plasa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere (P+5-8E); in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale; este permisa realizarea de demisoluri; in cazul regimului de înaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat 40-70 %
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 4,00.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Articolul 1 - Utilizări admise

ZR1.

- functiuni pentru turism;
- apartamente de vacanta - locuinta ocupata temporar, ca resedinta secundara, destinata odihnei si recreerii, dimensionate corespunzator astfel incat sa asigure posibilitati de amplasare a mobilierului necesar, conditii optime de circulatie pentru utilizatori si o desfasurare normala a activitatilor de recreere.
- locuinte permanente colective
- amenajari ale spatiilor publice/smipublice/private
- functiuni conexe activitatilor turistice- comerțul cu amanuntul de tip alimentar si nealimentar, servicii profesionale precum agentie de turism, publicitate, salon estetica, intretinere corporala; servicii profesionale (cabinet, birou notarial, avocatura, contabilitate, arhitectura), functiuni sportive (teren tenis, fotbal, minigolf, volei etc.)
- comert, servicii, alimentatie publica
- birouri administrative



Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- constructii provizorii

Articolul 3 - Utilizări interzise

ZR1.

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

Articolul 9 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZR1 H_{maxim} admisibil este P+5E +6E retr. + 7E retr. +8E retras (33m fata de CTA)

Înălțimea maximă în metri se calculează de CTA în funcție de destinația clădirii, înălțimea maximă admisă este de maxim 65m pentru accentele de înălțime.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit (condițiile de fundare sunt optime, sau terenul de fundare este îmbunătățit), este admisă realizarea de subsoluri sau pentru accentele de înălțime (65 m). Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Articolul 14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZR1 $POT_{\text{maxim}} = 40 - 70\%$

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZR1 $CUT_{\text{maxim}} = 4$

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.04.2018** s-au solicitat următoarele:

- se va face dovada achitării taxei RUR în baza prevederilor Hotărârii RUR nr. 195/2016;
- documentația prezentată va fi completată astfel:
 - aleea privată va fi reprezentată diferit față de circulațiile care aparțin domeniului public;
 - accesul nu se va realiza din bd. Mamaia, ci din aleea Marathon și aleea privată.
- ulterior completării documentației, se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Urmare adresei formulată de Direcția administrație publică locală prin Serviciul juridic sub nr. 30308/14.02.2019 prin care ni s-au adus la cunoștință prevederile Hotărârii nr. 32/2019 emisă de Înalta curte de casație și justiție în dosarul penal nr. 6536/2/2008, a fost formulată adresa nr. 132466/10.07.2019 prin care s-a solicitat DAPL precizarea **modalității de instrumentare a documentației de urbanism**, având în vedere faptul că inițial, terenul a fost introdus în circuitul civil prin Dispoziția nr. 796/2004 emisă de primarul municipiului Constanța care a fost desființată în totalitate de Hotărârea ICCJ nr. 32/2019.

Răspunsul DAPL a fost comunicat prin adresa nr. 158766/21.08.2019, în temeiul lui fiind formulat răspunsul DU nr. R 170180/09.09.2019 prin care i s-a transmis beneficiarului posibilitatea continuării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

După încheierea perioadei de consultare publică, în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.11.2019** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

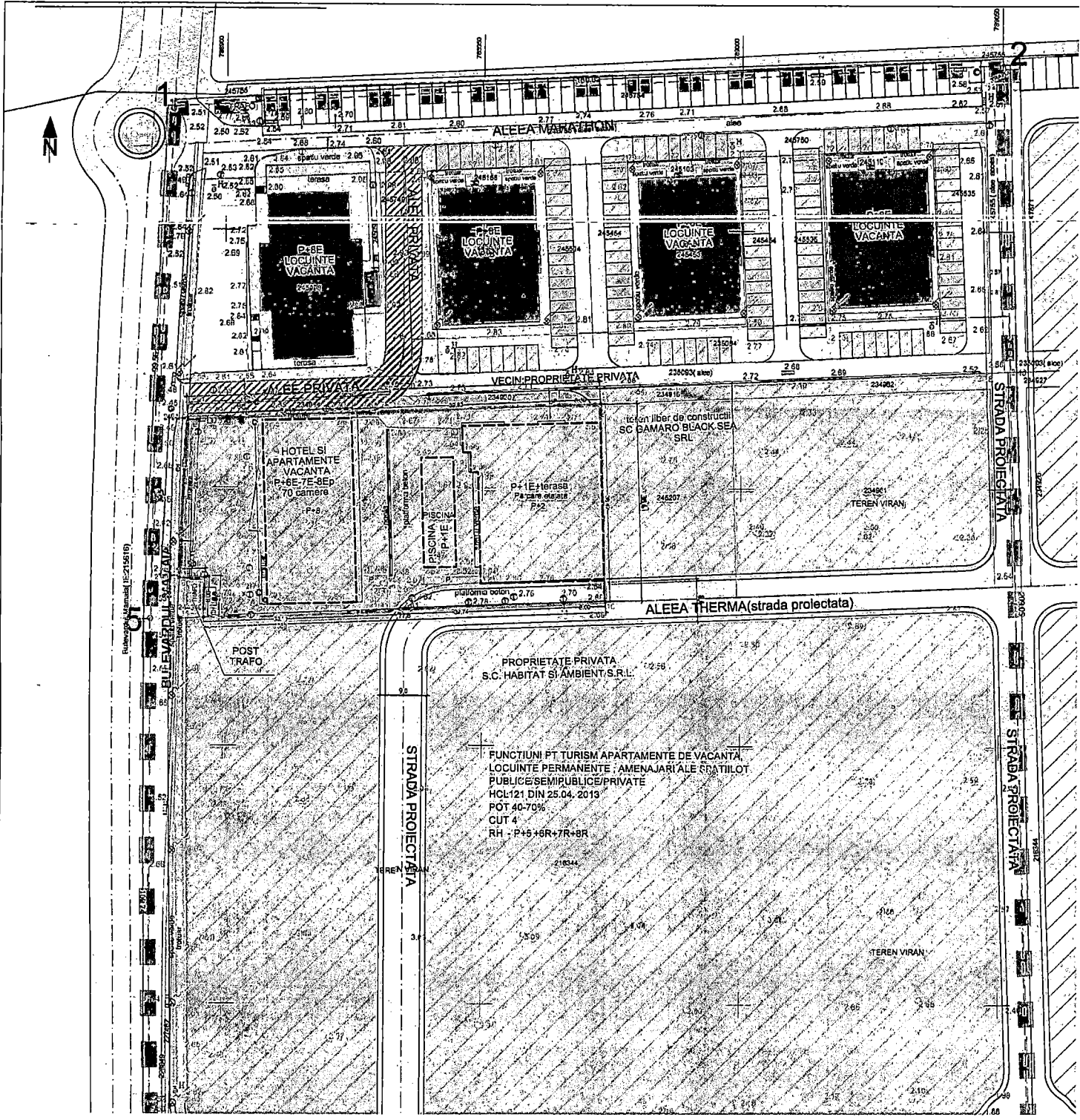
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 758/27.03.2017 (valabil până la 26.03.2020), emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



Rușcoș, Maramureș (E-2158181)

BULEVARDUL SAVALIENI

POST TRAFU

STRADA PROIECTATA

PROPRIETATE PRIVATA
S.C. HABITAT SI AMBIENT S.R.L.

FUNCTIUNI PT. TURISM APARTAMENTE DE VACANTA,
LOCUINTE PERMANENTE, AMENAJARI ALE SPAIILOR
PUBLICE SEMIPUBLICE/PRIVATE
HCL 121 DIN 25.04.2013
POT 40-70%
CUT 4
RH : P+5 +6R+7R+8R

ALEEA THERMA (strada proiectata)

VECIN PROPRIETATE PRIVATA

ALTE PRIVATA

STRADA PROIECTATA

ALEEA VACANTELORIN

P+BE
LOCUINTE
VACANTA

P+BE
LOCUINTE
VACANTA

P+BE
LOCUINTE
VACANTA

P+BE
LOCUINTE
VACANTA

HOTEL SI
APARTAMENTE
VACANTA
P+BE-7E-8EP
70 camere

PISCINA
P+1E

P+1E+HOTEL
P+1E+HOTEL
P+2

teren liber de constructii
SC GAMARO BLACK SEA
SRL

TEREN VIRAN

TEREN VIRAN