



**ROMANIA**  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## **H O T A R Â R E**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - zona delimitată de strada Ion Corvin,  
la vest și nord de terenuri aflate în proprietate publică și la est de str.  
Agricultori, inițiator Mocianu Sorin**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data \_\_\_\_\_ 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.56323/22.04.2015, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Serviciului urbanism nr.56326/22.04.2015.

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

Văzând solicitarea numitului Mocianu Sorin înregistrată sub nr. 44301/25.03.2015, precum și Avizul de oportunitate nr.85406/18.06.2014 al Direcției urbanism.

În temeiul prevederilor art. 36, 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 - zona delimitată de strada Ion Corvin, la vest și nord de terenuri aflate în proprietate privată și la est de str. Agricultori, inițiator Mocianu Sorin, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor din avizul RAJA nr.760/12513/14.10.2014, avizul Enel nr.138298840/7.10.2014, avizul R.A.D.E.T. nr.B20294/16.10.2014, avizul Congaz nr.647B/29.09.2014 și avizul Telekom nr.203/04/07/01CT/1377.

Zona studiată în suprafață de 5300 mp include terenul inițiatorului în suprafață de 839,40 mp, identificat cu nr. cadastral 19216, intabulat în cartea funciara sub nr.203253 conform contractului de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr.861/10.05.2012 de Biroul Notarial Borună Chirița și Asociației, precum și din terenuri proprietate privată .

**Art. 2** - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, numitului Mocianu Sorin, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de \_\_\_\_ consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR.\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ 2015



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

## R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 56323/22.04.2015, inițiată de dl.viceprimar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic zonal- zona delimitata de strada Ion Corvin, strada Agricultori, alee acces, terenuri proprietate privată.

Comisia, întrunită azi 23.04.2015, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:  
Favorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

VALENTIN GABRIEL PÎRVULESCU



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL URBANISM

**REFERAT**  
**Nr. 56326/22.04.2015**

Urmare solicitării adresate de **MOCIANU SORIN**, privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de strada Ion Corvin, strada Agricultori, alee acces, terenuri proprietate privata.**

**Terenul inițiatorului** în suprafata de 839,40 mp, identificat cu nr. cadastral 19216, intabulat în cartea funciara sub nr.203253 (cf. vechi 49115), conform contractului de vanzare cumpărare autentificat sub nr.76903/28.05.2014 de Biroul Notarial Borună Chirița și Asociații.

**SITUAȚIA EXISTENTĂ :**

**Terenul** cuprins în studiu face parte din intravilanul municipiului Constanța și se învecineaza cu strada Ion Corvin, strada Agricultori, aleea de acces si terenuri aflate in proprietate privata.

In prezet, terenul ce a generat PUZ, in suprafata de 839,40 mp, este liber de constructii.

**ÎNCADRAREA ÎN REGLEMENTARILE URBANISTICE APROBATE :**

Conform PUG Mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, zona studiata face parte din zonele de reglementare, a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 81/26.03.2013

**ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE**  
**INALTIME P+2**

**ZRL 2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri**  
**situate in interiorul perimetrelor de protective**

UTILIZARI ADMISE

**ZRL 2b**

locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, , birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC desfasurata

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI****ZRL 2b**

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**UTILIZARI INTERZISE**

**ZRL 2b** - se interzic urmatoarele utilizari:

functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

depozitare en gros;

depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

**ZRL 2b** - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

**(1) - dimensiuni minime**

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*	dimensiune minima in zone protejate	dimensiune minima in alte zone

	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	<b>150</b>	<b>8</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>8</b>
Cuplat	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>300</b>	<b>12</b>	<b>250</b>	<b>12</b>
Izolati	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>350</b>	<b>14</b>	<b>300</b>	<b>14</b>
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

\* conform Regulamentului General de Urbanism

- (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 3, Art.12 si Art. 13 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ZRL2b: locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie:

P.O.T.max.= 45%

C.U.T. max.= 2

R.H. = P+2E

### **PROPUNEREA DEZVOLTARII URBANISTICE :**

Avand in vedere analiza situatiei existente se propun urmatoarele reglementari:

#### **Utilizări admise**

##### **ZR1, ZR2**

- locuinte în proprietate privată și locuinte sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi

În plus sunt admise și echipamente publice la nivel de cartier rezidențial – spații comerciale, servicii, sedii de firme, alimentație publică.

#### **Utilizări admise cu condiționări**

##### **ZR1, ZR2**

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor;



- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale (excusiv pentru comerț zilnic), birouri pentru exercitarea de funcțiuni libérale.
- se admit și alte echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.

## Utilizări interzise

### ZR1, ZR2

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate ori care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

<b>ZR1</b>	<b>POT<sub>maxim</sub> = 50 %</b>
<b>ZR2</b>	<b>POT<sub>maxim</sub> = 54 %</b>

\*Indicatorii urbanistici au fost calculați pentru întreaga suprafață a zonei reglementate.

În vederea autorizării construcțiilor, POT real pentru fiecare lot integrat în zonă va fi calculat prin raportarea suprafeței construite la suprafața terenului respectiv.

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

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

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

C.U.T.ZL1=1.2

R.H.maxZL1=S+P+2+M(13m,calculati de la cota +\_0 a trotuarului)

functiuni :

locuire individuala

comert

servicii medicale

alimentatie publica

C.U.T.ZL2=1.62( 1.35 locuire cu functiuni complementare+20% majorat cf legii nr 350/2001art.7,8,9,)

R.H.maxZL2=S+P+4(19m,calculati de la cota +\_0 a trotuarului)

functiuni:

locuire semicolectiva

dotari aferente locuirii:spatii verzi amenajate peisager

comert de proximitate

alimentatie publica

birouri

servicii turistice

servicii medicale

spatii verzi amenajate peisager/loc de joaca pentru copii

C.U.T.ZL2.1=2.7

R.H.maxZL1=S+P+4E(19m,calculati de

la cota +\_0 a trotuarului)

Funcțiuni:

locuire semicolectivă

dotări aferente locuirii:

comert de proximitate  
alimentatie publica  
birouri  
servicii turistice  
servicii medicale

În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

### **Documentația prezentată conține :**

#### **Piese desenate :**

- Plan de încadrare în teritoriu
- Plan situația existentă sc. 1:500
- Plan situație propusă/ Reglementări urbanistice sc. 1:1500

#### **Piese scrise :**

- Contract de vânzare-cumpărare nr.76903/28.05.2014
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate sc. 1:500
- Certificat urbanism nr. 2022/15.07.2014
- AO nr.8546/18.06.2014
- Regulament local de urbanism

#### **Avize :**

- Aviz RAJA nr.760/12513/14.10.2014
- Aviz ENEL nr.138298840/25.09.2014
- Aviz RADET nr.B20294/16.10.2014
- Aviz CONGAZ nr.647B/29.09.2014
- Aviz TELEKOM nr.203/04/07/01CT/1377
- Aviz Comisie de Circulație nr.005086/29,10,2014 nr.D4421/23.09.2014
- Decizie Agenția pentru Protecția Mediului Constanța nr.11632RP/10.11.2014
- Proces Verbal ședință dezbateri publică nr.18722/09.02.2015
- Raportul informării și consultării cu publicul nr. 27539/24.02.2015



Propunem spre avizare **Planul Urbanistic zonal- zona delimitată de strada Ion Corvin, strada Agricultori, alee acces, terenuri proprietate privata**, zona studiată în suprafață de de 839,40 mp, inițiator Mocianu Sorin.

**ARHITECT ȘEF,**

Arh. LUIZA ELENA ȚĂNASE

**INSPECTOR URBANISM,**

Urb. Andreea Eugenia Buculeasa

