



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 281/23.07.2021
privind revocarea HCL nr. 272/2011, HCL nr. 257/2020,
precum și a certificatului de urbanism nr. 1115/2021 emis în baza acestora

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 144198/21.07.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățeanului, și raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 146447/23.07.2021

În considerarea prevederilor:

- Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare,
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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;
- Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000
- 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,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se revocă HCL nr. 272/2011 privind aprobarea PUZ pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Ion Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu, teren în suprafață de 3690 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice.

Art. 2 - Se revocă HCL nr. 257/2020 privind aprobarea PUD - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor Bel Transport SA.

Art. 3 - Se revocă certificatul de urbanism nr. 1115/2021 emis în beneficiul Bel Transport SA în vederea executării lucrărilor de construire a unui imobil S+P+4-5E retras cu funcțiunea de locuințe colective și parcare la sobsol.

Art. 4 - Începând cu data adoptării prezentei, teritoriul reglementat prin actele administrative abrogate este supus reglementărilor cuprinse în Planul urbanistic general al municipiului Constanța și regulamentul local de urbanism aferent.

Art. 5 - Actele administrative emise în baza actelor administrative revocate prin prezenta, executate până la faza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor rămân în vigoare și produc efectele pe mai departe.

Art. 6 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Bel Transport SA, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației 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 GENERAL DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 144198 / 21.07.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin H.C.L. nr. 272/2011 privind aprobarea PUZ pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Ion Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu, teren în suprafață de 3690 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice, modificate prin HCL nr. 257/2020 privind aprobarea PUD - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor Bel Transport SA, în temeiul cărora a fost emis certificatul de urbanism nr. 1115/2021, în beneficiul Bel Transport SA;

Cunoscând faptul că prin prevederile PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 272/2011 se derogă de la prevederile PUG în ceea ce privește funcțiunile admise, valoarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime) fără respectarea prevederilor legale în materie, faptul că în cuprinsul HCL nr. 272/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism, precum și multiplele cauze de nulitate ale acesteia, inițiez revocarea/abrogarea HCLM Constanța nr. 272/2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu și a actelor administrative subsecvente. În esență, PUZ (regulamentul local aferent acestuia) cuprinde 2 categorii de reglementării care se contrazic, fără a se putea stabili care dintre ele se aplică (dacă ar fi legale).

Cât privește PUD construire imobil locuire colectivă, Str. Mihai Viteazu nr. 58, aprobat prin HCLM Constanța nr. 257/30.07.2020, acesta are calitatea de act subsecvent PUZ, abrogarea sa fiind impusă de principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial (resolutio iure dantis, resolvitur ius accipientis). În cazul concret al PUD -ului aprobat prin HCLM Constanța nr.

257/2020 se constată și un motiv propriu de nulitate, în sensul că deși ar fi trebuit doar să detalieze reglementările cuprinse în PUZ, acesta reglementează pentru întâia oară posibilitatea mansardării imobilului. Posibilitate interzisă de PUG în situația imobilelor cu înălțimea celei reglementate prin PUZ.

Prin Decizia nr. 12/2021, Inalta Curte de Casatie si Justitie a admis recursul în interesul legii formulat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Iași și, în consecință, **a stabilit că, în interpretarea și aplicarea unitară a prevederilor art. 31¹, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ.**

Potrivit dispozițiilor art. 1 alin. 6 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, acesta se referă doar la acte administrative individuale, actele administrative cu caracter normativ putând fi revocate oricând - Drept administrativ, volumul II, editia 4, editura C.H. Beck 2017 .

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 revocarea H.C.L. nr. 272/2011, a H.C.L. nr. 257/2020, precum și a certificatului de urbanism nr. 1115/2021 emis în baza acestora.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

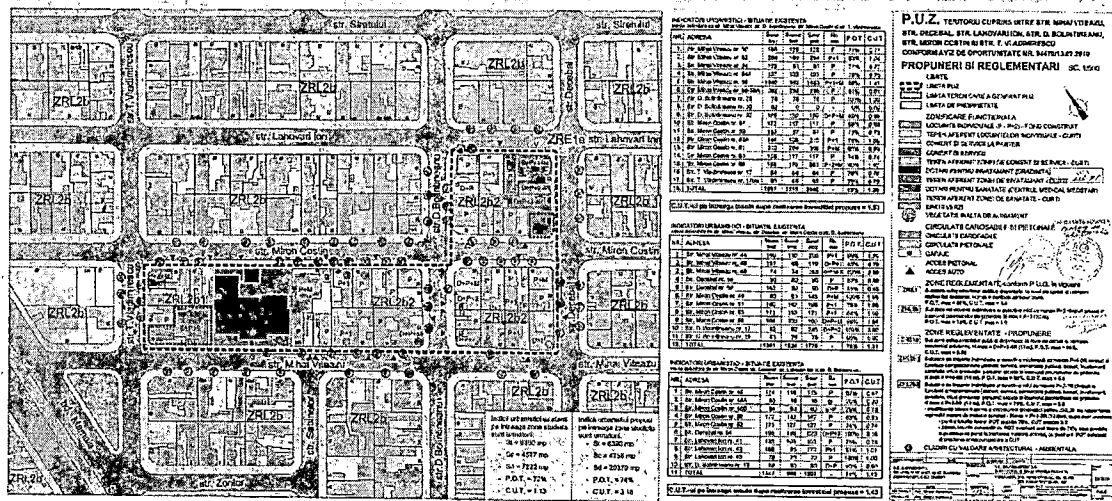
)



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

R.A.P.O.R.T
Nr. 146/447/23.07.2021

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 272/2011** privind aprobarea PUZ pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Ion Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu, teren în suprafață de 3690 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice, inițiat la solicitarea Bel Transport SA și a numiților Buriu Dorel și Buriu Mihaela Nicoleta:



Extras HCL nr. 272/2011 - planșa reglementări urbanistice

Luând act de prevederile art. 1 alin. (6) din Legea Contenciosului administrativ nr. 554/2004 și cele ale art. 7 alin.(1¹) din aceeași lege, precum și cele ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare, Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000 și ale 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, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare,

se rețin multiplele cauze de nulitate ale acesteia, după cum urmează:

- teritoriul reglementat prin PUZ este cuprins – conform PUGMC - din două zone de reglementare: ZRL2b - subzona locuințelor cu regim maxim de

Înălțime P+2E situate în interiorul perimetrelor de protecție și ZRE1 - zona echipamentelor publice existente la nivel de cartier (grădinița existentă din str. Mihai Viteazu nr. 56, iar PUZ-ul aprobat prin HCLM nr. 272/2010 a propus la nivelul întregii zone studiate:

- o împărțirea teritoriului în subzone cu diversificarea funcțiilor aprobate (introducerea funcțiilor de locuire colectivă și de servicii medicale într-o zonă cu locuire individuală), fără respectarea prevederilor generale cu caracter obligatoriu din PUG:

Art. 5: Nu se poate modifica prin PUZ caracterul dominant al zonei de reglementare, stabilit prin plansa de zonificare funcțională. În cazul în care prin PUZ se solicită acest lucru, aprobarea PUZ presupune actualizarea PUGMC și aprobarea acestuia în condițiile legii.

- o modificarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici pentru două subzone de reglementare (ZRE1a și ZRL2b1), în cazul coeficientului de utilizare a terenului cu 700 %, fără respectarea prevederilor art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 introduse de legea nr. 242/2009:
"(7) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent."
- o modificarea regimului maxim de înălțime admis de la P+2E la P+4-5E pentru imobilele de locuire colectivă și D+P+3-4E pentru imobilul cu funcțiuni medicale. PUZ-ul permitea chiar și menținerea reglementărilor anterioare, mai favorabile, pentru beneficiarii de PUZ-uri anterioare:

ZONE REGLEMENTATE - PROPUNERE

- | | |
|---------------|--|
| ZRE1a | Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente, H max = D+P+3-4R (17m), P.O.T. max = 95%, C.U.T. max = 8.00 |
| ZRL2b1 | Subzona de locuințe individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comert, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sanatare, mică producție, parcare) situate în interiorul perimetrelor de protecție, H max = P+4-5R (18 m), P.O.T. max = 90%, C.U.T. max = 5.6 |
| ZRL2b2 | Subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2-3R niveluri și funcțiuni complementare (comert, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sanatare, mică producție, parcare) situate în interiorul perimetrelor de protecție, H max = P+2-3R (12 m), P.O.T. max = 75%, C.U.T. max = 3.0
- modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZRL2b, cu respectarea regimului maxim de înălțime aprobat - Hmax = P+2-3R (12.0m), după cum urmează:
- pentru loturile libere: POT maxim 75%, CUT maxim 3.0;
- pentru loturile construite cu POT existent mai mare de 75% este posibilă supraetajarea până la înălțimea maximă admisă, cu păstrare POT existent și creșterea corespunzătoare a CUT |

Extras plansa reglementări urbanistice anexă la HCL nr. 272-2011

- valoarea mare a POT propus și aprobat prin PUZ conduce la reducerea drastică a suprafețelor minime legale necesare de spații verzi care să fie asigurate în incintă; având în vedere faptul că zona ocupată de construcții poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei, rămân doar 10% din suprafața parcelei pentru circulațiile interioare și spațiile verzi necesare;
- sunt încălcate prevederile PUG referitoare la amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, fiind eliminată prevederea din PUG conform căreia clădirile care depășesc în

înălțime distanța dintre aliniamente trebuie să se retragă de la limita dinspre stradă a terenului:

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladirica construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 2.0;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

Extras RLU aferent PUG

- cu privire la staționarea autovehiculelor, regulamentul aferent PUZ reglementează amenajarea a doar cca 30% din parcări în interiorul parcelelor, diferența urmând a fi asigurată prin închiriere în imediata vecinătate. Independent de faptul că nu se reglementează înțelesul noțiunii de "imediată vecinătate" și nici de la cine vor fi acestea închiriate, RLU aferent PUZ încalcă PUG care prevede imperativ că:

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

Extras RLU aferent PUG

- din perspectiva avizelor obligatorii, PUZ a fost aprobat în lipsa avizului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și cel al Consiliului Județean, obligatorii raportat la faptul că PUZ-ul reglementează o parte a unei zone construite protejate (raportat la forma Legii nr. 350/2001 valabilă la data adoptării HCL, inserată mai jos):

**CATEGORII DE DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM.
COMPETENTE DE AVIZARE ȘI DE APROBARE A ACESTORA**

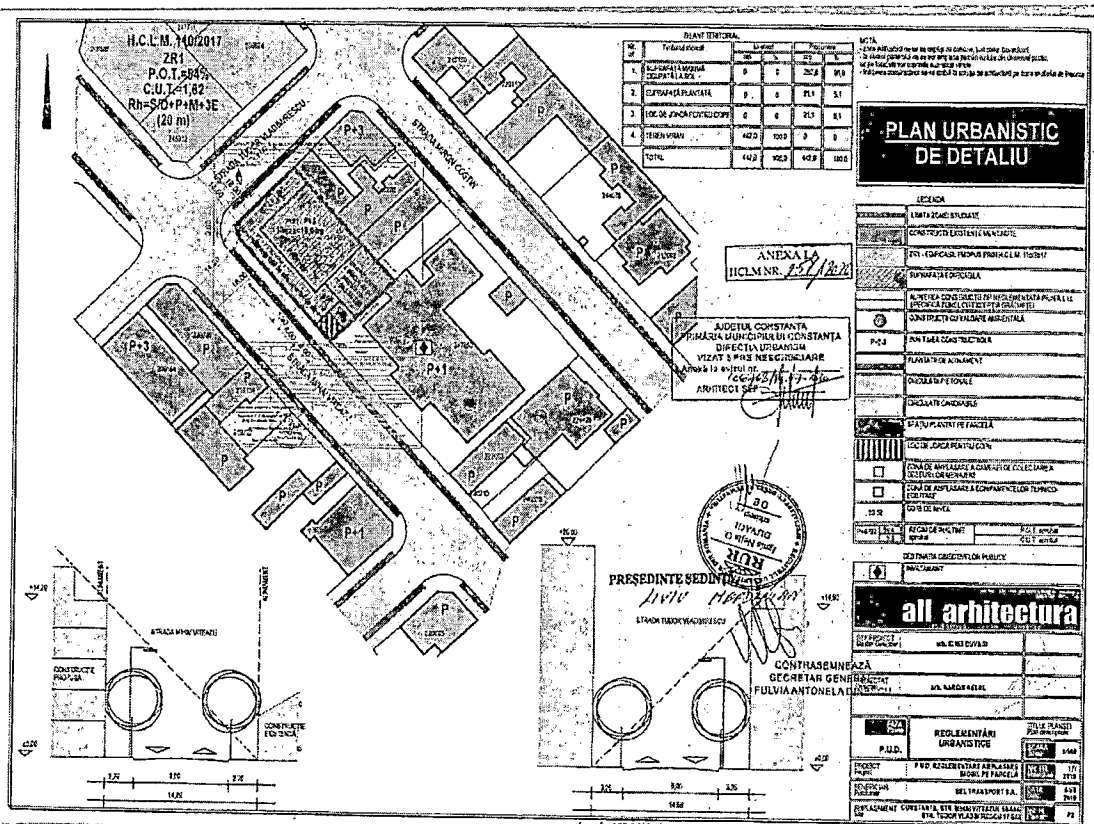
Nr. crt.	Categoriile de documentații	Avizează	Aprobă
0	1	2	3
	- Plan urbanistic zonal și regulament local aferent acestuia		
12^2.	Zone construite protejate ori zone care cuprind monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice și zonele lor de protecție	- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului - Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Consiliul județean - Organisme centrale și teritoriale interesate	Consiliile locale/ Consiliul General al Municipiului București

- nu a fost parcursă etapa informării și consultării publicului, motiv de nulitate a documentației ce impune abrogarea sa;
- în cuprinsul HCL nr. 272/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism. Valabilitatea întinsă pe 10 ani a unui PUZ este una ce depășește perioada legală de valabilitate a PUG-urilor, instrument urbanistic superior infinit mai complex. Din această perspectivă, PUZ-ul apare drept caduc, ceea ce se constituie într-un argument suplimentar de abrogare a acestuia;
- la baza elaborării documentației de urbanism a stat certificatul de urbanism nr. 2401/18.08.2010, care prezintă elemente majore de nelegalitate, respectiv:

- nu cuprinde reglementările valabile la data emiterii acestuia cu privire la limitele maxime ale indicatorilor urbanistici (POT și CUT) și nici condiționările impuse de regulamentul local aferent PUG cu privire la limitele maxime în care acestea pot fi majorate. Altfel spus, deși indicatorii urbanistici reglementați prin PUG pot fi majorați în limite precis determinate, CU a lăsat la libera apreciere a elaboratorilor PUZ majorarea acestora;
- CU enumeră incomplet, dar și fals, destinația terenului conform regulamentelor în vigoare la respectivul moment, menționând că ar putea fi edificate birouri (deși conform RLU aferent PUG puteau fi edificate doar birouri pentru profesii liberale și doar în limita la 25% din suprafața construită);
- CU nu preia reglementările din PUG aferentei zonei cu privire la caracteristicile parcelelor;
- de aceeași manieră se pune problema cât privește retragerile față de aliniament și cele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, înălțimea (care nu este exprimată nici în nivele și nici în metri), creându-se impresia falsă, contrazisă de reglementările cuprinse în RLU aferent PUG potrivit cu care prin PUZ s-ar putea reglementa orice retrageri față de aliniament sau limitele laterale și posterioare la parcelelor;
- CU nu cuprinde/nu preia din documentația urbanistică în vigoare (PUG și regulament local aferent) niciuna dintre reglementările ZRL2b și ZRE1 referitoare la aspectul exterior al clădirilor, la condițiile de echipare edilitară, spațiile verzi libere și plantate, la împrejurimi și, implicit, niciuna dintre condiționările impuse de documentația urbanistică pentru elaborarea PUZ;
- în esență, toate omisiunile enumerate, au lăsat inițiatorului libertatea de a reglementa oricum zona studiată, deși PUG și regulamentul local aferent impune limitări precise;
- tot în ceea ce privește CU, aceasta nu cuprinde obligația întocmirii unor studii obligatorii potrivit legii și nici aceea a obținerii unor avize/acorduri obligatorii conform legii. Astfel, potrivit Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid pentru metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000, la elaborarea PUZ-urilor sunt obligatorii următoarele studii de fundamentare: studiul referitor la condițiile geotehnice și hidrogeotehnice și evaluarea impactului asupra mediului. Niciunul dintre aceste 2 studii nu a fost impus prin CU. În cazul PUZ-ului propus spre abrogare, față de zona studiată, ar fi fost obligatorii și studii referitoare la delimitarea zonelor construite protejate, precum și studiu relativ la potențialul turistic.

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 257/2020** privind aprobarea PUD - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor Bel Transport SA, se rețin următoarele aspecte:

- pentru terenul reglementat prin PUD se mențin valorile indicatorilor urbanistici aprobați prin HCL nr. 272/2011, cu încălcarea prevederilor legale în materie, mai sus menționate și se derogă de la prevederile PUZ în ceea ce privește regimul maxim de înălțime permis, în sensul că deși ar fi trebuit doar să detalieze reglementările cuprinse în PUZ, acesta reglementează posibilitatea mansardării imobilului:

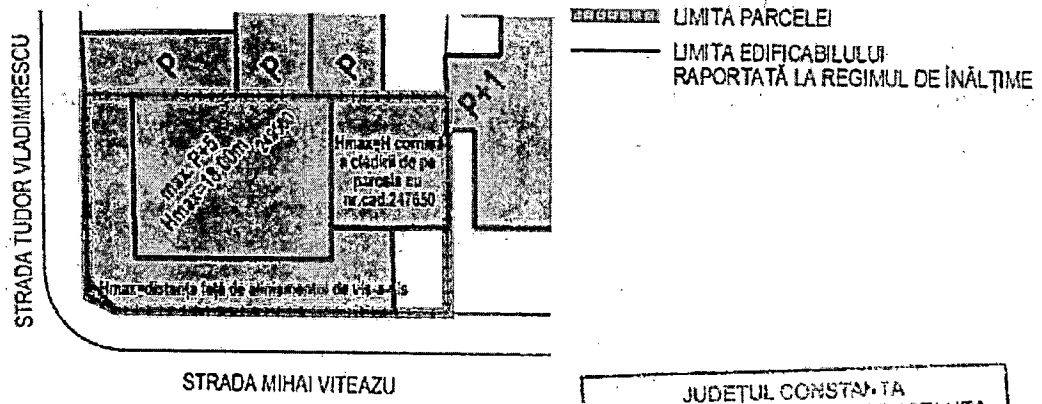


Extras HCL nr. 257/2020 - planşa reglementări urbanistice

ART. 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

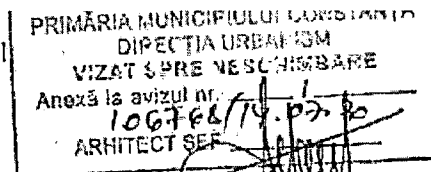
- înălţimea maximă a clădirilor va fi (S+) $P+4E+5r$;
- se admite mansardarea clădirilor în condiţiile Art. 2;
- înălţimea maximă nu va depăşi 18.0 metri; se admit depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat;
- înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornişei sau streşinei;
- înălţimea anexelor lipite de limitele laterale şi posterioare ale proprietăţii nu va depăşi înălţimea împrejuririi (2.5 metri);
- clădirile vor fi dipuse pe înălţime conform schemei:

Schemă de dispunere a clădirilor în funcţie de regimul de înălţime



- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel:

- parter = maximum 5.0 metri
- etaje = maximum 3.5 metri



- față de străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, înălțimea maximă la cornișă/atic, nu va depăși distanța dintre aliniamente. Clădirile și corpurile de clădire a căror înălțime depășește distanța de aliniamente se vor retrage față de aliniament cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente (vezi planșa de reglementări).

Notă: Înălțimea maximă este definită față de cota terenului amenajat.

Extras HCL nr. 257/2020 - Memoriu general

posibilitatea de mansardare a imobilului propus încalcă prevederile art. 32 alin. (5) lit. b. care menționează derogările care pot fi aduse prevederilor PUG prin elaborarea unui PUD, iar modificarea regimului de înălțime nu figurează printre acestea:

"b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."

- ❖ Având în vedere motivele de nelegalitate mai sus enunțate referitoare la HCL nr. 272/2011 și HCL nr. 257/2020, se impune și revocarea actelor administrative subsecvente, respectiv a **certificatului de urbanism emis sub nr. 1115/2021** în beneficiul Bel Transport SA în temeiul HCL nr. 257/2020.

Sumarizând cele de mai sus, PUZ a cărui abrogare se solicită încalcă, prin reglementările urbanistice adoptate, prevederile PUG și diverse acte normative, după cum urmează:

1. PUG și regulamentul local aferent în raport de:

- a. Art. 4 din RLU – "Prevederi generale cu caracter obligatoriu", prin "omisiunea" preluării elementelor cu caracter director și reglementator din PUGMC.

Art. 4: În teritoriul intravilan se vor elabora PUZ, în cazurile specificate prin prevederile PUGMC și RLUMC, care vor prelua elementele cu caracter director și reglementator din PUGMC și vor detalia și completa prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia.

- b. art. 9 din RLU – "Prevederi generale cu caracter obligatoriu", prin indicatorii urbanistici reglementați.

Art. 9: Condițiile de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin RLUMC, pot fi depășite cu maximum 10%, dar nu simultan, cu condiția amenajării unei suprafețe echivalente de domeniu public stabilite de CLMC și conform unei documentații de urbanism legal aprobate.

- c. art. 15 din RLU – "Prevederi generale cu caracter obligatoriu" prin

Art. 15: Se va respecta pe întreg teritoriul intravilan "planul înălțimilor", denumit drept planul înălțimilor, care se situează la nivelul maxim admisibil al cornișelor în cadrul unei ZR.

Înălțimea reglementată (P+5 în zona de P+2)

2. din perspectiva Legii nr. 350/2001:

- a. raportat la art. 32, PUZ nu cuprinde niciun fel de mențiuni referitoare la oportunitatea derogării de la reglementările cuprinse în PUG. PUZ nu

cuprinde nicio mențiune referitoare la interesul public major satisfăcut prin derogarea de la PUG.

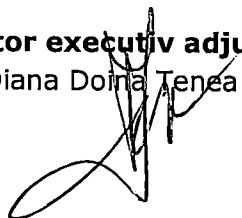
- b. același PUZ încalcă dispozițiile art. 47 din Legea nr. 350/2001 atâta vreme cât își realizează scopul esențial, acela de coordonare a dezvoltării urbanistice integrată a unor zone din localitate, **caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată și de asigurare a** corelării programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Din această perspectivă, PUZ nu se referă la zona reglementată ca fiind reprezentată de o zonă " cu un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată" și nici nu tinde la asigurarea corelării proprii cu PUG. Dimpotrivă, PUZ derogă de la PUG în limite pe care acesta din urmă nu le permite.
- c. Prin PUZ nu a fost stabilită perioada de valabilitate a acestuia. La data prezentei, PUZ are o vechime de aproape 10 ani, iar situația de fapt analizată la data elaborării acestuia nu mai corespunde, în considerarea dezvoltării municipiului, celei valabile la data adoptării acestuia. Valabilitatea întinsă pe 10 ani a unui PUZ este una ce depășește perioada legală de valabilitate a PUG-urilor, instrument urbanistic superior infinit mai complex. Din această perspectivă, PUZ-ul apare drept caduc, ceea ce se constituie într-un argument suplimentar de abrogare a acestuia.
- d. Cu ocazia elaborării PUZ-ului, nu a fost parcursă etapa informării și consultării publicului, motiv de nulitate a documentației ce impune abrogarea sa.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem proiectul de hotărâre privind revocarea HCL nr. 272/2011, HCL nr. 257/2020, precum și a certificatului de urbanism nr. 1115/2021 emis în baza acestora.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Director executiv adjunct,
Diana Doina Tenea



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal**
pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de
str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Lahovari Ion, str. Miron Costin, str. Tudor
Vladimirescu teren în suprafață de 6390 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10
2011

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre înregistrată sub nr. 2939/10.01.2011, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism nr. 2936/10.01.2011 ;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea **SC BELL-TRANSPORT SA**, numiților **BURIU DOREL ȘI MIHAELA-NICOLETA** înregistrată sub nr. 2936/10.01.2011, precum și Avizul de oportunitate nr. 94470/13.07.2010 al Direcției Urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2) ,lit "c" și alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1) , lit. " b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal** pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de **str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Lahovari Ion, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu** teren în suprafață de 6390 mp, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
Terenul este proprietatea persoanelor fizice și juridice.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, **SC BELL-TRANSPORT SA**, numiților **BURIU DOREL ȘI MIHAELA-NICOLETA** și tuturor celor interesați, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției Prefectului Județului Constanța.
Prezenta hotărâre a fost adoptată de 26 consilieri din 27 de membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Ciprian Vitor
Olga Simion

CONSTANȚA

NR. 2421 31.10.2011

CONTRASEMNEAZĂ,

Marcela
SECRETAR,
ENACHE MARCELA



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT
Nr.2936/10.01.2011

Urmare solicitării adresate de **SC BELL-TRANSPORT SA, BURIU DOREL ȘI MIHAELA-NICOLETA** privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic Zonal** pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de **str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Lahovari Ion, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu** teren în suprafață de 6390 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice.

REGIMUL JURIDIC al imobilului – Terenul este proprietate a persoanelor fizice și juridice.

SITUAȚIA AMPLASAMENTULUI :

Teritoriul cuprins în studiu face parte din subzona locuințelor individuale în regim maxim de înălțime P+2E conform PUG.

Folosirea actuală a terenului – curți construcții.

Caracteristici speciale ale zonei - zona nu are valoare peisagistică.

Particularități ale amplasamentului - Terenul studiat, în suprafață de aproximativ 6390 mp, se află în municipiul Constanța.

Propunerea - Pe acest amplasament se propune: împărțirea teritoriului studiat în subzone, diversificarea funcțiunilor aprobate, modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru întreaga zonă studiată, modificarea regimului maxim de înălțime aprobat, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor. Beneficiarii unor HCLM-uri aprobate, care fac parte din cvartalul studiat, pot opta pentru respectarea hotărârii cu reglementările urbanistice mai favorabile. Proiectul propune amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul proprietății, fără afectarea domeniului public.

ÎNCADRAREA PROPUNERII ÎN REGLEMENTĂRILE R.G.U. (aprobat prin H.G.R.525/1996)

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei.

Amplasarea față de aliniament (art. 23) – se menține.

Indicatori urbanistici	POT	CUT	H max existenți	H max propuși	
Existent	72%	1,13	P+3E		
Propus	ZRE1a	95%	6	D+P+3E	D+P+3-4ER
	ZRL2b1	90%	5,6	P+2E+M	P+4-5ER
	ZRL2b2	75%	3,0	P+2-3E	P+2-3ER
	PUZ	74%	3,18		P+4-5ER

Documentația prezentată conține :

Piese desenate

- Încadrare în zonă
- Situația existentă sc. 1:500
- Regimul de proprietate sc.1:500
- Reglementări urbanistice sc.1:500
- Reglementări edilitare sc. 1:500

Piese scrise

- Regulament local de urbanism
- Memoriu justificativ
- Certificat urbanism nr. 2401/2010
- Aviz de oportunitate nr. 94470/2010
- Viza birou cadastru nr. 102/31185/2011

Alte avize

- Aviz Directia Jud. pentru Cultura nr. 575/2011

PROPUNERI SERVICIU :

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic Zonal** pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de **str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Lahovari Ion, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu** teren în suprafață de 6390 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice

ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena POPA

ȘEF SERVICIU URBANISM,
Cristina STAMAT

ELABORAT, Elena EHIMOV



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
str. Mihai Viteazu nr. 58,
Investitor SC Bel Transport SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 106772/14.07.2020, 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. 111165/22.07.2020, precum și avizul nr. 106768/14.07.2020 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. 19 al Ordinului 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;

Văzând solicitarea domnului Racu Ianuș pentru SC Bel Transport SA înregistrată sub nr. 223590/18.11.2019, completată cu adresele nr. 25829/07.02.2020, nr. 40204/27.02.2020 și nr. 77417/15.05.2020;

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 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Mihai Viteazu nr. 58, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil cu regim de înălțime S+P+4-5E cu funcțiunea de locuire colectivă, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Mihai Viteazu nr. 58, în suprafață de 442 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249560, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Bel Transport SA conform actului de alipire autentificat sub nr. 1750/31.10.2018 la Biroul individual notarial Cristina Pîele.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi 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 Bel Transport SA, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 2 împotriva, 1 abțineri.

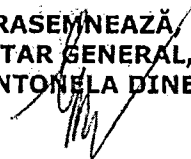
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

LIVIU MERDINARIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 257/30.07.2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA

	LIMTA ZONEI STUDIAE
	CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE
	ZRI - EDIFICABIL PROPUS PRIN HCM 110/2017
	SUPRAFAA EDIFICABILA
	ALINEA DE CONSTRUCTII OR REGLEMENTATA PRIN R.L.U. SPECIFICA ZONEI, CU EXCEPTIA GRADINTEI
	CONSTRUCTII CU VALOARE AMBIENTALA
	INALTIMEA CONSTRUCTIILOR
	PLANURI DE ALINIAMENT
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII CAROSABILE
	SPATII PLANTATE PE PARCELA
	LOC DE JOACA PENTRU COPIL
	ZONE DE AMPLASARE A CAMERELOR DE COLECTARE A DESEURILOR MENAJERE
	ZONE DE AMPLASARE A ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
	COTE DE NIVEL
	REGIM DE INALTIME
	P.O. aprobata
	P.O. I. aprobata
	DESTINATIA OBIECTIVELOR PUBLICE
	INVATAMANT

	all arhitectura
SEF PROIECT	arh. IGNIŠ DUVAGI
MAȘTER DESIGNER	arh. IGNIŠ DUVAGI
PROIECTANT	arh. IGNIŠ DUVAGI
REGISTRUL ARHITECTURILOR	REGISTRUL ARHITECTURILOR
REGIM DE INALTIME	90%
P.O. I. aprobata	5.6
P.O. I. aprobata	5.6
DESTINATIA OBIECTIVELOR PUBLICE	INVATAMANT

PLAN DE DETALIU	PLAN DE DETALIU
REGLEMENTARI URBANISTICE	REGLEMENTARI URBANISTICE
PLAN DE DETALIU	PLAN DE DETALIU

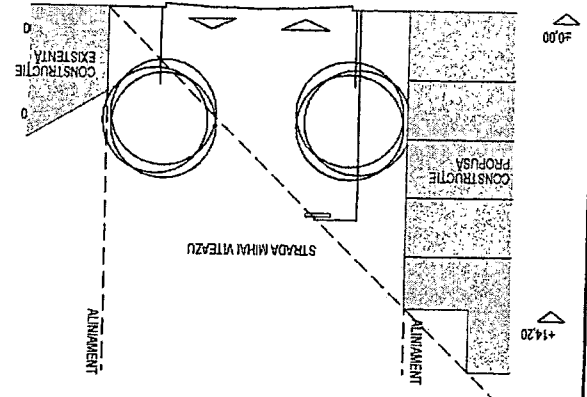
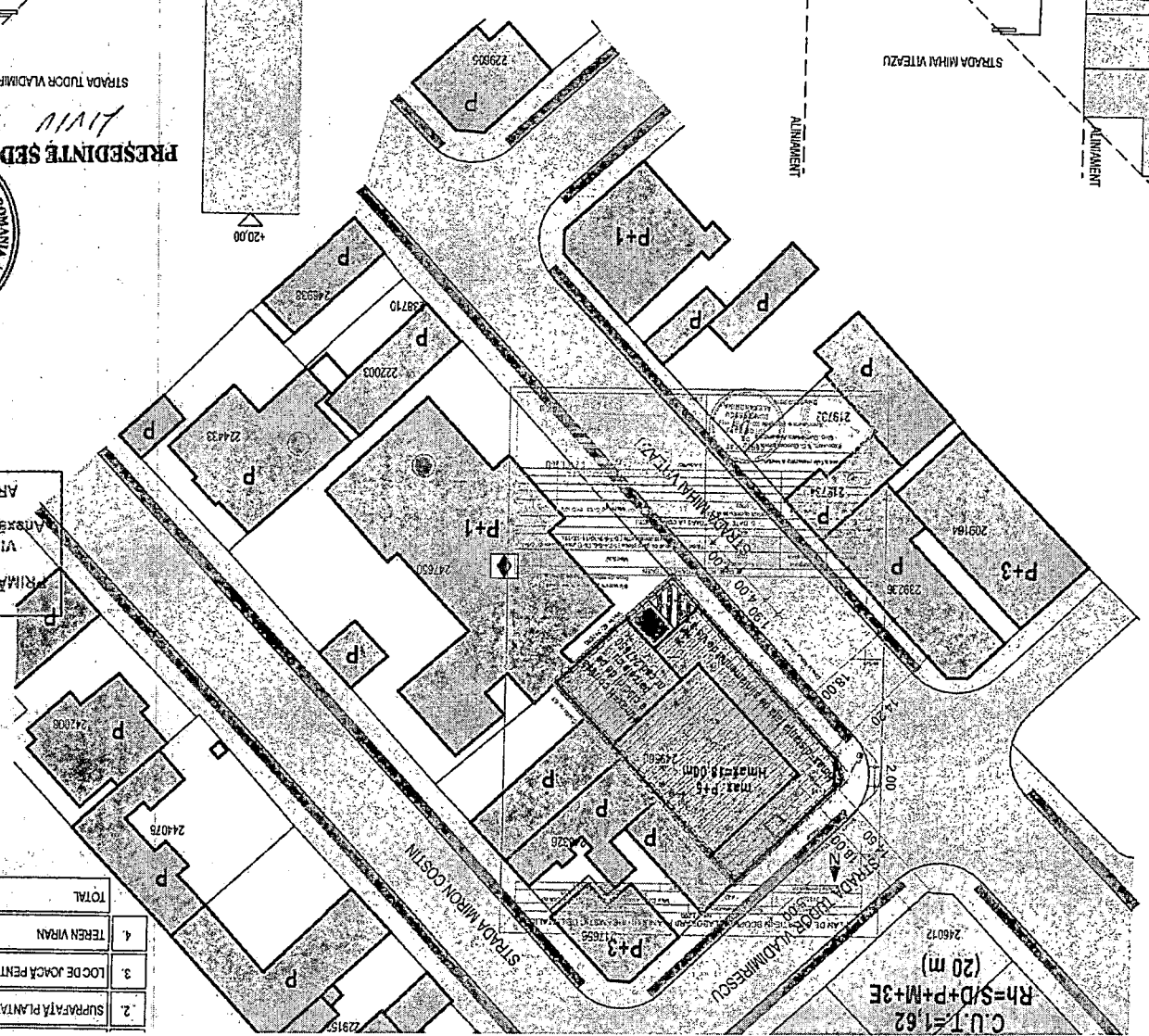
2.	SUPRAFAA PLANTATA	0	0	21,1	5,1
3.	LOC DE JOACA PENTRU COPIL	0	0	21,1	5,1
4.	TEREN VIRAN	442,0	100,0	0	0
TOTAL		442,0	100,0	442,0	100,0

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SI RE NESCIBARE
 ANEXA LA AVIZUL IN
 ARHITECT SEF
 06/11/2017

ANEXA LA
 HCM NR. 110/2017



PRESEDINTE SEDINTA DE
 LUCRU
 STRADA TUOR VLAHIMIRESCU



C.U.I. = 1.62
 Rh = S/D + P + M + 3E
 (20 m)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1115 din 06.04.2021

În scopul: **obținerii autorizației de construire;**

Ca urmare a cererii adresate de **SC BEL TRANSPORT SRL**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, **INCINTA PORT**, telefon/fax **0721217111**, înregistrată la nr. **131083** din **27/08/2020**,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada **MIHAI VITEAZUL**, nr. **58**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.D.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **257/ 30.07.2020**,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul identificat cu nr. cadastral 249560, este proprietate BEL-TRANSPORT SRL, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 249560, eliberat sub nr. cerere 108664/25.08.2020.
- Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:
 - Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd.1Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
 - Sit urban, Cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490, străzile Ștefan cel Mare, Saligny Anghel, Grivița, Brătescu Constantin, Sarmizegetusa, Dacia, Decebal, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Abdulachim Kiazim, Vladimirescu Tudor, Avram Iancu, Atelierelor, Olteniei, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazul, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Răscoala 1907, bd.Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân, Smârdan, Bănescu Ion, Pușkin, Pârvan Vasile, Eminescu Mihai, Eroilor, bd.Mamaia (nr.2-52)
 - Legea nr.5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate Art.3 Lucrările de salvare, protejare și de punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică, de interes național.
- Interdicții de construire: NU

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: teren liber, conform ANEXA NR. 1 La Partea I CF 249560/2020.
 - UTILIZARI ADMISE- locuințe individuale și colective mici/medii cu maximum P+4-5E RETRAS, în regim de construire cuplat sau izolat
 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent
 - UTILIZARI INTERZISE-functiuni care generează un trafic important de persoane marfuri, au program prelungit după orele 22:00 /sau produc poluare și zgomot;
- activități productive poluante, cu risă tehnologică 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 subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refoșibile și platforme de precoleetare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și constructive de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- REGLEMENTĂRI FISCALE: imobilul face parte din zona A de impozitare

3. REGIMUL TEHNIC:

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat -90%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat -5,6
- SUPRAFAȚA TEREN- 442 mp.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**- parcela este considerată construibilă, având frontul la stradă mai mare de 8 m și suprafața terenului mai mare de 150 mp;
- în cazul dezmembrării, construcțiile se vor executa ca părți individuale ale ansamblului pe toate parcelele care constituie suprafața reglementată în P.U.D. de față, respectându-se prescripțiile la nivelul acestora (indicatori urbanistici, retrageri, regim de înălțime).
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**- cladirile se pot dispune pe aliniament, având în vedere că aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția cladirilor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, ținând cont și de alinierea cladirilor vecine
- pe o lățime de 2.0 metri a frontului de la strada Mihai Viteazu înspre gradinița existentă, construcțiile se vor retrage până în dreptul fațadei acestora
- nu este permisă depășirea aliniamentului cu console, trepte și rampe de acces
- clădirea va avea fațade atât spre strada Mihai Viteazu, cât și spre strada Tudor Vladimirescu
- la nivelul parterului, se va asigura țesitura construcțiilor pe o lățime de minimum 3.0 metri
- la nivelul parterului, se va asigura țesitura construcțiilor pe o lățime de minimum 3.0 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de axele strazilor Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, pentru asigurarea vizibilității în intersecție; la nivelurile superioare nu este necesară această țesitură
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**- parcela fund de colț, nu are limită posterioară
- construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil
- față de limita sud-vestică, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minimum 4.0 m, pe o adâncime de minimum 10 m de la strada Mihai Viteazu
- sunt permise balcoane în consola de maximum 1.5 metri lățime dincolo de limita edificabilului, spre limitele laterale, cu condiția respectării acceselor pietonale sunt permise din strazile adiacente în vigoare
- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**- pe parcela, cladirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însoțirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiunilor adăpostite
- se recomandă construirea unei clădiri monobloc
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESURILE**- parcela va avea asigurat un acces carosabil cu o lățime de maximum 5.0 metri din strada Tudor Vladimirescu;
- accesurile pietonale sunt permise din strazile adiacente
- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**- numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare
- se vor rezerva locurile de parcare în incintă, până la asigurarea accesibilității carosabile pe parcela
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**- înălțimea maximă a cladirilor va fi (S+) $P+4E+5R$; se admite mansardarea cladirilor în condițiile Art. 2;
- înălțimea maximă nu va depăși 18.0 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi (2.5 metri);
- cladirile vor fi dispuse pe înălțime conform schemei:

SCHEMA DE DISPUNERE A CLADIRILOR ÎN FUNCȚIE DE REGIMUL DE ÎNĂLȚIME- CONFORM PLAN REGLEMENTĂRI

- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel:

- parter -maximum 5 metri
- etaje-maximum 3, 5 metri

- față de străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși distanța dintre aliniamente. Cladirile și corpurile de clădire a căror înălțime depășește distanța de aliniamente se vor retrage față de aliniament cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente (vezi planșa de reglementări).

Nota: Înălțimea maximă este definită față de cota terenului amenajat

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**- aspectul cladirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu condiția realizării unui ansamblu compozitional care să țină seama de rolul social al strazilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor învecinate cu care se află în relație de covizibilitate (construcția de pe strada Mihai Viteazu)
- cladirile se vor armoniza cu cele învecinate ca arhitectura, cromatică și finisaje, prin preluarea parțială a acestora sau prin contrast în scopul punerii în evidență a cladirilor vecine cu valoare ambientală
- se interzic calcane vizibile din spațiul public
- se interzice montarea vizibilelor aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale
- precizări referitoare la iluminatul arhitectural

La faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural ce va cuprinde:

A. piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structuri etc.) care va urmări în funcție de complexitatea proiectului: exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural; descrierea modului de implementare a soluției tehnice

B. piese desenate: planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă
- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța
- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice necesare:
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat:
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**- spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 5% din totalul suprafeței terenului (ST);
- spatiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și scuaruri
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013
- **IMPREJMUIRI**- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență
- gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublata de gard viu;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri înălțime
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:
- nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+4-SE RETRAS CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE
ȘI PARCARE LA SUBSOL**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;**
- c) **documentația tehnică**- după caz (2 exemplare originale): •P.A.C.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
 - alimentare cu apă • canalizare • alimentare cu energie termică
 - telefonizare • alimentare cu energie electrică • RCS & RDS
 - gaze naturale

Alte avize/acorduri: Acord notarial vecini, conform art. 612 din Cod Civil, Acord notarial vecini, conform prevederi art. 27 din ORDIN 839/2009, Acord notarial vecini eventual afectați de umbrire, Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului, Aviz Comisia de Circulație,

d.2) avize și acorduri privind: • securitatea la incendiu • sanatatea populației • protecție civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Studiu de însorire, Deviz general conform HGR nr. 907/2016; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător; Simulare tridimensională, Calcul volum moloz

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă depozitare deșeuri inerte,

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Vergil Chițac

SECRETAR GENERAL ,

Georgiana Gospodaru

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: **11,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC20 0062248** din **27.08.2020**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Redactat, Insp. Pirvu Vasilica