



**ROMANIA**  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - pentru zona delimitată de strada Pescarilor, strada Zorelelor, alee acces, terenuri proprietate publică și privată**

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.45958/30.03.2015, 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 47336 din 01.04.2015.

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 numitei S.C. Metalica Pro Vest SRL înregistrată sub nr. 44291/25.03.2015, precum și Avizul de oportunitate nr.127828/25.09.2014 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.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - pentru zona delimitată de strada Pescarilor, strada Zorelelor, alee acces, terenuri proprietate publică și privată, inițiatori SC Metalica Pro Vest SRL conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor din avizul ENEL nr.141212348/15.01.2015, avizul RAJA nr.839/13640/18.11.2014, avizul TELEKOM nr.203/04/07/01CT/1523/28.10.2014 ;

Zona studiată în suprafață de 6894mp include terenul inițiatorului în suprafață de 336 mp conform actelor și 333mp conform măsurătorilor, identificat cu nr. cadastral 235982, proprietatea numiților Dumitrache Doina și Dumitrache Grigore conform actului de alipire autentificat sub nr.1077/30.03.2013 la Biroul notarului public Florin Vișan, precum și din terenuri proprietate publică și privată .

**Art. 2** - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, numiților SC Metalica Pro Vest SRL, Elena Posa , în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

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

**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.45958/30.03.2015, inițiată de dl.viceprimar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic zonal –pentru zona delimitată de strada Zorelelor, strada Pescăruș,alee acces, terenuri proprietate publică și privată.

Comisia, întrunită azi 30.03.2015, 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**  
**47336 din 01.04.2015**

Urmare solicitării adresate de **SC METALICA PROVEST SRL**, privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic zonal - pentru zona delimitată de strada Pescarilor, strada Zorelelor, alee acces, terenuri proprietate publică și privată**

**Terenul inițiatorului** în suprafață de 336 mp conform actelor și 333mp conform măsurătorilor, identificat cu nr. Cadastral 235982, proprietatea numiților Dumitrache Doina și Dumitrache Grigore conform actului de alipire autentificat sub nr.1077/30.03.2013.

**SITUAȚIA EXISTENTĂ :**

**ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.**

ZRE 1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfuncționalitățile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri avand următoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

**UTILIZARI ADMISE**

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim 100 mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

#### UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

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

- conform PUZ legal aprobat, sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si RGU;
- parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri
- in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de 6.0 metri;
- in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeasi cu cea a cladirilor de locuit din ZR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de 5.0 metri.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala

#### CIRCULATII SI ACCESE

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.

#### STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime;

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor



## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;
- aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC.

## CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,
- parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime.

## IMPREJMUIRI

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

## INDICATORI URBANISTICI APROBATI PRIN P.U.G.PENTRU ZONA DE REGLEMENTARE

### ZRE1:

P.O.T.maxim ZRE1=85% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC.

C.U.T.maxim ZRE1=3,00 cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.0.

Reglementări aprobate prin H.C.L.M. 771/2008

Imobil 3S+P+11-12E locuire colectivă și alimentație publică la etajul 12, strada Zorelelor nr 2-4.

P.O.T. maxim HCML771/2010=50,89%

C.U.T. maxim HCML771/2010=8,28

R.h maxim HCML771/2010 =3S+P+11-12E(40m la cornisa; calculat de la cota +\_0 a trotuarului)

## **PROPUNEREA DEZVOLTARII URBANISTICE :**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.2. *Înălțimea construcțiilor*, la care se adaugă:

ZR1 H<sub>maxim</sub> admisibil este P+2-3E (14 m)

ZR2 H<sub>maxim</sub> admisibil este P+5E (20m)

Zona aferentă HCLM 771/2010 H<sub>maxim</sub> admisibil este 3S+P+11-12E

Este posibilă supraetajarea construcțiilor de locuit cu respectarea prevederilor HCLM nr. 292/2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcții la apartamentele situate în blocuri.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin HCLM nr. 260/11.11.2010.

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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)

ZR1                    POT<sub>maxim</sub> = 70%

ZR2                    POT<sub>maxim</sub> = 100 %

\*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.

Steren initiator =

Steren studiu=9 985 mp

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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții)

ZR1            CUT<sub>maxim</sub> = 3  
ZR2            CUT<sub>maxim</sub> = 3.6

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

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

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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

### **Documentația prezentată conține :**

#### **Piese desenate :**

- Încadrare în Municipiul Constanța
- Plan de încadrare în zona ;
- Situația existentă sc. 1:1000
- Regimul de proprietate sc.1:1000
- Reglementări urbanistice sc.1:1000
- Rețele edilitare sc.1:1000

#### **Piese scrise :**

- Regulament de urbanism
- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 3065/08.10.2014
- AO nr.127828/25.09.2014
- Viza birou cadastru nr. 394/154437/28.11.2014

#### **Avize :**

- Aviz
- Aviz Mediu nr.13745RP/09.02.2015
- Aviz TELEKOM nr.203/04/07/01CT/1523
- Aviz ENEL nr.1411212348/15.01.2015
- Aviz RAJA nr.839/13640/18.11.2014
- Stat Major General nr.D5137/11.11.2014

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic zonal- pentru zona delimitată de strada Pescarilor, strada Zorelelor, alee acces, terenuri proprietate publică și privată.**

**ARHITECT ȘEF,**

Arh. LUIZA ELENA TĂNASE

**INSPECTOR URBANISM,**

Urb. ~~Andreea~~ Eugenia Buculeasa