



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general în ceea ce privește prevederile ZRB3 în vederea realizării proiectelor de utilitate publică

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 107586/23.08.2017, 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 Direcției urbanism nr. 107441/23.08.2017.

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;

În temeiul prevederilor art. 1 alin. (1) lit. d), art. 36 alin. (4) lit. d) și e), alin. (5) lit. c), alin. (6) lit. a) pct. 11 și 18, precum 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 detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015, în ceea ce privește prevederile ZRB3 în vederea realizării proiectelor de utilitate publică, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice și Instituției prefectului județului Constanța.

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,**

CONSTANȚA
NR. _____ / _____ 2017



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 107586 / 23.08.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Urmare adresei nr. 76845/22.06.2017 formulată de Ministerul dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene ca răspuns la solicitarea Direcției urbanism referitoare la oportunitatea realizării pe un teren amplasat în imediata vecinătate cu stațiunea Mamaia a unui adăpost pescăresc;

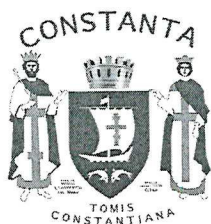
Văzând adresa nr. 4460/15.05.2017 formulată de Agenția națională pentru pescuit și acvacultură prin care se consideră utilă și oportună promovarea proiectului care va asigura îmbunătățirea condițiilor de debarcare prin creșterea gradului de siguranță a pescarilor și ambarcațiunilor acestora, precum și la asigurarea premiselor dezvoltării coerente a zonei;

Având în vedere că reglementarea urbanistică actuală a terenului este dictată de PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015, fiind parte din ZRB3 - zona activităților balneare și turistice, respectiv subzona de plajă unde utilizările admise sunt cele specifice întreținerii și exploatarei plajei;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015, în ceea ce privește prevederile ZRB3 în vederea realizării proiectelor de utilitate publică.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



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

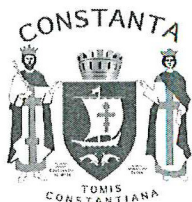
Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 107586/23.08.2017, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general în ceea ce privește prevederile ZRB3 în vederea realizării proiectelor de utilitate publică;

Comisia, întrunită azi 24.08.2017, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:
Favorabil / Nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

REFERAT

Nr. 107441 / 23.08.2017

Prin prezentul vă supunem atenției următoarele:

- ❖ Urmare adresei nr. 76845/22.06.2017 formulată de Ministerul dezvoltării regionale administrației publice și fondurilor europene ca răspuns la solicitarea Direcției urbanism referitoare la oportunitatea realizării pe un teren (proprietate privată a municipiului Constanța conform cărții funciare nr. 232334 și a extrasului de carte funciară nr. 70461 din 19.06.2017) amplasat în imediata vecinătate cu stațiunea Mamaia, a unui ansamblu de adăposturi pescărești sub formă de bungalow (construcții cu structură ușoară, demontabilă);
- ❖ Având în vedere că reglementarea urbanistică actuală a terenului este dictată de P.U.G.¹ aprobat prin H.C.L.² nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/2015, fiind parte din U.T.R.³ ZRB3- zona activităților balneare și turistice, respectiv subzona de plajă unde utilizările admise sunt cele specifice întreținerii și exploatarei plajei;
- ❖ Cunoscând faptul că în zona stațiunii Mamaia, precum și a municipiului Constanța, plaja are un caracter exclusiv turistic, specific fiind turismul estival, jocurile de plajă și alte activități de agrement;

În temeiul celor mai sus menționate, propunem avizarea și adoptarea proiectului de hotărâre privind detalierea Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/2015, în ceea ce privește prevederile (reglementările urbanistice) ale U.T.R. ZRB3 în vederea realizării proiectelor de utilitate publică, după cum urmează:

¹ P.U.G. – Plan urbanistic general

² H.C.L. – Hotărârea Consiliului local

³ U.T.R. – Unitate teritorială de referință

	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. aprobate	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. detaliate
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> - Pentru zona de plajă se vor respecta prevederile legale și cerințele RLUMC⁴. - Este necesară delimitarea precisă a limitei interioare a plajei, întocmirea fișei cadastrale a plajei și marcarea și protejarea limitei stabilite prin mijoace corespunzătoare: borne îngropate, marcaje locale, gard viu sau alt tip de împrejmuire autorizată. 	<ul style="list-style-type: none"> - NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE	<ul style="list-style-type: none"> - Conform P.U.Z.⁵ aprobat în 2000 și legislației în vigoare: <ul style="list-style-type: none"> o plaja este domeniu public de interes național și arie naturală protejată; o funcțiunile admise sunt cele specifice întreținerii și exploatării plajei; o în zona stațiunii Mamaia, precum și a orașului Constanta, plaja are un caracter exclusiv turistic, specific fiind turismul estival, jocurile de plajă și alte activități de agrement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Articolul 1 se va completa astfel: <ul style="list-style-type: none"> o activități și amenajări de utilitate publică legate de activități locale de pescuit cu caracter tradițional ce generează interes turistic.
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<ul style="list-style-type: none"> - În zone special amenajate pe baza de P.U.Z. sunt admise activități și amenajări legate de sporturile nautice, închirierea de mobilier pentru plajă, jocuri pentru copii, alte echipamente specifice: grupuri sanitare, dușuri, cabinet medical, post salvamar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Articolul 2 se va completa astfel: <ul style="list-style-type: none"> o În celelalte zone care nu sunt amenajate sunt admise activități și amenajări de utilitate publică legate de activități locale cu caracter tradițional ce generează interes turistic.

⁴ RLUMC – Regulament local de urbanism al municipiului Constanța

⁵ P.U.Z. – Plan urbanistic zonal

	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. aprobate	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. detaliate
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE	<ul style="list-style-type: none"> - Orice funcțiune care nu are legatură cu funcțiunea de turism, odihnă și agrement; - Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local. 	- NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)	<ul style="list-style-type: none"> - Divizarea zonei de plajă în parcele destinate concesiunii sau închirierii se va face pe bază P.U.Z. aprobat conform legii, cu asigurarea accesului liber la țărmul mării și a circulației în lungul țărmului (delimitările domeniilor concesionate sau închiriate nu vor fi de natură să îngreșească accesul și circulația liberă pe plajă). 	- NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Construcțiile și amenajările admise se vor realiza de preferință la limita interioară a plajei pe linia care separă plaja de promenadă sau de baza naturală a falezei. 	- NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	- NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	- NU ESTE CAZUL

	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. aprobate	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. detaliate
UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ		
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<ul style="list-style-type: none"> - Plaja va fi dublată peste tot unde condițiile naturale permit acest lucru de o circulație pietonală (accidental carosabilă), cu bandă ciclabilă și locuri de acces auto pentru persoane cu handicap astfel încât accesul public pietonal la plajă să fie nestingherit; - În zonele cu relief accidentat se vor realiza trepte sau rampe cu panta de maxim 2,0 % pe baza de P.U.Z. și studii de amenajare peisageră a cornișei. 	<ul style="list-style-type: none"> - Plaja va fi dublată peste tot unde condițiile naturale permit acest lucru de o circulație pietonală (ocazional carosabilă), cu bandă ciclabilă și locuri de acces auto pentru persoane cu handicap astfel încât accesul public pietonal la plajă să fie nestingherit; - În zonele cu relief accidentat se vor realiza trepte sau rampe cu panta de maxim 2,0 %. Studiile de amenajare peisageră a cornișei se vor realiza pe bază de P.U.Z.
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<ul style="list-style-type: none"> - Staționarea vehiculelor de orice fel pe plajă este interzisă; - Accesul autoutilitarelor de întreținere va fi permis numai în timpul nopții conform unui program aprobat de către C.L.M.C.⁶; - Staționarea vehiculelor de agrement pentru sporturi nautice se va face numai în locuri special amenajate, stabilite și aprobate prin P.U.Z. 	<ul style="list-style-type: none"> - NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	<ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile utilitare se admite $H_{\text{maxim}} = 3,0$ metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, țărmului și a zonei de îmbăiere. 	<ul style="list-style-type: none"> - NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	<ul style="list-style-type: none"> - Construcțiile cu caracter utilitar permise, vor avea un aspect simplu, vor utiliza materiale ușoare, naturale (de preferință lemn) și nu vor fi colorate strident. 	<ul style="list-style-type: none"> - Construcțiile cu caracter utilitar (cu destinații de folosință subordonate funcțiunii de turism) permise vor avea un aspect simplu, vor utiliza materiale ușoare, structuri ușoare, naturale (de preferință

⁶ C.L.C.M. – Consiliul local al municipiului Constanța

	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. aprobate	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. detaliate
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	<ul style="list-style-type: none"> - În mod obligatoriu toate construcțiile vor fi racordate la o rețea publică de apă, canalizare și alimentare cu energie electrică; - Se va asigura evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate; - Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. 	<p>lemn) și nu vor fi colorate strident.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se interzice dispunerea în locuri vizibile din circulațiile publice a antenelor TV-satelit, dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV și a echipamentelor de climatizare.
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	<ul style="list-style-type: none"> - Lipsă reglementare 	<ul style="list-style-type: none"> - NU ESTE CAZUL
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI	<ul style="list-style-type: none"> - Conform P.U.Z. cu următoarele condiționari: <ul style="list-style-type: none"> o Împrejmuirile vor fi de maximum 1,20 metri cu soclu de maximum 0,30 metri și vor asigura transparență vizuală; o pentru asigurarea calității imaginii urbane sau a relației cu elementul natural, împrejmuirile se vor autoriza numai pe baza de P.U.D. 	<ul style="list-style-type: none"> - Împrejmuirile vor fi de maximum 1,20 metri cu soclu de maximum 0,30 metri și vor asigura transparență vizuală; - Pentru asigurarea calității imaginii urbane sau a relației cu elementul natural, împrejmuirile se vor autoriza numai pe baza de P.U.D.⁷
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T. = mp AC /mp teren * 100)	<ul style="list-style-type: none"> - Nu este cazul (construcțiile utilitare admise vor fi dimensiunile conform normelor legale) 	<ul style="list-style-type: none"> - NU ESTE CAZUL

⁷ P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu

	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. aprobate	Prevederi R.L.U. aferent P.U.G. detaliate
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T. = mp ADC /mp teren)	- Nu este cazul.	- NU ESTE CAZUL

Inspector,
Cristina Stamat

p. Arhitect Șef,
Șef Birou strategii urbane,

urb. Mihai Radu Vânturache



În atenția domnului Mihai Radu VÂNTURACHE

Stimate domnule,

Referitor la solicitarea dumneavoastră transmisă la Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene (MDRAPFE) pe adresa info@mdrap.ro și înregistrată la MDRAPFE cu numărul 76845/13.06.2017, urmare a răspunsului primit de la direcția de specialitate, vă comunicăm, în cele ce urmează, punctul de vedere al instituției noastre.

1. Situația de fapt analizată:

Primăria municipiului Constanța a identificat oportunitatea realizării pe un teren aflat potrivit PUG municipiul Constanța în „UTR ZRB 3 - zona activităților balneare și turistice respectiv subzona de plajă”, a unui adăpost pescăresc destinat depozitării uneltelor de pescuit și a unor frigiderede mici dimensiuni în „eventualitatea depozitării și vânzării de pește proaspăt”.

Așa cum este citat în solicitarea dumneavoastră, potrivit RLU aferent PUG municipiul Constanța utilizările admise în cadrul UTR ZRB 3 sunt funcțiuni „specifice întreținerii și exploatarei plajei”, „jocuri de plajă” și „alte activități de agrement”.

Pe baza acestor informații ați solicitat un punct de vedere referitor la încadrarea activității propuse în cadrul utilizărilor admise prin PUG.

2. Dispoziții legale aplicabile și răspuns la solicitările de informații

OUG nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă, cu modificările și completările ulterioare (numită în continuare OUG 19/2006), la art. 6 prevede:

„(1) Construcțiile și dotările admise a se amplasa pe plaja cu destinație turistică sunt următoarele:

- a) module de grupuri sanitare, numai în cazurile în care acestea nu se pot amplasa în zona limitrofă;
- b) dotări pentru agrement specific plajei;
- c) posturi de prim ajutor și de salvare;
- d) construcții și amenajări cu caracter provizoriu, demontabile;
- e) instalații de captare a energiei solare în zona bateriilor de dușuri.

(2) Caracteristicile și modalitatea de amplasare a construcțiilor și dotărilor sunt prevăzute în documentațiile urbanistice.”

Totodată art. 8 al aceluiași act normativ dispune sancționarea cu amendă cuprinsă între 10.000 lei și 20.000 lei pentru amplasarea pe plajă a altor construcții sau dotări decât cele admise și permiterea realizării de activități de comerț ambulant.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE,
ADMINISTRAȚIEI PUBLICE ȘI
FONDURILOR EUROPENE

Se constată că, în situația descrisă în adresa înaintată, se aplică simultan prevederile OUG 19/2006 și dispozițiile documentației de urbanism aprobate, în vigoare (în cadrul de față PUG municipiul Constanța).

Din informațiile puse la dispoziție de dumneavoastră, nu se distinge însă nici intenția exactă de investiție, nici prevederile integrale ale regulamentului local de urbanism pentru zona respectivă.

Astfel, privitor la funcțiune, apreciem că amplasarea unui adăpost care să servească exclusiv activității de pescuit în scop turistic, ar putea fi încadrată în prevederile utilizărilor admise din RLU aferent PUG municipiul Constanța la funcțiunea cu „caracter exclusiv turistic” și alin. (1) al art. 6 din OUG 19/2006 deopotrivă.

Pe de altă parte, încadrarea funcțională a adăpostului în „eventualitatea depozitării și vânzării de pește proaspăt”, ar trebui raportată la dimensiune și caracteristicile investiției, și interpretată în concordanță cu toate prescripțiile RLU, inclusiv prescripțiile generale, funcțiuni admise cu condiționări și funcțiuni interzise pentru UTR ZRB3.

În încheiere, vă comunicăm că în conformitate cu art. 25 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare „consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”.

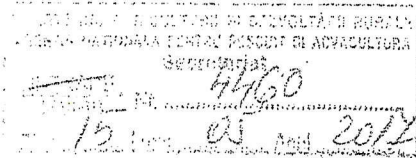
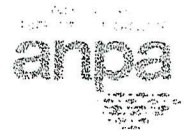
Cu stimă,

Andreea NEGRU-CIOBANU

DIRECTOR



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PESCUIT ȘI ACVACULTURĂ



Domnului Primar DECEBAL FAGADAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Spre știință: Domnului Viceprimar COSTIN RASAUTEANU

Stimate Domnule Primar,

Urmare adresei dumneavoastra nr. 56739 din 02.05.2017 cu privire la oportunitatea dezvoltării în zona " Pescarie " a unui adăpost pescăresc, finanțat prin accesarea Masurii I.23 din POPAM 2014 - 2020 finanțat din FEPAM, va informam că zona este una tradițională pentru această activitate folosită de pescarii constanteni angrenați în activitățile de pescuit comercial și recreativ la Marea Neagră.

În ciuda cadrului natural propice și accesului facil la mare, lipsa unor facilități de bază (zonă de acostare a ambarcațiunilor, energie electrică, apă curentă, canalizare, etc) au determinat plecarea celor implicați în activități de pescuit în zone mult mai expuse fenomenelor meteo nefavorabile sau aflate la distanțe mari de domiciliul acestora.

Ca urmare, Agenția Națională pentru Pescuit și Acvacultură consideră ca foarte utilă și oportună promovarea acestui proiect, care va contribui la creșterea gradului de siguranță al pescarilor și ambarcațiunilor acestora în activitățile desfășurate, la îmbunătățirea condițiilor de debarcare a capturilor și la crearea premizelor pentru o dezvoltare viitoare a zonei prin promovarea activităților conexe celei de pescuit comercial.

Cu deosebită stimă,

Președinte

Nicolae DIMULESCU