

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 251 / 17.06.2024
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 289/2019

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 118430/17.06.2024,
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 118545/17.06.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1), art. 27¹ lit. c) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18, 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,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 289/2019 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves;
- solicitarea domnului Orban Lucian înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 109600/03.06.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – Se aprobă prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas aprobat prin HCL nr. 289/2019, până la data de 30.07.2029.

Art. 2 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Orban Lucian, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

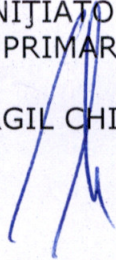
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR

Nr. 118430/17.06.2024

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 109600/03.06.2024, formulată de domnul Orban Lucian în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, aprobată prin HCL nr. 289/2019, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat;

Cunoscând prevederile art. 2 al HCL nr. 289/2019 potrivit căruia valabilitatea planului urbanistic zonal se poate prelungi după data de 30.07.2024 cu încă cinci 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) 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. 289/2019.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT
Nr. 1185/15/17.06.2024

Urmare adresei înregistrată sub nr. 109600/03.06.2024 formulată de domnul Urban Lucian în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, aprobată prin HCL nr. 289/2019, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat, consemnăm următoarele:

- Potrivit prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la 31.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenurile din zona de studiu PUZ aprobat prin HCL nr. 289/2019 fac parte din zonele de reglementare ZRCM2 și ZRA1:

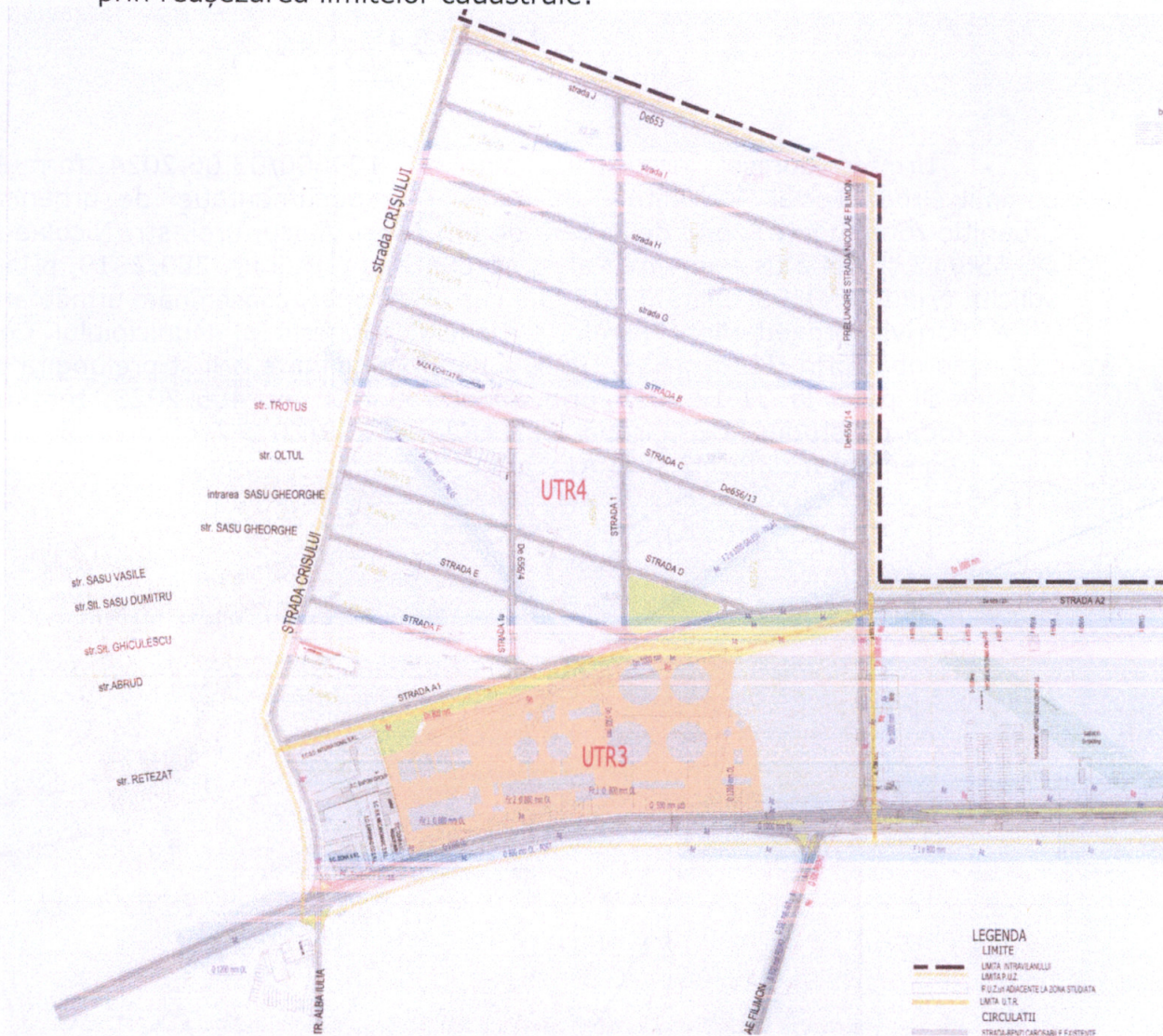


Extras GIS / PUG

Zone de reglementare ZRCM2 / ZRA1

Ed.I rev 00

- Conform prevederilor PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL nr. 286/2006 se impune realizarea de planuri urbanistice zonale pentru zona de reglementare UTR4 - Zona Crișului în care se încadrează parțial terenurile reglementate urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL nr. 289/2019, în vederea reprezentării traseelor reale ale rețelelor tehnico-edilitare existente și a zonelor de protecție și siguranță la acestea, precum și realizării tramei stradale aprobate prin reșezarea limitelor cadastrale:



Extras HCL nr. 286/2006 – PUZ Aurel Vlaicu – zonele UTR 3 - UTR4

Caracteristici principale ale zonei UTR 3: teren ocupat de incinta stației de tratare – funcțiune ce se menține, incintă sere – funcțiune cu posibilități de reconversie, incinte cu activități comerciale, prezentare-expunere, prestări servicii.

Caracteristici principale ale zonei de reglementare UTR4: teren parțial ocupat la frontul nordic al străzii Crișului cu funcțiuni diverse: ateliere prestări servicii, locuințe, agrement; teren liber în intravilan, cu loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu folosință agricolă.

- Zona reglementată în cadrul documentației PUZ pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, cu suprafața totală de 14816 mp este formată din patru parcele proprietate privată a inițiatorilor, alte parcele proprietate privată a

persoanelor fizice/juridice situate la nord de prelungirea str. Nicolae Filimon, terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al UAT municipiul Constanța. Cele patru parcele aflate în proprietatea privată a inițiatorilor, care au generat documentația PUZ, sunt:

- parcela cu nr. cad. 244595 - A 656/2/1/1/1, cu suprafață de 11470,00mp, proprietate privată a lui Orban Lucian
- parcela cu nr. cad. 249195 - A 656/2/1/1/2/1, cu suprafață de 1531,00mp, proprietate privată a lui Orban Lucian
- parcela cu nr. cad. 249202 - A 656/2/1/2/1, cu suprafață de 835,00mp, proprietate privată a lui Orban Lucian
- parcela cu nr. cad. 252848, rezultată din alipirea ulterior aprobării PUZ a parcelelor cu nr.cad. 249196 - A 656/2/1/1/2/2, cu suprafața de 1115,00mp și nr.cad. 249203 - A 656/2/1/2/2, cu suprafață de 165,00mp, rezultând o suprafață de 1280mp, proprietate privată a Asociației SEAWOLVES și Popescu Mircea Claudiu.

Deasemenea, în cadrul zonei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 289/2019, UAT municipiul Constanța deține un teren intravilan cu suprafață de 28.567 mp, pentru care este intabulat drept de cumpărare și de folosință în favoarea unor persoane fizice.

➤ **Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 289/2019 conținea:**

Piese desenate :

- încadrare în zonă și în PUZ Aurel Vlaicu
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic

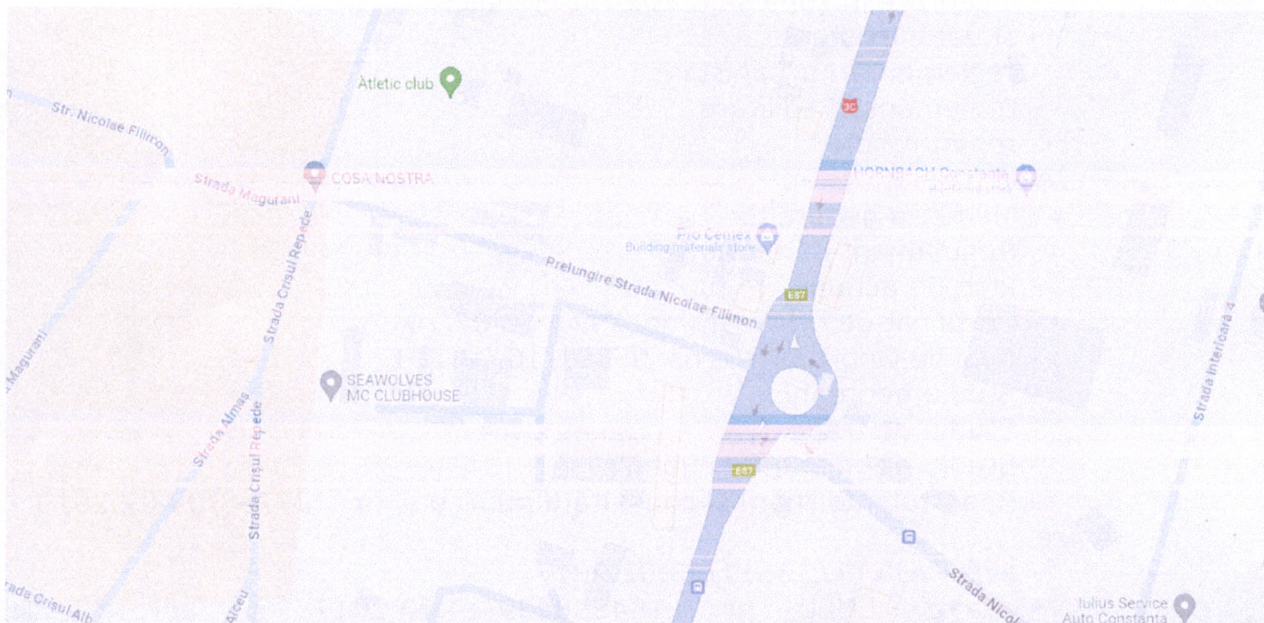
Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1977/10.07.2017
- Aviz de Oportunitate nr. 95891/16.08.2017
- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic
- Studiu de relație funcțională
- Raportul informării și consultării publicului nr. 127768/03.07.2019.

Avize :

- aviz RAJA nr. 13811/26.02.2017
- aviz ENEL nr. 194838439/24.10.2017 și adresa ENEL nr. 226280/15.09.2017
- aviz Engie nr. 313.118.122/03.10.2018 și nr. 311.909.725/28.09.2017
- aviz RADET nr. B 16898/22.09.2017
- aviz Telekom nr. 1515/17.09.2018 și nr. 1411/18.09.2017
- aviz CONPET nr. 41234/11.10.2018
- aviz Comisia de circulație nr. A 5935/23.01.2019
- aviz Poliția municipiului Constanța nr. 268143/08.04.2019
- adresă Direcția patrimoniu și cadastru nr. R 52396/10.04.2019
- aviz Direcția județeană pentru cultură Constanța nr. 1446/Z/11.09.2018
- aviz Autoritatea aeronautică civilă română nr. 35277/1929/21.01.2019
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. 1043 R/01.08.2018
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2102/17.07.2018
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 9775 RP/ 11.09.2018.

- **Reglementările PUZ aprobat prin HCL nr. 289/2019 stabilesc** următoarele direcții de dezvoltare a tramei stradale din zona de studiu:
- extinderea profilului existent al bulevardului Aurel Vlaicu la 21 metri și realizare arteră colectoră paralelă cu acesta, separată printr-un scuar verde, astfel încât noul profil va avea 40 metri;
 - extinderea profilului stradal al prelungirii străzii Nicolae Filimon, la 20 metri;
 - transformarea De 656/13 - strada Măgurani în stradă cu profil urban de 11 metri;
 - transformarea De 659/23 - strada Dumitru (Tache) Brumărescu în stradă cu profil urban de 20 metri, preluând astfel prevederile PUZ Aurel Vlaicu – HCL nr. 286/2006;
 - amenajarea unui sens giratoriu nou la intersecția străzilor Prelungirea Nicolae Filimon și De 656/13 – strada Măgurani;
 - reglementarea intersecției dintre bulevardul Aurel Vlaicu și strazile Nicolae Filimon și prelungirea străzii Nicolae Filimon a fost propusă spre rezolvare în două variante, iar prin Avizul Comisiei de Circulație nr. 34/22.01.2019 a fost avizată varianta în care s-a propus translatarea și reconfigurarea sensului giratoriu existent:



Extras Google maps – amenajare sens giratoriu la intersecția bd. Aurel Vlaicu cu str. Nicolae Filimon în baza PUZ aprobat prin HCL nr. 289/2019;

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate prin PUZ – HCL nr. 289/2019:

Reglementari pentru M – ZONA MIXTA, cu subzonele:

M1 – ZONA MIXTA

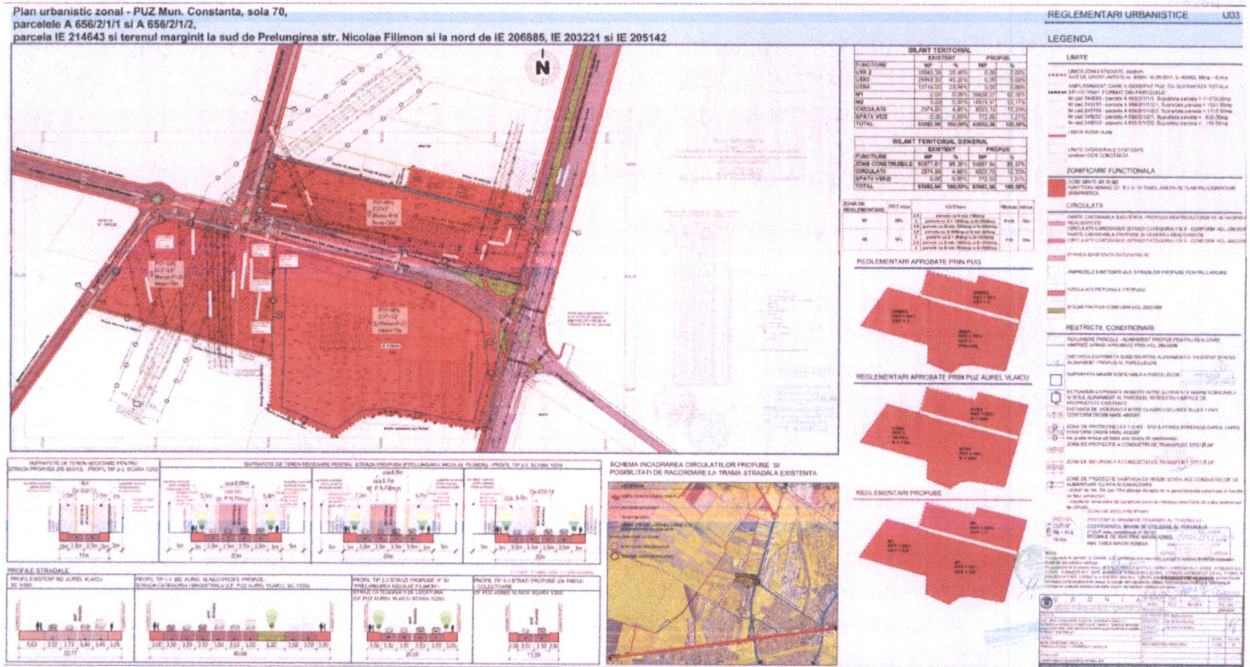
M2 – ZONA MIXTA

Zona M1 cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, cu o suprafață totală de **14816mp**, fiind delimitată conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: strada Prelungirea Nicolae Filimon
- La sud: parcela IE A 656/2/2
- La est: parcela IE 214643
- La vest: strada propusă (De 656/13)

Zona M2 cuprinde:

- parcela IE 214643 situata intre bulevardul Aurel Vlaicu si strada Prelungirea Nicolae Filimon si
- parcelele: lot 3 (incinta Sere), lot 2 N.C. 14763/2, lot 1 N.C. 14763/1, A 656/20/6 N.C. 1276/2, A 656/20/6 N.C. 1276/1, A 656/20/5 N.C. 5077, A 659/20/4, ALEE DE ACCES, A 659/20 lot 2/2/2 N.C. 17796/2/2, a 659/20 LOT 2/3 n.c. 17796/3, A 659/20/3 lot 1 N.C. 12683/1 situate intre bulevardul Aurel Vlaicu, strada Prelungirea Nicolae Filimon si strada „A” propusa



Extras PUZ – HCL nr. 289/2019 - planșa reglementări urbanistice

M1 – zona mixtă

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **locuire:** locuinte colective;
- **servicii aferente zonelor de locuinte:** comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;
- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **functiuni comerciale:** alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- **functiuni de invatamant:** gradinita, after-school;
- **functiuni de sanatate:** spital, cresa, clinica, policlinica, cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- **functiuni de loisir public si privat:** loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret; functiuni conexe activitatilor de loisir
- **amenajari aferente locuintelor/functiuni de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- **parcaj** colectiv subteran/suprateran/etajat;
- **functiuni comerciale (tertiare) si servicii tehnice:** Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale; Comert engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spatii pentru târguri si expozitii; Autoservice, spalatorie auto; Statie de combustibili; Servicii, alimentatie publica; Sediu de birouri;

Sediu de firma sau companie; - cu conditia ca pe aceeași parcela sa nu existe locuinte colective;

- **functiuni sportive:** terenuri de sport in aer liber sau acoperite; Spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness si intretinere corporala; Administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza; Sediul asociatie sportive, depozitare echipamente sportive, alimentatie publica si spatii cazare aferente sediu, autoservice, parcare, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit locuinte individuale in limita a maximum 15% din suprafata construita desfasurata raportata la CUT maxim admis pentru zona de reglementare
- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit, daca locuirea este functiunea de baza.
- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art.1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este 21 niveluri supraterane
- este admisa realizarea de demisoluri, mezanine, supante cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterane admis si al inaltimii maxime admise
- inaltimea maxima admisa este $H_{max} = 75$ metri
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 50\%$ (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = 2,5$ (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete de minim 1000mp

$CUT_{maxim} = 3$ (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete mai mari de 1000mp dar mai mici de 2000mp

$CUT_{maxim} = 3,6$ (mp ACD/mp teren)

- pentru parcele cu suprafete de cel puțin 2000mp

M2 – zona mixtă

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **locuire:** locuinte colective;
- **servicii aferente zonelor de locuinte:** comert alimentar, comert nealimentar, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, atelier de arta, servicii foto, laboratoare de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activitati manufacturiere regeneratoare de agomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, saloane de intretinere corporala (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curatorie haine);
- **functiuni administrative:** sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie;

- **functiuni financiar-bancare:** sediu banca, sediu societate de asigurari;
- **functiuni comerciale:** alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finante, banci, consultanta, proiectare, design, tiparire, multiplicare, formare profesionala, asistenta tehnica, comunicatii, servicii postale, curierat, agentie de turism, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie etc);
- **functiuni de invatamant:** gradinita, after-school;
- **functiuni de sanatate:** spital, cresa, clinica, policlinica, cabinete de medicina preventiva, cabinete de medicina de familie, farmacii, centru recoltare sange;
- **functiuni de loisir public si privat:** loc de joaca copii acoperit sau in aer liber, amenajari de sport pentru tineret; functiuni conexe activitatilor de loisir
- **parcaj** colectiv subteran/suprateran/etajat;
- **functiuni comerciale (tertiare) si servicii tehnice:** Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale; Comert engros; Comert cu amanuntul: Showroom auto, moto, alte produse; Spatii pentru târguri si expozitii; Autoservice, spalatorie auto; Statie de combustibili; Servicii, alimentatie publica; Sediul de birouri; Sediul de firma sau companie; - cu conditia ca pe aceeasi parcela sa nu existe locuinte colective;
- **functiuni sportive:** terenuri de sport in aer liber sau acoperite; Spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; Sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness si intretinere corporala; Administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza; Sediul asociatie sportive, depozitare echipamente sportive, alimentatie publica si spatii cazare aferente sediu, autoservice, parcare, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive; administratie, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza;
- **sere, solarii**
- **amenajari aferente locuintelor/functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit, daca locuirea este functiunea de baza.
- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art.1

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este 6 niveluri supraterane
- este admisa realizarea de demisoluri, mezanine, supante cu conditia incadrarii in numarul maxim de niveluri supraterane admis si al inaltimei maxime admise
- inaltimea maxima admisa este $H_{max} = 20$ metri
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT_{maxim} = 50\% \text{ (mp AC/mp teren)}$$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT_{maxim} = 1,5 \text{ (mp ACD/mp teren)}$$

- pentru parcele cu suprafete mai mici sau egale cu 500mp

- CUT_{maxim} = 2,0 (mp ACD/mp teren)**
- pentru parcele cu suprafete mai mari de 500mp dar mai mici de 1000mp
- CUT_{maxim} = 2,5 (mp ACD/mp teren)**
- pentru parcele cu suprafete de cel puțin 1000mp dar mai mici de 3000mp
- CUT_{maxim} = 3 (mp ACD/mp teren)**
- pentru parcele cu suprafete de cel puțin 3000mp

De la data intrării în vigoare a HCL nr. 289/2019 până la data prezentei nu a fost demarată procedura de autorizare pentru imobilele care aparțin domnului Orban Lucian și care au făcut obiectul PUZ, nefiind solicitat nici un certificat de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire.

Având în vedere că prin PUZ aprobat cu HCL nr. 289/2019 se mențin reglementările urbanistice prevăzute prin PUG și PUZ Aurel Vlaicu și că acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp, precum și faptul că reglementările privind trama stradală sunt preluate în elaborarea documentațiilor realizate pentru zone adiacente zonei studiate prin PUZ aprobat de HCL nr. 289/2019;

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves, aprobat prin HCL nr. 289/2019, până la data de 30.07.2029.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu

Inspector,

Cristina Stamat

Arizot legdibote
gi. Arizot Stamat



Cerere privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic Zonal

pentru zona delimitată de

bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas,
inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves,
aprobat prin HCL nr. 289/31.07.2019 și

în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (3)

Având în vedere:

- prevederile art.2 din HCL nr. 289/31.07.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves, astfel:

“Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art.1 este de 5 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 5 ani la solicitarea investitorului”, adică până la 31.07.2024;

- prevederile art. 28, alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism, astfel:

„(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.”

- prevederile art. 31, alin. (1) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism, astfel:

“(1) Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie în situația în care:

a) expiră termenul de valabilitate al documentației;”

Facem următoarele precizări:

1. Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 405/28.09.2023 până la 31.12.2026, se mențin și impun realizarea de planuri urbanistice zonale pentru zonele de reglementare suprapuse cu zona reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 289/31.07.2019, respectiv ZRCM2 și ZRA1;

2. Prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 286/29.06.2006 - PUZ Aurel Vlaicu impun realizarea de planuri urbanistice zonale pentru zonele de reglementare suprapuse cu zona reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 289/31.07.2019, respectiv UTR4 - Zona Crișului, deoarece nu cuprind traseele reale ale rețelelor edilitare existente care impun zone de protecție și siguranță, nu cuprind reglementări detaliate privind realinierea parcelelor în vederea realizării tramei stradale, nu cuprind situația cadastrală la zi și nici nu stabilește valoarea CUT admis;

3. Având în vedere prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves, aprobat prin HCL nr. 289/31.07.2019, valabil până la 31.07.2024 cu următoarele avize favorabile și studii solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1977/10.07.2017 și Avizul de oportunitate nr.95891/16.08.2017:

- Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 313.118.122/03.10.2018;
- Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 1515/17.09.2018;
- Aviz E DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 194838439/24.10.2017;
- Aviz CONPET S.A. nr. 41234/11.10.2017;
- Aviz RADET CONSTANȚA nr. B16898/22.09.2017;
- Aviz RAJA S.A. CONSTANȚA nr. 13811 / 22.11.2017;
- Proces verbal de recepție O.C.P.I. CONSTANȚA și plan vizat nr. 2102/2018;
- Notificare DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICA CONSTANȚA nr. 1043R/01.08.2018;

- Decizia ETAPEI DE ÎNCADRARE emisă de AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA nr. 9775 RP / 11.09.2018;
- Aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA nr. 1446/Z/11.09.2018;
- Aviz AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ nr. 35277/1929 / 21.01. 2019;
- Aviz COMISIA DE CIRCULAȚIE nr. 34/22.01.2019;
- Adresă privind situația juridică a parcelelor din zona de studiu emisă de SERVICIUL PATRIMONIUL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA nr. R52396/10.04.2019 și plan anexă;
- Aviz POLIȚIA RUTIERĂ nr. 268.143 / 08.04.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 127768/03.07.2019;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic;
- Studiu de relație funcțională.

4. Zona reglementată în cadrul documentației PUZ pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, cu suprafața totală de 14816mp este formată din patru parcele proprietate privată a inițiatorilor, alte parcele proprietate privată a persoanelor fizice/juridice situate la Nord de str. Prelungirea Nicolae Filimon, terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al Mun. Constanța. Cele patru parcele aflate în proprietatea privată a inițiatorilor, care au generat documentația PUZ, sunt:

- parcela cu nr. cad. 244595 – A 656/2/1/1/1, cu suprafață de 11470,00mp, proprietate privată a lui Orban Lucian
- parcela cu nr. cad. 249195 – A 656/2/1/1/2/1, cu suprafață de 1531,00mp, proprietate privată a lui Orban Lucian
- parcela cu nr. cad. 249202 – A 656/2/1/2/1, cu suprafață de 835,00mp, proprietate privată a lui Orban Lucian
- parcela cu nr. cad. 252848, rezultată din alipirea ulterior aprobării PUZ a parcelelor cu nr.cad. 249196 – A 656/2/1/1/2/2, cu suprafața de 1115,00mp și nr.cad. 249203 – A 656/2/1/2/2, cu suprafață de 165,00mp, rezultând o suprafață de 1280mp, proprietate privată a Asociației SEAWOLVES și Popescu Mircea Claudiu.

Deasemenea, în cadrul zonei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 289/31.07.2019, Mun. Constanța deține un teren intravilan cu suprafață de 28.567mp, pentru care este intabulat drept de cumpărare și de folosință în favoarea unor persoane fizice.

5. Având în vedere faptul că pe terenurile aflate în proprietatea privată a lui Orban Lucian nu au început alte investiții în timpul perioadei de valabilitate, respectiv nu a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții.

7. Conform Deciziei etapei de încadrare emisă de Agenția pentru protecția mediului Constanța nr. 9775 RP/11.09.2018, planul urbanistic zonal nu a necesitat evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu, deoarece:

- zona studiată nu intră sub incidența art.28 din OUG 57/2007;
- pe suprafața care a generat planul nu se propun proiecte care intră sub incidența H.G. 445/2009, anexa 2;
- în conformitate cu H.G. 1076/2004, ar.11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevazute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

8. Zona studiată prin PUZ se află în zonă cu potențial arheologic și conform Avizului DJC Constanța nr. 1446/Z/11.09.2018 este obligatorie revenirea la avizare în faza DTAC pentru orice investiție ce urmează a se realiza în perimetrul PUZ.

9. Reglementările PUZ stabilesc extinderea profilelor stradale ale bulevardului Aurel Vlaicu și străzii Prelungirea Nicolae Filimon, precum și transformarea De 656/13 - Strada Măgurani și De 659/23 - strada „A” în străzi cu profile urbane. Rezolvarea intersecției dintre bulevardul Aurel Vlaicu și strazile Nicolae Filimon și Prelungirea Nicolae Filimon a fost propusă spre rezolvare în două variante, iar prin Avizul Comisiei de Circulație nr. 34/22.01.2019 a fost avizată varianta în care s-a propus translatarea și reconfigurarea sensului giratoriu existent.

10. Prin PUZ sunt stabilite următoarele obiective de utilitate publică care privesc dezvoltarea și organizarea tramei stradale publice:

- Extinderea profilului existent al bulevardului Aurel Vlaicu la 21 metri și realizare arteră colectoră paralelă cu acesta, separata printr-un scuar verde, astfel încât noul profil va avea 40metri;
- Extinderea profilului existent al străzii Prelungirea Nicolae Filimon la 20metri;
- Transformarea De 656/13 - Strada Măgurani în strada cu profil urban de 11metri;
- Transformarea De 659/23 - strada „A” cu profil urban de 20metri;

- Translatarea și reconfigurarea sensului giratoriu existent la intersecția bulevardului Aurel Vlaicu cu strada Prelungirea Nicolae Filimon;

- Amenajarea unui sens giratoriu nou la intersecția străzilor Prelungirea Nicolae Filimon și De 656/13 – Strada Măgurani.

11. Obținerea Autorizațiilor de construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare conform HCL 113/2017 privind *Regulamentul pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța*, cu modificările și completările ulterioare (HCL nr. 532/2018, nr.318/2020, nr.371/2020, nr. 102/2022).

12. Obținerea Autorizațiilor de construire este condiționată de realizarea suprafețelor de spații verzi conform HCJC 152/2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța*.

13. Indicații urbanistici propuși prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 289/31.07.2019 sunt:

Pentru Zona M1:

Regim de înălțime maxim: 21 niveluri supraterane. Este admisă realizarea de demisoluri, mezanine, supanete cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri supraterane admis și al înălțimii maxime admise;

H max = 75 metri ;

POT max = 50%;

CUT max = 2,5 (mp ACD/mp teren) pentru parcele cu suprafețe de minim 1000mp;

CUT max = 3 (mp ACD/mp teren) pentru parcele cu suprafețe mai mari de 1000mp dar mai mici de 2000mp;

CUT max = 3,6 (mp ACD/mp teren) pentru parcele cu suprafețe de cel puțin 2000mp.

Spații verzi și plantate pe sol - min 10% din suprafața terenului cu respectarea procentelor minime stabilite prin HCJC 152/2013.

Utilizări admise:

- locuire: locuințe colective;
- servicii aferente zonelor de locuințe: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistentă juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiserie, rame tablouri, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curățătorie haine);

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firma/companie;

- funcțiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurări;

- funcțiuni comerciale: alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc);

- funcțiuni de învățământ: grădiniță, after-school;

- funcțiuni de sănătate: spital, creșă, clinică, policlinică, cabinete de medicină preventivă, cabinete de medicină de familie, farmacii, centru recoltare sange;

- funcțiuni de loisir public și privat: loc de joacă copii acoperit sau în aer liber, amenajări de sport pentru tineret; funcțiuni conexe activităților de loisir;

- amenajări aferente locuințelor/funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;

- parcaj colectiv subteran/suprateran/etajat;

- funcțiuni comerciale (terțiare) și servicii tehnice: Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț erigris; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spalătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Sediul de birouri; Sediul de firma sau companie; - cu condiția ca pe aceeași parcelă să nu existe locuințe colective;

- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber sau acoperite; Spații anexe de deservire a dotărilor sportive; Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness și întreținere corporală; Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază; Sediul asociație sportivă, depozitare echipamente sportive, alimentație publică și spații cazare aferente sediu, autoservice, parcare, spații anexe de deservire a dotărilor sportive; administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

Pentru Zona M2:

Regim de înălțime maxim: 6 niveluri supraterane. Este admisă realizarea de demisoluri, mezanine, supanțe cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri supraterane admis și al înălțimii maxime admise;

H max = 20 metri ;

POT max = 50%;

CUT max = 1,5 (mp ACD/mp teren) pentru parcele cu suprafețe mai mici sau egale cu 500mp;

CUT max = 2,0 (mp ACD/mp teren) pentru parcele cu suprafețe mai mari de 500mp dar mai mici de 1000mp;

CUT max = 2,5 (mp ACD/mp teren) pentru parcele cu suprafețe de cel puțin 1000mp dar mai mici de 3000mp;

CUT max = 3 (mp ACD/mp teren) pentru parcele cu suprafețe de cel puțin 3000mp.

Spații verzi și plantate pe sol - min 10% din suprafața terenului cu respectarea procentelor minime stabilite prin HCJC 152/2013.

Utilizări admise:

- locuire: locuințe colective;
- servicii aferente zonelor de locuințe: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistentă juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame tablouri, tâmplărie sau alte activități manufacturiere regeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curățătorie haine);

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firma/companie;

- funcțiuni financiar-bancare: sediu banca, sediu societate de asigurări;

- funcțiuni comerciale: alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistentă tehnică, comunicații, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc);

- funcțiuni de învățământ: gradiniță, after-school;

- funcțiuni de sănătate: spital, creșă, clinică, policlinică, cabinete de medicină preventivă, cabinete de medicină de familie, farmacii, centru recoltare sange;

- funcțiuni de loisir public și privat: loc de joacă copii acoperit sau în aer liber, amenajări de sport pentru tineret; funcțiuni conexe activităților de loisir;

- amenajări aferente locuințelor/funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;

- parcaj colectiv subteran/suprateran/etajat;

- funcțiuni comerciale (terțiare) și servicii tehnice: Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț en gros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spalătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Sediul de birouri; Sediul de firma sau companie; - cu condiția ca pe aceeași parcelă să nu existe locuințe colective;

- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber sau acoperite; Spații anexe de deservire a dotărilor sportive; Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sala de fitness și întreținere corporală; Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază; Sediul asociație sportivă, depozitare echipamente sportive, alimentație publică și spații cazare aferente sediu, autoservice, parcare, spații anexe de deservire a dotărilor sportive; administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază'

- sere, solarii.

14. La eliberarea Autorizațiilor de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

SOLICIT,

1. Analizarea și aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves, cu încă 5 ani conform prevederilor Art.2 din HCL nr.289/31.07.2019, în baza Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (3), pentru suprafața de teren ce a fost reglementată prin PUZ în care nu au început investiții în timpul perioadei de valabilitate, respectiv nu a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții.

2. Menținerea tuturor reglementărilor urbanistice aprobate prin H.C.L. nr. 289/31.07.2019, în condițiile stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, cu respectarea prevederilor Art.2, paragraful (7) al Regulamentului, astfel:

„La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.”

Având în vedere prevederile legale expuse și precizările menționate, înaintez prezenta cerere Arhitectului Șef al Mun. Constanța în vederea realizării analizei de specialitate și a Raportului, necesare promovării Hotărârii de Consiliu Local al Mun. Constanța pentru aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic Zonal - zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves, aprobat prin HCL nr. 289/31.07.2019, aflat în termen de valabilitate (până la 31.07.2024).

Anexex la prezenta cerere:

1. Hotărârea Consiliului Local al Mun. Constanța nr. 289/31.07.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel.str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves;
2. Extras de Carte funciară pentru informare nr. cad. IE 249195 din 27.05.2024;
3. Extras de Carte funciară pentru informare nr. cad. IE 249202 din 27.05.2024;
4. Extras de Carte funciară pentru informare nr. cad. IE 244595 din 27.05.2024;
5. Extras de Carte funciară pentru informare nr. cad. IE 252848 din 27.05.2024.

Inițiator Plan urbanistic zonal,

Orban Lucian

str. Gheorghe Marin 99

tel. 0724881913



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Orban 31

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon,
DE 656/13 și stația de pompare Palas,
Inițiatori Orban Lucian și Asociația Seawolves

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de ~~20-07~~ 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 129668/05.07.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 139971/19.07.2019, precum și avizul nr. 121960/04.07.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea 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 avizul de oportunitate nr. 95891/16.08.2017 al Direcției urbanism; în temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, prel. str. Nicolae Filimon, DE 656/13 și stația de pompare Palas, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în municipiul Constanța, sola 70, parcela A 656/2/1, în suprafață de 15116 mp (potrivit actelor de proprietate și potrivit măsurătorilor cadastrale), este dobândit astfel:

- terenul în suprafață de 15116 mp, identificat cu nr. cadastral 16457, înscris în cartea funciară a UAT Constanța sub nr. 53555, proprietate Orban Lucian căsătorit cu Orban Steluța Daniela conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2019/25.08.2006 la Biroul notarului public Jolța Botezatu;
- terenul în suprafață de 15116 mp, identificat cu nr. cadastral 226944, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, a devenit proprietatea domnului Orban Lucian conform contractului de partaj voluntar fără suită autentificat sub nr. 444/28.06.2013 la Biroul notarilor publici asociați Budel Cristina și Ștreangă Ioana,
- terenul în suprafață de 14116 mp, identificat cu nr. cadastral 240959, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1698/01.07.2014 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela;

- terenul în suprafață de 1000 mp, identificat cu nr. cadastral 240960, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1698/01.07.2014 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela;
- lotul 1/1 cu suprafața de 11470 mp, identificat cu nr. cadastral 244595 și lotul 1/2 cu suprafața de 2646 mp, identificat cu nr. cadastral 244596 proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1822/25.06.2018 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.
- lotul 1/2/1 cu suprafața de 1531 mp, identificat cu nr. cadastral 249195 și lotul 1/2/2 cu suprafața de 1115 mp, identificat cu nr. cadastral 249196, înscrise în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Orban Lucian conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2411/14.08.2018 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.
- teren în suprafață de 1000 mp, identificat cu nr. cadastral 240960, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Asociația Seawolves conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 968/28.03.2017 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela;
- lotul 1, teren în suprafață de 835 mp, identificat cu nr. cadastral 249202 și lotul 2, teren în suprafață de 165 mp, identificat cu nr. cadastral 249203, înscrise în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Asociația Seawolves conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2870/01.10.2018 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 ani ce la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 5 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală, va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Orban Lucian, Asociația Seawolves, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

21 pentru, - împotriva, 2 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MICHAELA

[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

[Signature]
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 289 / 31.07 / 2019





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249195 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, SOLA 70, PARCELA A 656/2/1/1/2/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249195	1.531	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
105505 / 21/08/2018		
Act Notarial nr. 2411, din 14/08/2018 emis de Bogdan Mihaela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 249195 a imobilului cu numarul cadastral 249195/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 244596 inscris in cartea funciara 244596;	A1
Act Notarial nr. 1822, din 25/06/2018 emis de Bogdan Mihaela;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 244596 a imobilului cu numarul cadastral 244596/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 240959 inscris in cartea funciara 240959;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244596/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 79107 din 25/06/2018;</i>		
Act Notarial nr. 444, din 28/06/2013 emis de Budei Cristina;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE(PARTAJ), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORBAN LUCIAN	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 244596/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 79107 din 25/06/2018; pozitie transcrisa din CF 240959/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 56751 din 01/07/2014;</i>		
44598 / 24/03/2021		
Act Administrativ nr. 359, din 22/03/2021 emis de OCPI Constanta; Act Administrativ nr. 289, din 31/07/2019 emis de CL CONSTANTA;		
B5	Imobilul face obiectul reglementarilor urbanistice aprobate prin Hotararea nr. 289/ 31.07.2019 emisa de Consiliul Local Constanta	A1

C. Partea III. SARCINI .

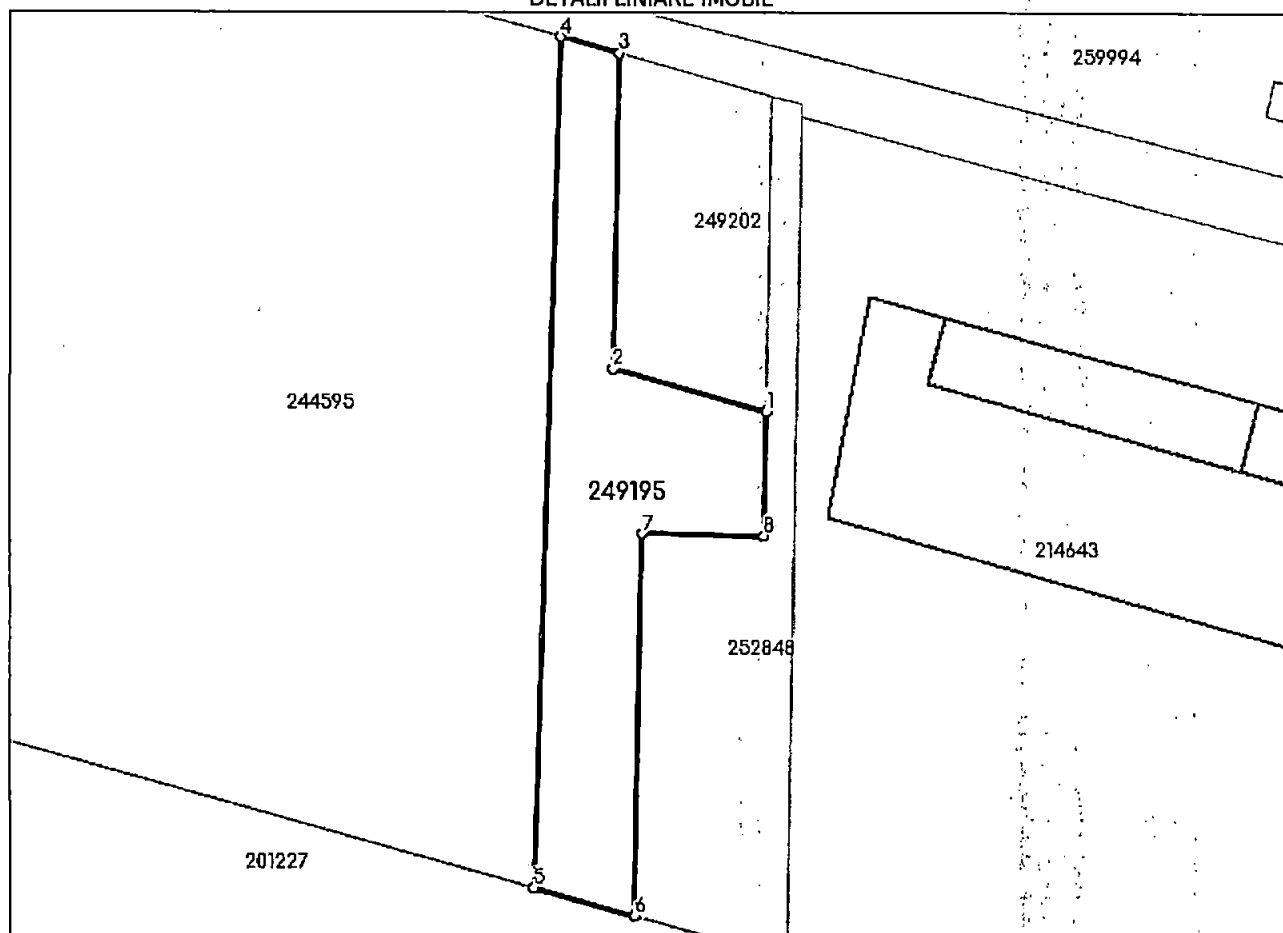
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249195	1.531	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.531	70	A 656/2/1/1/2/1	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.87
2	3	41.296
3	4	8.0
4	5	111.422
5	6	13.709
6	7	50.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	16.0
8	1	16.35

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2024, 15:09



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249202 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, SOLA 70, PARCELA A 656/2/1/2/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249202	835	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
125106 / 02/10/2018		
Act Notarial nr. 2870, din 01/10/2018 emis de Orban STELUTA DANIELA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 249202 a imobilului cu numarul cadastral 249202/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 240960 inscris in cartea funciara 240960;	A1
16463 / 07/02/2019		
Act Notarial nr. 252, din 05/02/2019 emis de Bogdan Mihaela; Act Notarial nr. 8, din 27/02/2019 emis de Bogdan Mihaela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1 1) ORBAN LUCIAN	A1
44561 / 24/03/2021		
Act Administrativ nr. 289, din 31/07/2019 emis de CL CONSTANTA; Act Administrativ nr. 359, din 22/03/2021 emis de OCPI CONSTANTA;		
B5	Imobilul face obiectul reglementarilor urbanistice in baza Hotararii nr. 289/31.07.2019 emisa de Consiliul Local Constanta.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

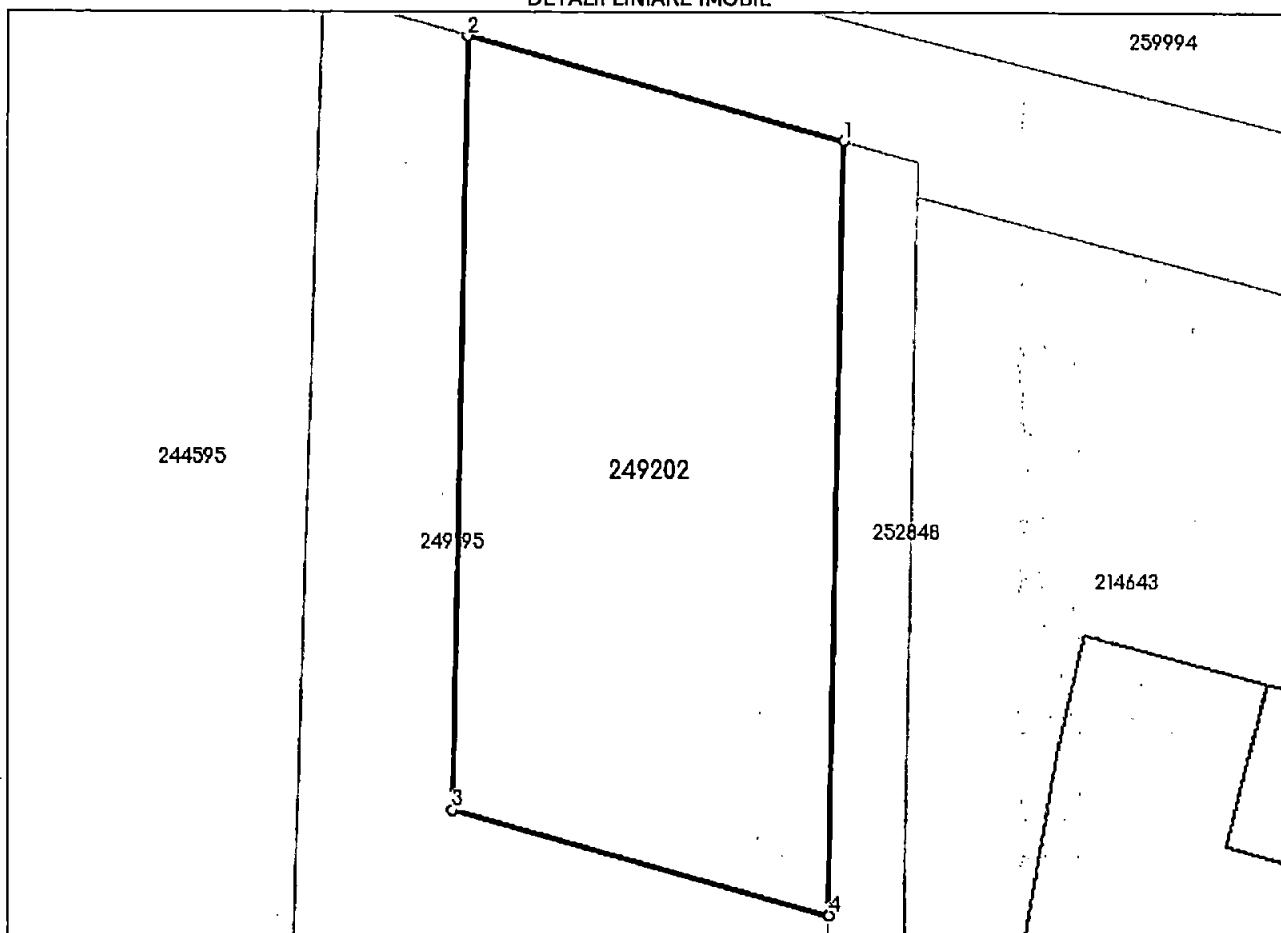
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249202	835	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARÉ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	835	70	A 656/2/1/2/1	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.87
2	3	41.296
3	4	20.87
4	1	41.296

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2024, 15:09



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 244595 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, SOLA 70, PARCELA A 656/2/1/1/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244595	11.470	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
79107 / 25/06/2018		
Act Notarial nr. 1822, din 25/06/2018 emis de Bogdan Mihaela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 244595 a imobilului cu numarul cadastral 244595/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 240959 inscris in cartea funciara 240959;	A1
Act Notarial nr. 444, din 28/06/2013 emis de Budei Cristina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE(PARTAJ), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORBAN LUCIAN	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 240959/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 56751 din 01/07/2014;</i>		
44606 / 24/03/2021		
Act Administrativ nr. 289, din 31/07/2019 emis de CL CONSTANTA;		
B6	Imobilul face obiectul reglementarilor urbanistice in baza Hotararii nr. 289 din 31.07.2019 emisa de Consiliul Local Constanta	A1
76949 / 21/05/2021		
Act Notarial nr: 1345, din 21/05/2021 emis de Bogdan Mihaela;		
B7	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, dezmembrare, inchiriere, construire si alipire in favoarea 1) FORTUNA CAPITAL IFN SA, CIF:33486455	A1

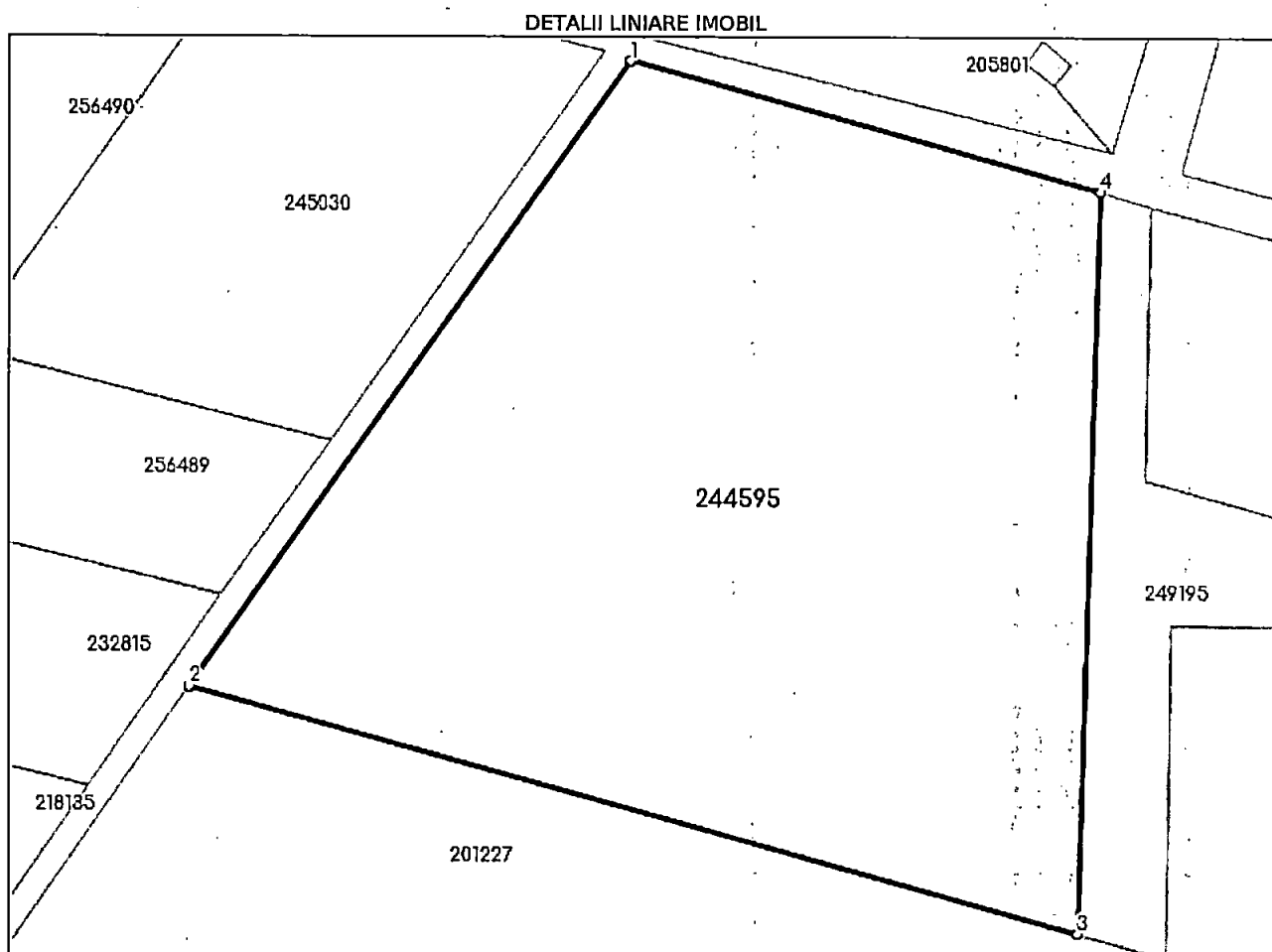
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
76949 / 21/05/2021		
Act Notarial nr. 1345, din 21/05/2021 emis de Bogdan Mihaela;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1000000 LEI, si celelalte obligatii aferente creditului 1) FORTUNA CAPITAL IFN SA, CIF:33486455	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244595	11.470	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	11.470	70	A 656/2/1/1/1	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	114.983
2	3	138.571
3	4	111.422
4	1	73.366

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2024, 15:09



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 252848 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanța, Jud. Constanța, Sola 70, Parcela A 656/2/1/1/2/2 și Sola 70, Parcela A 656/2/1/2/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	252848	1.280	Teren neîmprejmuit; IMOBILUL NU ESTE ÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140233 / 22/10/2020		
Act Notarial nr. 4017, din 21/10/2020 emis de Charcovschi ANCA-ALINA;		
B1	Se înființează cf. 252848 a imobilului cu nr. cad. 252848/Constanța ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.249203\cf.249203; -- nr.cad.249196\cf.249196;	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1198/1280 1) ASOCIATIA SEAWOLVES, CIF:15369562	A1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 82/1280 1) POPESCU MIRCEA-CLAUDIU	A1
44540 / 24/03/2021		
Act Administrativ nr. 289, din 31/07/2019 emis de CL CONSTANȚA;		
B12	Imobilul face obiectul reglementărilor urbanistice în baza Hotărârii nr. 289/31.07.2019 emisă de Consiliul Local Constanța.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
140233 / 22/10/2020		
Act Notarial nr. 5233, din 01/10/2019 emis de Charcovschi MARIUS PETRISOR; Act Notarial nr. 4017, din 21/10/2020 emis de Charcovschi ANCA-ALINA;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 3 ani, asupra cotei de 1198/1280 proprietatea lui ASOCIATIA SEAWOLVES de sub B.10 1) POPESCU MIRCEA-CLAUDIU OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 249196/Constanța, înscrisa prin încheierea nr. 135684 din 01/10/2019;	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
252848	1.280	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.280	70	-	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.35
2	3	16.0
3	4	50.0
4	5	20.648
5	6	70.456
6	7	41.296

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.13
8	1	41.296

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	118862	10-05-2024	31-05-2024	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2024, 15:09