



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind actualizarea reglementării lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2010.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre, 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;

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 HCLM nr. 403/1999 privind modernizarea fațadelor la spațiile comerciale și amenajarea de terase la unitățile de alimentație publică, ale HCLM nr. 10/2009 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire, întreținere și înfrumusețare a municipiului Constanța, precum și Dispoziția Primarului nr. 2804/2006 privind integrarea noilor construcții în arhitectura zonelor în care sunt proiectate;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă următoarele măsuri privind autorizarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri :

- I. Închiderea balcoanelor** situate la etajele I – XII se poate face doar la acele balcoane care au corespondent la etajul superior, cu excepția ultimului etaj, cu condiția păstrării unui caracter unitar la nivelul fațadelor blocului
- II. Construirea de balcoane**
 - a. Condiții generale:
 - i. materialele și finisajele vor fi similare, prin natura și culoarea lor, cu finisajele blocului
 - ii. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei
 - iii. nu se vor autoriza spații de alimentație publică la balcoanele și camerele situate la parterul blocurilor, ci doar funcțiuni negenerative de zgomot și trafic ridicat de persoane, cum ar fi : spații comerciale, sedii de firme, birouri notariale, cabinete medicale, cabinete de înfrumusețare și masaj, ateliere foto, bijuterii și alte asemenea
 - iv. studiile volumetrice pentru imobile amplasate de-a lungul arterelor de circulație majore vor fi analizate și avizate de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea a Teritoriului

- b. Construirea de balcoane pe toată înălțimea imobilului de locuit se va face în baza unui proiect unitar cu încadrarea în limita trotuarului de gardă și cu condiția recondiționării fatadelor și a spațiilor verzi afectate
- c. Construirea de balcoane în vederea extinderii spațiului locuibil este posibilă, fără realizarea accesului din exterior, în următoarele cazuri :
 - i. în fața unor încăperi care au la etajele superioare balcoane și se va face cu încadrarea în limita trotuarului de gardă, cu păstrarea aliniamentului existent
 - ii. în fața unor încăperi care nu au la etajele superioare balcoane ori dacă acestea depășesc planul fațadei cu maxim 1 m, în următoarele condiții :
 - 1. dacă sunt situate pe fațadele posterioare sau sunt orientate spre incinta ansamblurilor de locuințe ori spre alei secundare de circulație
 - 2. construcțiile se vor încadra în limita trotuarului de gardă, înălțimea balconului nu va depăși înălțimea parterului, iar lățimea va fi cuprinsă între 1 și 1,50 m.
 - iii. pentru apartamentele situate la parter, locuite de familii în care unul dintre membrii deține certificat de încadrare într-un grad de handicap, se permite construirea balconului cu acces din exterior, cu încadrarea treptelor sau a rampei în limita trotuarului de gardă, fără afectarea spațiilor verzi existente
- d. Construirea de balcoane în vederea extinderii spațiului cu altă funcțiune decât locuirea este posibilă, în următoarele cazuri :
 - i. în fața unor încăperi care au la etajele superioare balcoane și se va face cu încadrarea în limita trotuarului de gardă, cu păstrarea aliniamentului existent
 - ii. în fața unor încăperi care nu au la etajele superioare balcoane ori dacă acestea depășesc planul fațadei cu maxim 1 m, în baza unui aviz de oportunitate emis de Comisia Municipală de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
 - iii. accesul la spațiile respective se va face separat de accesul locatarilor, iar acolo unde se impune, accesul se va asigura prin amenajarea unei alei pietonale dalate, cu lățimea de maxim 1,50 m, cu recondiționarea spațiilor verzi afectate și întreținerea lor ulterioară
 - iv. se va recondiționa fațada în concordanță cu fațada blocului
 - v. se va obține acordul notarial al vecinilor limitrofi cu privire la funcțiune și acordul asociației de proprietari pentru toate lucrările care afectează spațiile comune

III. **Supraetajarea** este permisă în următoarele condiții :

- a. supraetajarea cu mansardă se va realiza doar la imobilele de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E, pentru tot blocul, indiferent de numărul de scări și de modul de dispunere a acestora
- b. supraetajarea în sistem terasă se va putea realiza pe tronsoane sau pentru întregul bloc, în funcție de configurația imobilului
- c. pentru autorizarea lucrării se va prezenta acordul notarial al tuturor locatarilor blocului
- d. spațiul mansardat se va amenaja cu respectarea prevederilor legale referitoare la parametrii sanitari care trebuie respectați la proiectarea și execuția locuințelor (conform art. 18 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997)

- e. investitorul are următoarele obligații :
 - i. să recondiționeze / modernizeze fațadele blocului
 - ii. să recondiționeze spațiile verzi afectate și trotuarul de gardă
 - iii. să reamenajeze parcare aferentă blocului, cu acordul prealabil al SCIL Confort Urban SRL, fără afectarea locurilor aprobate de parcare
 - iv. să achiziționeze și să monteze mobilier urban în zonele special amenajate
- f. recepția lucrărilor autorizate se va face pentru toate lucrările specificate în autorizația de construire și în prezența reprezentanților asociației de proprietari / locatari, după caz
- g. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

IV. Înlocuirea învelitorilor terasate deteriorate cu învelitori tip șarpantă nu este permisă.

- V. Se permit lucrări de completare sau extindere a apartamentelor** prin construirea de parapeti ori închiderea totală sau parțială a teraselor existente, efectuate în scopul împiedicării intruziunilor, în următoarele condiții :
- a. autorizarea se va face în baza unui singur proiect, concomitent pentru toate apartamentele similare (de pe etaj sau din bloc, după caz), în scopul menținerii aspectului unitar al construcției și pentru limitarea impactului vizual negativ
 - b. materialele și finisajele vor fi similare, prin natura și culoarea lor, cu finisajele blocului
 - a. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Art. 2 – Începând cu data adoptării prezentei își încetează aplicabilitatea: HCLM nr. 404/1999 privind autorizarea lucrărilor de construire de mansarde la locuințele situate în blocuri și HCLM nr. 40/1998 care modifică prevederile HCLM nr. 387/1996 privind autorizarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri.

Art. 3 – Serviciul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, Direcției Corp Control, tuturor persoanelor interesate, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Prefecturii Județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de ____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR ____ / ____ 2010

- b. Construirea de balcoane pe toată înălțimea imobilului de locuit se va face în baza unui proiect unitar cu încadrarea în limita trotuarului de gardă și cu condiția recondiționării fatadelor și a spațiilor verzi afectate
- c. Construirea de balcoane în vederea extinderii spațiului locuibil este posibilă, fără realizarea accesului din exterior, în următoarele cazuri :
 - i. în fața unor încăperi care au la etajele superioare balcoane și se va face cu încadrarea în limita trotuarului de gardă, cu păstrarea aliniamentului existent
 - ii. în fața unor încăperi care nu au la etajele superioare balcoane ori dacă acestea depășesc planul fațadei cu maxim 1 m, în următoarele condiții :
 - 1. dacă sunt situate pe fațadele posterioare sau sunt orientate spre incinta ansamblurilor de locuințe ori spre alei secundare de circulație
 - 2. construcțiile se vor încadra în limita trotuarului de gardă, înălțimea balconului nu va depăși înălțimea parterului, iar lățimea va fi cuprinsă între 1 și 1,50 m.
 - iii. pentru apartamentele situate la parter, locuite de familii în care unul dintre membrii deține certificat de încadrare într-un grad de handicap, se permite construirea balconului cu acces din exterior, cu încadrarea treptelor sau a rampei în limita trotuarului de gardă, fără afectarea spațiilor verzi existente
- d. Construirea de balcoane în vederea extinderii spațiului cu altă funcțiune decât locuirea este posibilă, în următoarele cazuri :
 - i. în fața unor încăperi care au la etajele superioare balcoane și se va face cu încadrarea în limita trotuarului de gardă, cu păstrarea aliniamentului existent
 - ii. în fața unor încăperi care nu au la etajele superioare balcoane ori dacă acestea depășesc planul fațadei cu maxim 1 m, în baza unui aviz de oportunitate emis de Comisia Municipală de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
 - iii. accesul la spațiile respective se va face separat de accesul locatarilor, iar acolo unde se impune, accesul se va asigura prin amenajarea unei alei pietonale dalate, cu lățimea de maxim 1,50 m, cu recondiționarea spațiilor verzi afectate și întreținerea lor ulterioară
 - iv. se va recondiționa fațada în concordanță cu fațada blocului
 - v. se va obține acordul notarial al vecinilor limitrofi cu privire la funcțiune și acordul asociației de proprietari pentru toate lucrările care afectează spațiile comune

III. **Supraetajarea** este permisă în următoarele condiții :

- a. supraetajarea cu mansardă se va realiza doar la imobilele de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+4E, pentru tot blocul, indiferent de numărul de scări și de modul de dispunere a acestora
- b. supraetajarea în sistem terasă se va putea realiza pe tronsoane sau pentru întregul bloc, în funcție de configurația imobilului
- c. pentru autorizarea lucrării se va prezenta acordul notarial al tuturor locatarilor blocului
- d. spațiul mansardat se va amenaja cu respectarea prevederilor legale referitoare la parametrii sanitari care trebuie respectați la proiectarea și execuția locuințelor (conform art. 18 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997)
- e. investitorul are următoarele obligații :
 - i. să recondiționeze / modernizeze fațadele blocului
 - ii. să recondiționeze spațiile verzi afectate și trotuarul de gardă
 - iii. să reamenajeze parcare aferentă blocului, cu acordul prealabil al SCIL Confort Urban SRL, fără afectarea locurilor aprobate de parcare
 - iv. să achiziționeze și să monteze mobilier urban în zonele special amenajate

- f. recepția lucrărilor autorizate se va face pentru toate lucrările specificate în autorizația de construire și în prezența reprezentanților asociației de proprietari / locatari, după caz
- g. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

IV. **Înlocuirea învelitorilor terasate deteriorate cu învelitori tip șarpantă** nu este permisă.

V. Se permit **lucrări de completare sau extindere a apartamentelor** prin construirea de parapeti ori închiderea totală sau parțială a teraselor existente, efectuate în scopul împiedicării intruziunilor, în următoarele condiții :

- a. autorizarea se va face în baza unui singur proiect, concomitent pentru toate apartamentele similare (de pe etaj sau din bloc, după caz), în scopul menținerii aspectului unitar al construcției și pentru limitarea impactului vizual negativ
- b. materialele și finisajele vor fi similare, prin natura și culoarea lor, cu finisajele blocului
- c. se vor prezenta studii volumetrice pentru tot imobilul, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

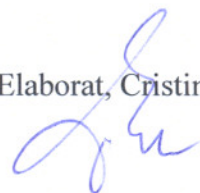
Având în vedere faptul că aceste reglementări vizează completarea și modificarea unor hotărâri anterioare, apreciem că, pentru asigurarea operativității și a corectei lor înțelegeri, este de preferat ca toate prevederile privind autorizarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri să fie reunite într-o singură hotărâre.

Pe cale de consecință, propunem spre aprobare Consiliului Local Municipal Constanța proiectul de hotărâre privind actualizarea reglementării lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța.

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Luiza Elena POPA**



Elaborat, Cristina STAMAT





ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

MUNICIPIUL CONSTANTA

CONSILIUL LOCAL

COMISIA DE ORGANIZARE SI DEZVOLTARE URBANISTICA

AMENAJAREA TERITORIULUI, REALIZAREA LUCRARILOR PUBLICE,

PROTECTIA MEDIULUI INCONJURATOR, CONSERVAREA

MONUMENTELOR ISTORICE SI DE ARHITECTURA - NR. 2

AVIZARE

conform Legii 50/1991

republicată, cu toate modificările ulterioare

Denumirea lucrării : **proiect de hotărâre privind actualizarea
reglementării lucrărilor de construire la locuințele
situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța**

Beneficiar : Primăria Municipiului Constanța

În conformitate cu prevederile art 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în urma analizării de către Comisia 2 Urbanism în ședința din data 19.02.2010, a documentației prezentate: proiect de hotărâre privind aprobarea unor măsuri pentru reglementarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța, vă comunicăm avizul favorabil / nefavorabil.

PREȘEDINTELE COMISIEI NR.2

Valentin Gabriel PÎRVULESCU



ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

MUNICIPIUL CONSTANTA

CONSILIUL LOCAL

COMISIA DE ORGANIZARE SI DEZVOLTARE URBANISTICA

AMENAJAREA TERITORIULUI, REALIZAREA LUCRARILOR PUBLICE,

PROTECTIA MEDIULUI INCONJURATOR, CONSERVAREA

MONUMENTELOR ISTORICE SI DE ARHITECTURA - NR. 2

R A P O R T

privind actualizarea reglementării lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța

Văzând Expunerea de Motive a d-lui primar Radu Ștefan Mazăre și proiectul de Hotărâre privind actualizarea reglementării lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța;

Văzând Avizul Comisiei de specialitate nr.2 și analizând referatul Serviciului Urbanism privind aprobarea unor măsuri pentru reglementarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța;

Având în vedere Legea nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ale HCLM nr. 403/1999 privind modernizarea fațadelor la spațiile comerciale și amenajarea de terase la unitățile de alimentație publică, ale HCLM nr. 444/2000 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire, întreținere și înfrumusețare a municipiului Constanța, precum și Dispoziția Primarului nr. 2804/2006 privind integrarea noilor construcții în arhitectura zonelor în care sunt proiectate;

Avizăm favorabil proiectul de hotărâre privind actualizarea reglementării lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța.

Președintele Comisiei nr.2

Valentin Gabriel PÎRVULESCU



ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

MUNICIPIUL CONSTANTA

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

AVIZ

conform Legii 350/2001
republicată, cu toate modificările ulterioare

Denumirea lucrării : **proiect de hotărâre privind actualizarea reglementării
lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri,
la nivelul municipiului Constanța**

Beneficiar : Primăria Municipiului Constanța

În conformitate cu prevederile art. 37 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, în urma analizării de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința ordinară / extraordinară din data de 19.02.2010, a documentației prezentate: proiect de hotărâre privind aprobarea unor măsuri pentru reglementarea lucrărilor de construire la locuințele situate în blocuri, la nivelul municipiului Constanța, vă comunicăm avizul favorabil / nefavorabil.

PREȘEDINTELE COMISIEI TEHNICE
DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM,

Valentin Gabriel PÎRVULESCU