



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 438/2021

privind revocarea HCL nr. 276/2011 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Medeea, TMN TAGCIC 9, C3A, str. Cercetaș Crăcană, str. Buzatu, teren în suprafață de 2800 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10. 2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 209520/21.10.2021
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 209814/22.10.2021
- 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;

În conformitate cu prevederile:

- art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările ulterioare, coroborate cu Decizia nr. 12/2021 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție;
- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din 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 MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal"
- indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul 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. 276/2011 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str.

Medeea, TMN TAGCIC 9, C3A, str. Cercetaș Crăcană, str. Buzatu, teren în suprafață de 2800 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice.

**Art. 2** - 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. 3** - Actele administrative emise în baza actului administrativ revocat prin prezenta, executate până la faza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, rămân în vigoare și produc efectele pe mai departe.

**Art. 4** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către 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 generală urbanism și patrimoniu.

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,  
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

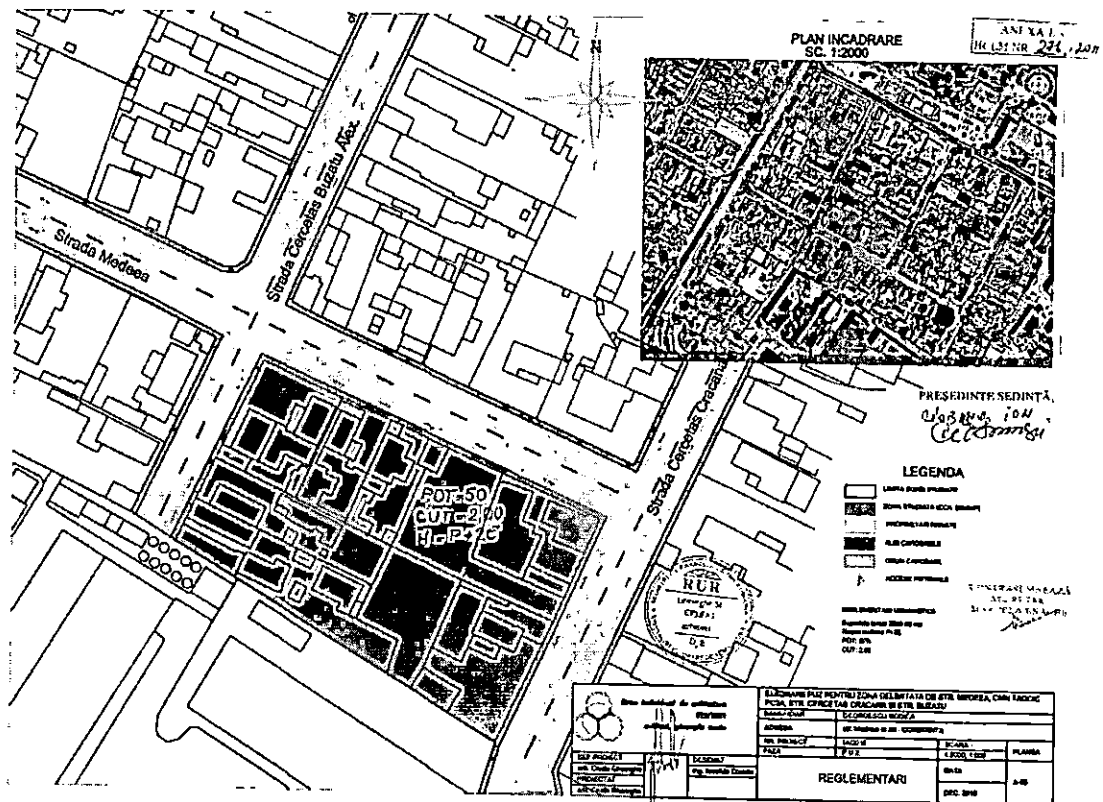
NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

**RAPORT**  
Nr. 209814/22.MO.2021

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 276/31.10.2011** privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Medeea, TMN TAGCIC 9, C3A, str. Cercetaș Crăcană, str. Buzatu, teren în suprafață de 2800 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice, inițiat la solicitarea doamnei Georgescu Rodica:



Extras HCL nr. 276/2011 - planșa reglementări urbanistice

Luând act de adresa formulată de Serviciul autorizări construcții nr. R 168126/24.08.2021 prin care se precizează carențele de conținut identificate în partea scrisă a planului de urbanism aprobat prin HCL nr. 276/2011:

Vă aducem la cunoștință prin prezenta că Regulamentul Local de Urbanism și planul de Reglementări Urbanistice aferente PUZ aprobat prin HCL nr.276/31.10.2011 nu detaliază în mod corespunzător toate articolele la Capitolul III -ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, respectiv alinierea clădirilor nu este figurată pe plan, astfel:

- UTILIZARI ADMISE -nu sunt precizate ce tip de locuințe sunt admise (individuale sau colective)
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI -lipsește (nu este obligatoriu)
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR -lipsește



- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT -este ambiguu și nereglementat: la art.6.2: "Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in PUZ" dar pe planul de Reglementari Urbanistice nu este indicată alinierea clădirilor.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR -lipsește
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA -lipsește
- CIRCULATII SI ACCESE -lipsește
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR -lipsește
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR -lipsește
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA -lipsește
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE -lipsește
- IMPREJMUIRI -lipsește

Vă rugăm să efectuați procedurile necesare pentru detalierea acestei documentații de urbanism sau pentru anularea acestui PUZ împreună cu regulamentul aferent.

Având în vedere faptul că pentru terenul situat în str. Medeea nr. 88, teren pentru care s-a inițiat planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 276/2011, au fost emise certificatul de urbanism nr. 462/29.02.2012 și autorizația de construire nr. 415/21.03.2012 în scopul executării lucrărilor de extindere și mansardare imobil parter - locuință individuală - intrare în legalitate, coroborat cu faptul că în cuprinsul HCL nr. 276/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism;

În temeiul celor mai sus menționate, propunem proiectul de hotărâre privind revocarea HCL nr. 276/31.10.2011 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Medeea, TMN TAGCIC 9, C3A, str. Cercetaș Crăcană, str. Buzatu, teren în suprafață de 2800 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**afere Planului Urbanistic Zonal**  
**pentru zona cuprinsa intre: la nord – str. Medeea,**  
**la sud – CMN TAGCIC P C3A, la vest – str. Cercetas Buzatu,**  
**la est – str. Cercetas Cracana**

**DISPOZITII GENERALE**

**1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detiind reglementarile din PUZ.

R.L.U. cuprinde reglementarile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul intravilan din zona studiata, explicitand prevederile PUG-ului si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor (vezi art.1 din Regulamentul General de Urbanism)

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. aferent PUZ sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii R.L.U. aferent PUZ stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ

**2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE**

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Legea nr. 50/1991 - republicata in 1996 –cu completari ulterioare- privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ G.M. -007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice in vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatii, precum si al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul intravilan cuprins in zona studiata in limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Zona studiata in prezentul P.U.Z. face parte din UTR 16b2 si subzona ZRL-1a (o reprezentare conventionala a unei portiuni din teritoriu, avand o functiune predominanta, caracterizata printr-o relativa omogenitate a indicatorilor urbanistici, delimitata in general prin limite cadastrale).

In procesul de aplicare a prevederilor documentatiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura :

- se identifica amplasamentul terenului pentru care se solicita certificatul de urbanism .
- se extrag reglementarile specifice pentru functiunea solicitata (permisiuni, conditionari, servituti, restrictii, interdictii, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.)
- din capitolele – „Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor” si din cap. – „Zonificarea functionala”, se identifica prevederile generale si conditiile de autorizare a constructiilor si amenajarilor.
- dupa caz, la acestea se adauga prescriptiile particulare stabilite prin documentatiile locale de urbanism aprobate (PUD) si se elaboreaza certificatul de urbanism pentru terenul si functiunea indicate prin cerere, cu inscrierea tuturor reglementarilor identificate si a avizelor si acordurilor care vor fi obtinute pentru proiectul investitiei anterior autorizarii acesteia.

### **AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR**

La autorizarea constructiilor se vor avea in vedere regulile de baza privind ocuparea terenurilor cuprinse in actele normative care statueaza - direct sau indirect – utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor si in incinte. Orice autorizatie de construire va fi eliberata cu respectarea cu prioritate a

protectiei domeniului public si a regimului juridic al acestela inscrise In Constitutia Romaniei, in Legea nr. 213/1998si in Legea nr. 18/1991 republicata in 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

**Conform Regulamentului general de urbanism se va urmari :**

- Pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national natural si construit precum si depistarea si eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu - conform Legii mediului nr. 137/1995, legii Apelor nr. 107/1996si Ordonantei Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autoritatilor publice locale cu Min. Sanatatii.

Acordarea Autorizatiilor de construire pentru aceste categorii de cladiri si pentru imobilele situate in zona lor de protectie se va face cu respectarea Legii 50/1991 republicata 1996, a Legii nr. 41/1991 privind protejarea patrimoniului cultural national si a ordinului comun MLPATsi M.Culturii nr. 589 - 130/1991.

- Asigurarea distantelor normate de amplasare a zonelor protejate fata de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, ord. M.Sanatatiei nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sanatatii publice si ord. M. Sanatatii nr. 981/1994.

- Asigurarea securitatii constructiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 - 1991si normelor PSI.

- Realizarea constructiilor in conformitate cu legea Protectiei Civile si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati. Toate proiectele pentru cladiri (noi sau extinderi - amenajari) vor fi supuse avizarii pe linie de protectie civila conform Ord. MapN nr. 109/1997.

- Realizarea constructiilor cu asigurarea exigentelor minimale privind functiunile, suprafetele, finisajele, dotarile etc. inscrise in actele normative specifice (pentru locuinte vezi legea 114/1996).

- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publica (dotari, retele de comunicatie, retele si echipamente tehnico-edilitare, alte amenajari cu caracter publicsi functional general conform art. 135 al. 4 din Constitutia Romaniei). Dupa caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica, stabilita prin Legea nr. 33/1994.

Procedura de autorizare a executarii lucrarilor de construire (desfiintare) va fi conforma cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata in 1996.



## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

#### 4.1. Terenuri libere in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile libere din zona studiata este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari prevazute in P.U.Z. astfel:

**•utilizari permise :**

- toate tipurile de constructii cu respectarea zonificarii functionale stabilite prin PUZ, a normelor specifice functiunilor si unitatilor inscrise in prezentul Regulament si in conditiile legale de conformare a constructiilor, tinand cont de recomandarile comisiei Municipale de Amenajare a Teritoriului si Urbanism:

- Pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente
- Modificarea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZRL1, cu modificarea regimului de inaltime aprobat la P+2E
- Supraetajarea loturilor construite cu POT mai mare de 50%, cu pastrarea POT existent, cu conditia incadrarii in CUT max. 1.50
- Extinderea constructiilor existente parter, in limita cresterii cu 10% a POT, pentru spatii anexa ce au ca obiect imbunatatirea conditiilor de locuire
- Modificarea POT la 50% si CUT la 2.00 pentru loturile libere
- Se va crea un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de maxim 100mp, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu Su – 150-200mp, 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu Su > 200mp.
- 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafata utila pentru birouri si alimentatie publica
- 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila spatii comerciale
- Se admit console daca nu se depasesc 0,90m la alinierea dinspre strada si asigura o distanta de 4,00m pe verticala de la cota trotuarului.
- Functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, medicina, etc.)

**•utilizari permise cu conditii :**

- constructii situate in zone de protectie a echiparilor tehnico-edilitare asa cum sunt ele determinate in plansa de reglementari a PUZ-ului.

Terenurile situate in zonele de protectie raman in proprietate privata dar sunt grevate de aceasta servitute avand interdictie definitiva de construire pentru orice fel de constructii sau amenajari.

#### 4.2. Salubritatea teritoriului

In scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, a starii de sanatate a populatiei si protejarii imaginii estetice a

peisajului, se va organiza si asigura salubritatea teritoriului din zona studiata.  
Se vor consulta: Legea mediului nr. 137/1995 republicata in 2000, Ordonanta de urgenta nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min.Sanatatiei nr. 536/1997 privind normele de igiena si nr. 331/1999 privind avizarea activitatilor cu impact asupra sanatatii publice.

Solutiile adoptate in procesul de proiectare, la autorizare, in executie si in exploatarea constructiilor si amenajarilor vor avea in vedere asigurarea eliminarii controlate si igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) si provenind de la locuinte, cai de comunicatie, zone verzi publice sau private, plantatii etc).

**Este interzisa** cu desavarsire descarcarea apelor uzate, periculoase sau a dejectiilor neepurate insaturile strazilor sau ale drumurilor, in sistemele de desecare, pe terenurile agricole sau pe platforme neamenajate si neimpermeabilizate.

**Este interzisa** cresterea animalelor mari (bovine, ovine, porcine, cabaline, bubaline, caprine etc) pe terenurile si in gospodariile sau incintele situate in zona studiata.

Cresterea animalelor mici si a pasarilor de curte este permisa in gospodariile urbane amplasate pe lot propriu si in numarul care acopera numai nevoile gospodariei. Amplasarea adaposturilor acestora va asigura distanta de cel putin 5 m de cea mai apropiata locuinta si 15 m de la aliniamentul strazii si vor fi mascate fata de vederea din strada, fara a afecta in nici un fel domeniul public. Cresterea cainilor, pisicilor, pasarilor si altor animale mici de apartament, este permisa conform normelor, cu acordul vecinilor si fara a produce disfunctionalitati spatiiilor comune sau domeniului public.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **5.1. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-2006 teritoriul municipiului Constanta se gaseste in zona „D” avand coeficientii  $K_s = 0,16$  si  $T_c = 0,7$  sec.

La proiectarea, autorizarea si executarea constructiilor se vor respecta prescriptiile actelor normative in vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protectiei mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea imbunatatirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apararea impotriva dezastrelor

- Ordinul M.Sanatatiei 536/1997 - privind norme de igiena
- Normativul P 100-2006 - privind proiectarea antiseismica a constructiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

## 5.2. Procentul de ocupare a terenului - POT si Coeficientul de utilizare a terenului - CUT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se face cu conditia incadrarii in indicii POT si CUT maximali stabiliti pentru zona. Indicatorii POT si CUT stabiliti pentru zona sunt valabili si obligatorii pentru fiecare parcela apationatoare zonei.

In cadrul PUZ au fost stabiliti **POT=50%**  
**CUT=2,00**

Indicatorii POT si CUT vor fi corelati de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea fata de aliniament, pentru amplasarea in cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor si parcajelor, pentru stabilirea inaltimii constructiilor, pentru asigurarea spatiilor verzi si cu prevederile Codului Civil privind amplasarea in cadrul parcelei si fata de vecinatati.

## 6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale prevazute in anexa 3 la R.G.U., in Normele de igiena aprobate cu ord. M.Sanatatiei 536/1997 si in STAS 6221 - iluminatul natural al incaperilor. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale va asigura insorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spatiile inchise si asigurarea cerintelor specifice legate de functiunea cladirii. Asigurarea duratei minime de insorire se face prin orientarea si dimesionarea cladirilor si prin asigurarea distantelor optime si normate. Pentru constructiile de locuinte se va asigura in fiecare incapere de locuit amplasata pe fatada sud minim 1,5 ore de insorire la solstitiul de iarna, dar recomandabil cel putin in jumatate din numarul incaperilor.

### 6.2. Amplasarea fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in PUZ;

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului Public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere al construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin P.U.Z. și R.L.U. prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul strădal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Fata de aliniament construcțiile vor fi amplasate :

- retrase de la aliniament; pentru :
- obținerea unor distanțe de protecție prevăzute în normele speciale
- regim de aliniere liber - peisager
- din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice.

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere și al regimului de înălțime pentru a se asigura coerența fronturilor și a morfologiei țesutului urban.

### 6.3. Amplasarea în interiorul parcelei

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate :

- în regim cuplat - alipite pe calcan, în pereche, pe limita dintre parcele
  - în regim izolat, cu retrageri fata de ambele limite laterale ale parcelei.
- Cuplarea sau retragerea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :
- prevederile Codului Civil
  - normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
  - normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
  - normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată se încadrează în UTR 7 subzona ZRL-1a

#### •Utilizări permise

- locuințe P+2E
- zone plantate
- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-edilitare.

~~Pentru loturile cu rezidențiale la str. Cercetăș Cracăna, fiind loturile mari, se propune creșterea POT cu 20%, CUI încadrându-se în limita stabilită prin PUZ (max. 2,00)~~

~~Beneficiarii unor HCLM-uri aprobate, care fac parte din cvartalul studiat, pot opta pentru respectarea hotărârii cu reglementări urbanistice mai favorabile.~~

#### •Utilizări interzise

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici.

Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta legile și normele în vigoare.

(continued)

— per. 100% contribution to POT 2.50% etc  
post-1970

**PENTRU ZONA STUDIATA PROPUNEM URMATORII INDICATORI  
URBANISTICI:**

- **Procent de ocupare al terenului**  
 $POT_{max} = 50\%$
- **Coefficient de utilizare al terenului**  
 $CUT_{max} = 2,00$
- **Regimul de inaltime**  
 $H_{max} = P+2E$

Intocmit.  
Arh. Gheorghe CRUDU





ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII  
Nr. R 168126 din 24.08.2021

Dne STAMAT



Către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu  
**Serviciul Planificare Urbană și Mediu**

Adresă Constanța, Bd. Tomis nr.51

Ref. Detaliere PUZ aprobat prin HCL nr.276/31.10.2011

Vă aducem la cunoștință prin prezenta că Regulamentul Local de Urbanism și planul de Reglementări Urbanistice aferente PUZ aprobat prin HCL nr.276/31.10.2011 nu detaliază în mod corespunzător toate articolele la Capitolul III -ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, respectiv alinierea clădirilor nu este figurată pe plan, astfel:

- UTILIZARI ADMISE -nu sunt precizate ce tip de locuințe sunt admise (individuale sau colective)
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI -lipsește (nu este obligatoriu)
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR -lipsește
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT -este ambiguu și nereglementat: la art.6.2: "Autorizarea executarii construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ" dar pe planul de Reglementări Urbanistice nu este indicată alinierea clădirilor.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR -lipsește
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA -lipsește
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE -lipsește
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR -lipsește
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR -lipsește
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA -lipsește
- SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE -lipsește
- IMPREJMUIRI -lipsește

Vă rugăm să efectuați procedurile necesare pentru detalierea acestei documentații de urbanism sau pentru anularea acestui PUZ împreună cu regulamentul aferent.

**Arhitect Șef,**  
Dan Petre LEU

**INSPECTOR,**  
Ochiană Fănel

AC 415/21.03.2012

85. Medea 88.

CU 462/29.02.2012





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 209520/21.10.2021

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin HCL nr. 276/31.10.2011 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Medeea, TMN TAGCIC 9, C3A, str. Cercetaș Crăcană, str. Buzatu, teren în suprafață de 2800 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice;

Cunoscând faptul că:

- în temeiul prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 276/2011 au fost emise certificatul de urbanism nr. 462/29.02.2012 și autorizația de construire nr. 415/21.03.2012 pentru terenul situat în str. Medeea nr. 88 pentru care s-a inițiat documentația de urbanism,
- prin adresa Serviciului autorizări construcții nr. R 168126/24.08.2021 se menționează carențele de conținut identificate în partea scrisă a planului de urbanism aprobat prin HCL nr. 276/2011;
- în cuprinsul HCL nr. 276/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism;

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 HCL nr. 276/31.10.2011 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Medeea, TMN TAGCIC 9, C3A, str. Cercetaș Crăcană, str. Buzatu, teren în suprafață de 2800 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice.

PRIMAR,  
VERGIL CHIȚAC  
*Chițac*