



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 140/14.04.2025
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 226/2022

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 86022/14.04.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 86033/14.04.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 28 alin. (3) și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 226/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenul delimitat de str. Interioară III și proprietăți private, inițiator societatea Alessia Pro Trans Spedition SRL;
- solicitarea societății Alessia Pro Trans Spedition SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 81399/08.04.2025;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

P R O P U N E:

Art. 1 – Se aprobă prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru terenul delimitat de str. Interioară III și proprietăți private, aprobat prin HCL nr. 226/2022, până la data de 29.05.2028.

Art. 2 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna aprilie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Chițac



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 86022/14.04.2025

REFERAT DE APROBARE
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 226/2022

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 81399/08.04.2025, formulată de societatea Alessia Pro Trans Spedition SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru terenul delimitat de str. Interioară III și proprietăți private, aprobată prin HCL nr. 226/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat;

Cunoscând prevederile art. 2 al HCL nr. 226/2022 potrivit căruia valabilitatea planului urbanistic zonal se poate prelungi după data de 30.05.2025 cu încă trei ani la solicitarea investitorului, coroborate cu prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 28 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 226/2022.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC
Vergil Chițac

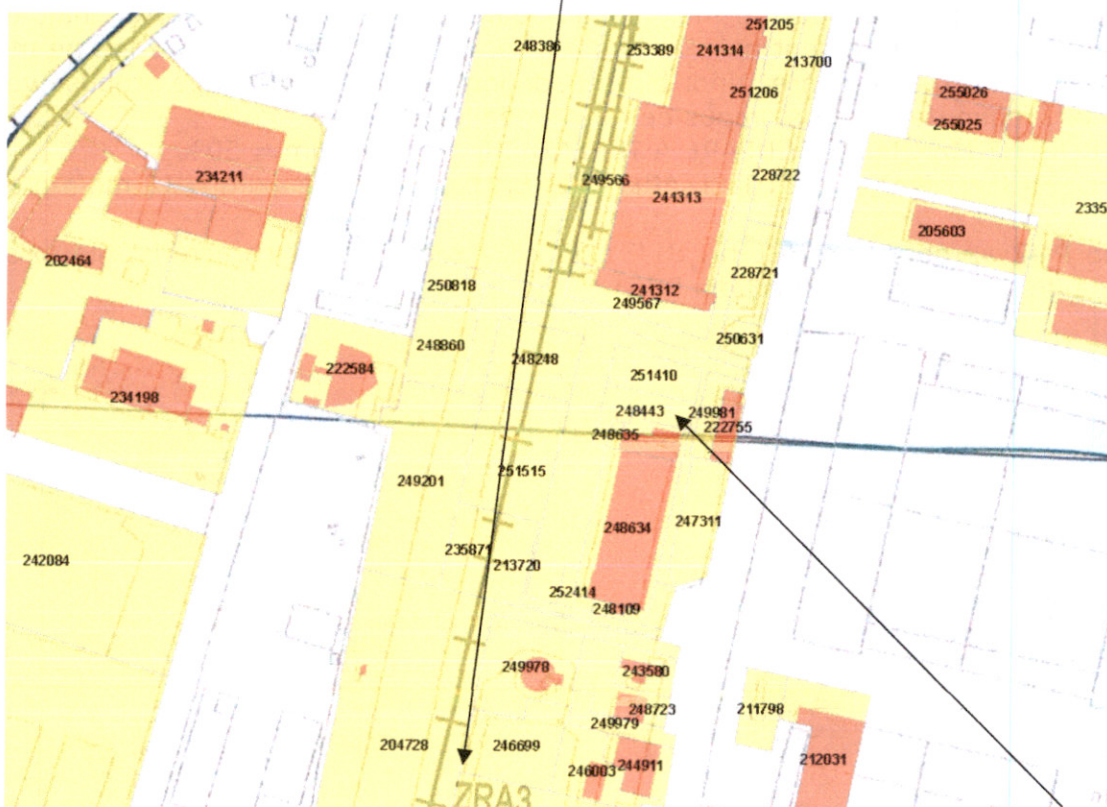


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 86033/14.04.2025

Raport de specialitate
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 226/2022

Urmare adresei înregistrată sub nr. 81399/08.04.2025, formulată de societatea Alessia Pro Trans Spedition SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru terenul delimitat de str. Interioară III și proprietăți private, aprobat prin HCL nr. 226/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat, consemnăm următoarele:

Conform prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL 405/2023 terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism face parte din zona de reglementare ZRA3 – zona unităților de depozitare:



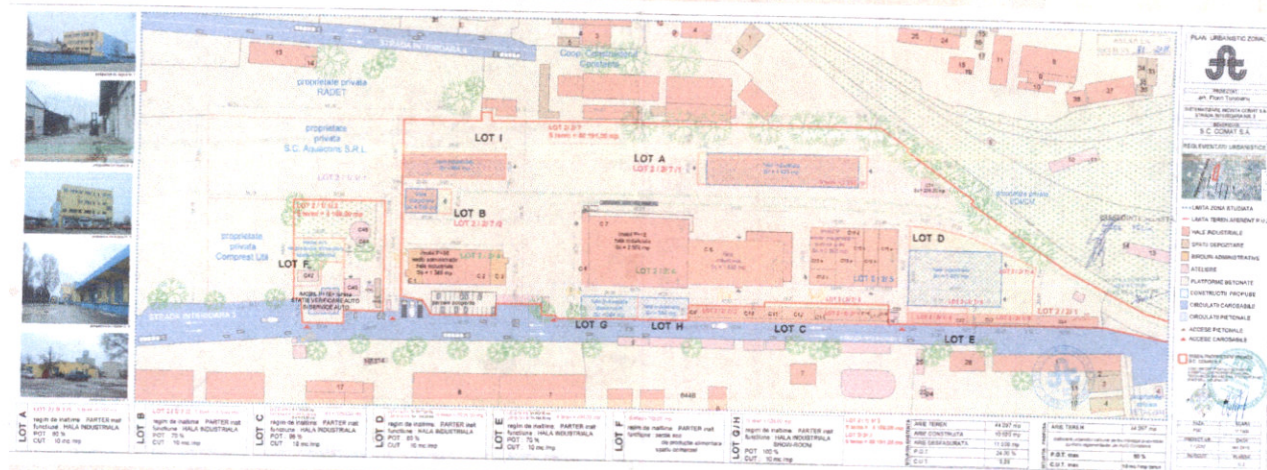
Extras GIS/PUG

Teren identificat cu nr. cadastral 248443

- **UTILIZĂRI ADMISE** (preluate din PUG- ZRA3) : Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona). Unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI** (preluate din PUG- ZRA3) : activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare. sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.
- **UTILIZARI INTERZISE** (preluate din PUG- ZRA3): se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizari admise cu conditionari.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** : se va amplasa conform plan de reglementări aferent PUZ aprobat cu HCL nr.81/31.03.2011
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** : se va amplasa conform plan de reglementări aferent PUZ aprobat cu HCL nr.81/31.03.2011
- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** : se va amplasa conform plan de reglementări aferent PUZ aprobat cu HCL nr.81/31.03.2011
- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**: conform PUZ aprobat prin HCL nr. 81/31.03.2011: Regimul de înălțime al clădirilor din zonă este Parter înalt deoarece marea lor majoritate sunt hale de depozitare. Unele dintre ele au și zone pe mai multe niveluri pentru amenajarea unor birouri administrative. Construcțiile propuse vor prelua același regim de înălțime, impus de funcțiunea lor
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT** maxim = 50%
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT** maxim = 10 mc/mp teren

Prin **PUZ** aprobat prin HCL nr. 81/31.03.2011 s-au păstrat caracteristicile existente în zona de reglementare ZRA3 din PUG:



perspectivă din localitate nr. 5			
LOT A	LOT 2/2/7/1 S teren = 2 200 mp	LOT B	LOT 2/2/7/2 S teren = 518,00 mp
	regim de inaltime: PARTER înalt		regim de inaltime: PARTER înalt
	funcțiune : HALA INDUSTRIALA		funcțiune : HALA INDUSTRIALA
	POT : 80 %		POT : 70 %
	CUT : 10 mc /mp		CUT : 10 mc /mp
		LOT C	LOT 2/2/7/3 S = 219,00 mp
			LOT 2/2/7/4 S = 1173,00 mp
			regim de inaltime: PARTER înalt
			funcțiune : HALA INDUSTRIALA
			POT : 96 %
			CUT : 10 mc /mp

LOT D LOT 1/1/1/1 S= 3417.00 mp LOT 1/1/1/2 S= 314.00 mp S teren = 3731.00 mp regim de inaltime: PARTER inalt functiune : HALA INDUSTRIALA POT : 80 % CUT : 10 mc /mp	LOT E LOT 1/1/1/3 S= 220.00 mp LOT 1/1/1/4 S= 268.00 mp S teren = 488.00 mp regim de inaltime: PARTER inalt functiune : HALA INDUSTRIALA POT : 70 % CUT : 10 mc /mp	LOT F S teren = 700.00 mp regim de inaltime: PARTER inalt functiune : sectie eco de productie alimentara spatiu comercial	LOT G/H S teren = 504.00 mp regim de inaltime: PARTER inalt functiune : HALA INDUSTRIALA SHOW-ROOM POT : 100 % CUT : 10 mc /mp
---	---	---	---

Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 226/2022 conține:

Piese desenate :

- încadrare
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbană

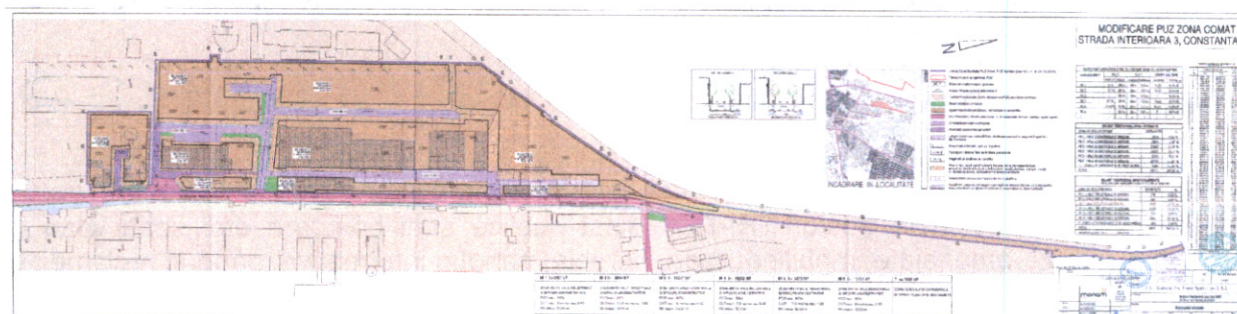
Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 2508/18.07.2019 (valabil până la 06.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 14075/23.01.2020
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu echipare tehnico-edilitară
- Raportul informării și consultării publicului nr. 88460/26.04.2022.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1309/77319/01.09.2020
- aviz E-distribuție Dobrogea nr. 319710377/17.08.2020
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 315424691/20.08.2020
- aviz Radet nr. B 13970/04.08.2020
- aviz Telekom nr. 751/03.08.2020
- aviz RDS&RCS nr. 6319/12.08.2020
- aviz Comisia de circulație nr. 179/27.04.2021.
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 5340 R / 15.04.2021
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 887/Z/14.08.2020
- aviz CN CFR SA nr. 7/2/3237/2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1620/27.04.2021
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 31/07.05.2021

Reglementările PUZ aprobat prin HCL nr. 226/2022 stabilesc următoarele



Extras PUZ HCL nr. 226/2022 – planșa reglementări urbanistice

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

MI - Zona mixta de hale industriale cu birouri administrative;

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

MI – Zona mixta de hale industriale cu birouri administrative – zona va avea dubla folosinta hala industrială si birouri.

Zona se va imparti in subunitati teritoriale de referinta in functie de pozitia fata de strada Interioara nr. 3 si de gradul de ocupare existent. Pentru constructiile existente se pastreaza POT existent si CUT existent pentru autorizatiile de constructie viitoare. In cazul desfiintarii constructiilor se va reveni la POT max 60% si CUT max intre 7.2mc/mp si 10.5mc/mp, in functie de U.T.R. de care apartin.

Restul reglementarilor – se vor respecta reglementarile propuse prin prezentul regulament in UTR MI.

MI 1 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=3890 MP

POT existent = 80%

CUT existent = 10mc/mp

MI 2 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=3004 MP

POT existent = 70%

CUT existent = 10.5mc/mp

MI 3 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=13287 MP

POT existent = 80%

CUT existent = 10.5mc/mp

MI 4 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=10633 MP

POT existent = 80%

CUT existent = 10mc/mp

MI 5 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=5273 MP

POT existent = 100%

CUT existent = 10mc/mp

MI 6 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=11704 MP

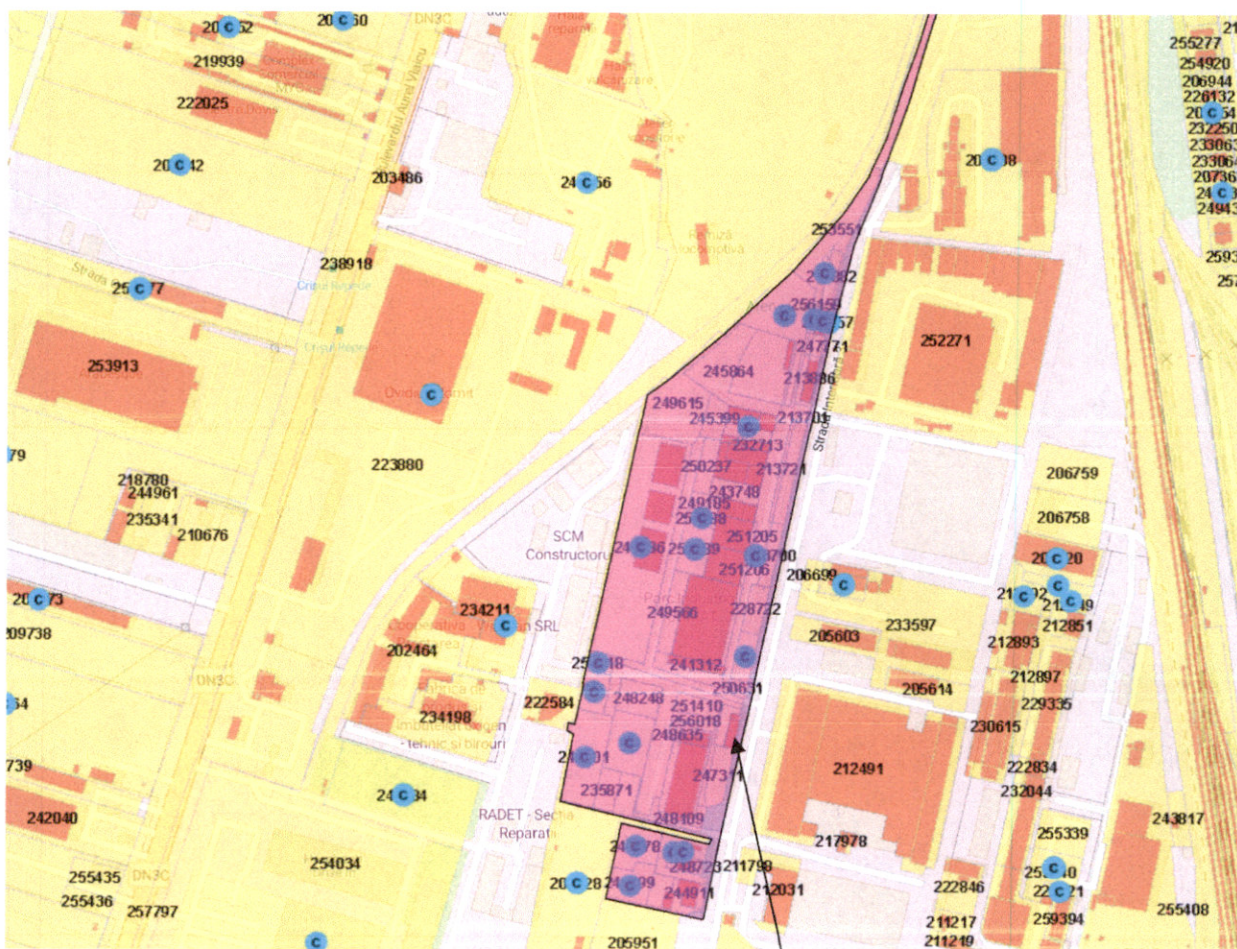
POT existent = 80%

CUT existent = 10.5mc/mp

T – zona circulatii carosabile si pietonale –zona drumuri interioare, trotuare pietonale, posturi TRAFIO, utilitati publice, statii pompare, etc., spatii verzi amenajate, mobilier urban, pergole, panouri informative, panouri reclame, etc.

De la data intrării în vigoare a HCL nr. 226/2022 până la data prezentei, demersurile întreprinse de investitori în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 226/2022, s-au limitat la obținerea următoarelor acte administrative:

- certificatul de urbanism nr. 619/2024 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 246699 – construire hală parter și împrejmuire teren;
- certificatul de urbanism nr. 3363/2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 249978 – construire hală parter cu funcțiunea de depozitare și împrejmuire teren;
- certificatul de urbanism nr. 1797/2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 256874 – construire hală cu spațiu comercial, spații administrative și împrejmuire teren;
- certificatul de urbanism nr. 3058/2022 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 250818 – construire hală cu showroom și spații depozitare;
- certificatul de urbanism nr. 3388/2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 253388 – construire hală parter pentru depozitare mărfuri generale;
- certificatul de urbanism nr. 3433/2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 250174 – construire imobil alimentație publică, depozitare, teren de sport, birouri și împrejmuire teren;



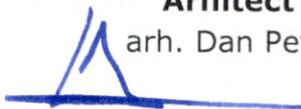
Extras GIS – certificate de urbanism emise în zona de studiu ulterior aprobării PUZ

Având în vedere că prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 226/2022 detaliază prevederile PUG, nu modifică caracterul zonei și nu contrazică alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp;

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității până la data de 29.05.2028 a Planului urbanistic zonal pentru terenul delimitat de str. Interioară III și proprietăți private, inițiator societatea Alessia Pro Trans Spedition SRL, aprobat prin HCL nr. 226/2022, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

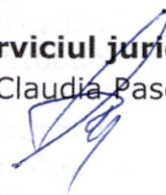
Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,

cj. Claudia Pascale



Inspector,

Cristina Stamat

