



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 444/14.10.2024
privind revocarea reglementărilor urbanistice
aplicabile terenului în suprafață de 2.350 mp,
situat în municipiul Constanța,
identificat cu nr. cadastral 245451

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 197029/14.10.2024 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- referatul Arhitectului șef al municipiului Constanța înregistrat sub nr. 185045/26.09.2024;
- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 197117/14.10.2024
- 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) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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. 653/1999 privind aprobarea documentației "Aspecte critice, premise de dezvoltare și regulament cadru" din PUG preliminar;
- HCL nr. 405/2023 privind prelungirea valabilității Planului urbanistic general al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent;
- HCL nr. 416/2003 privind aprobarea Planului urbanistic zonal Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare a municipiului Constanța;
- HCL nr. 293/2016 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al municipiului Constanța și administrarea Consiliului local al municipiului Constanța în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Justiției;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului local de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 808/2017 privind înscrierea unui imobil în inventarul centralizat al bunurilor

din domeniul public al statului și darea acestuia în administrarea Ministerului Justiției;

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.

PROPUNE:

Art. 1 – (1) Se revocă reglementările aplicabile imobilului – teren identificat cu nr. cadastral 245451, stabilite prin documentația de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 416/2003.

(2) Terenul situat în municipiul Constanța, în suprafață de 2.350 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245451, înscris în cartea funciară nr. 245451 a UAT municipiul Constanța, aparține domeniului public al statului pentru care s-a constituit un drept de administrare în favoarea Ministerului Justiției în vederea construirii sediului Judecătoriei Constanța prin HG nr. 808/2017.

Art. 2 – Se revocă reglementările aplicabile imobilului – teren identificat cu nr. cadastral 245451 menționat la art. 1 alin. (2), stabilite prin documentația de urbanism PUG aprobată prin HCL nr. 653/1999.

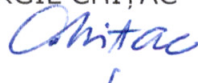
Art. 3 – Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, terenul identificat cu nr. cadastral 245451 este supus reglementărilor stabilite de Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 – Direcția generală urbanism și patrimoniu va duce la îndeplinire, după adoptare, prezentul act administrativ.

Art. 5 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna octombrie 2024 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 197029/14.10.2024

REFERAT DE APROBARE
privind revocarea reglementărilor urbanistice
aplicabile terenului în suprafață de 2.350 mp,
situat în municipiul Constanța,
identificat cu nr. cadastral 245451

Văzând prevederile HG nr. 808/2017 privind înscrierea unui imobil în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului și darea acestuia în administrarea Ministerului Justiției în scopul edificării sediului Judecătoria Constanța;

Luând în considerare:

- referatul nr. 185045/26.09.2024 întocmit de Arhitectul șef al municipiului Constanța;
- prevederile urbanistice aplicabile terenului care face obiectul HG nr. 808/2017, aprobate prin:
 - HCL nr. 653/1999 privind aprobarea documentației "Aspecte critice, premise de dezvoltare și regulament cadru" din PUG preliminar, cu valabilitate prelungită prin adoptarea HCL nr. 405/2023;
 - HCL nr. 416/2003 privind aprobarea Planului urbanistic zonal Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare a municipiului Constanța;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a), precum și art. 154 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind revocarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului în suprafață de 2.350 mp, situat în municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 245451.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

1



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 197029 / 14.10.2029

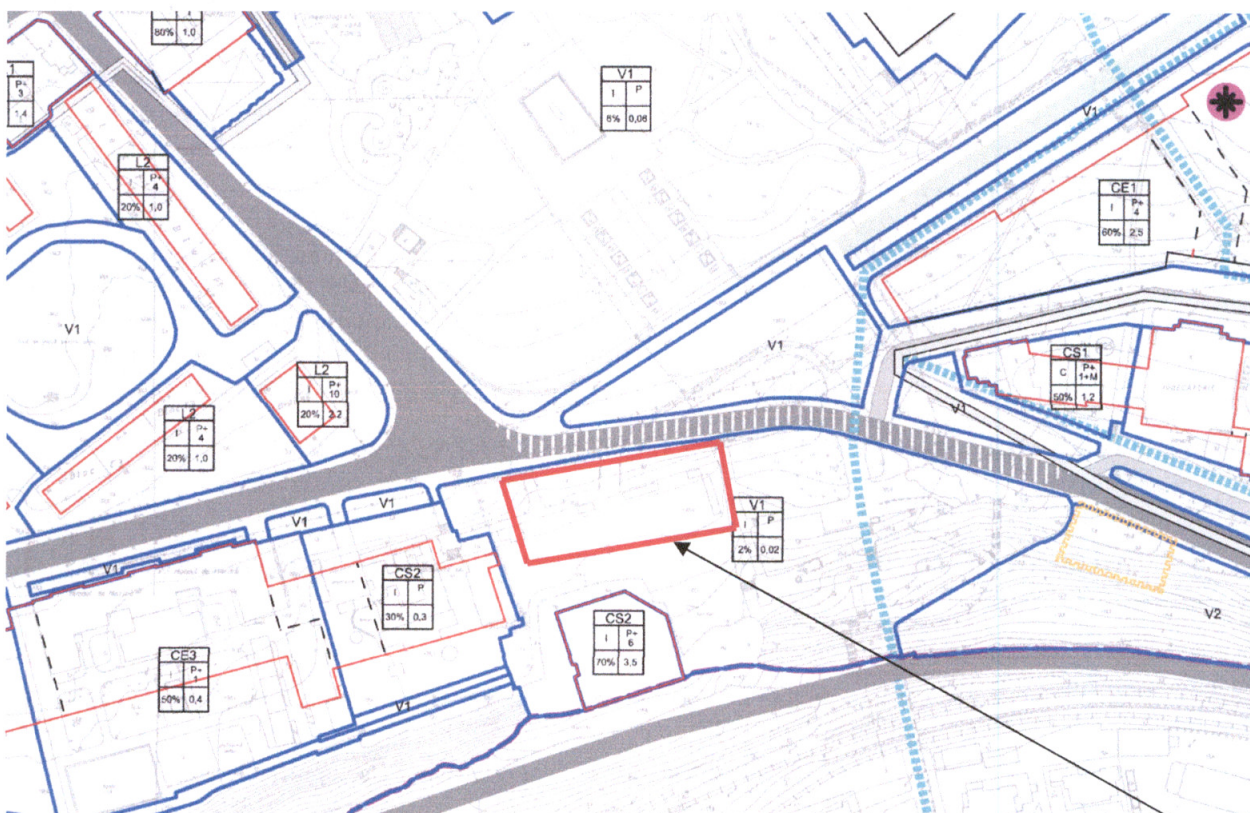
Raport de specialitate

privind revocarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului în suprafață de 2.350 mp, situat în municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 245451

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 197029 / 14.10.2029, în calitate de inițiator;

Analizând prevederile HG nr. 808/2017 privind înscrierea unui imobil în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului și darea acestuia în administrarea Ministerului Justiției în scopul edificării sediului Judecătorei Constanța;

Văzând prevederile urbanistice aplicabile terenului care face obiectul HG nr. 808/2017, aprobate prin **HCL nr. 416/2003** privind aprobarea Planului urbanistic zonal Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare a municipiului Constanța, conform cărora terenul este încadrat în zona de reglementare V1 – scuaruri urbane și plantații de aliniament:



Extras HCL nr. 416/2003 – planșa reglementări UTR – localizare teren IE 245451

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 416/2003, reglementările urbanistice aplicabile terenului identificat cu nr. cadastral 245451 sunt următoarele:

ARTICOLUL 39. -UTILIZĂRI ADMISE

VI,V2, V4 - sunt admise următoarele activități:

- spații plantate,
- amenajări pentru odihnă, joc și sport,
- circulații pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate,
- amenajări cuprinzând elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ, jocuri de apă,
- activități specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi (plantare, cosire, tundere, întreținere copaci, curățenie, reparații).

ARTICOLUL 40. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

VI, V2 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată de cel mult 60mp;

- sunt admise amenajările pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare cu condiția ca acestea să nu afecteze zonele plantate;
- sunt admise activitățile de comerț ambulant în zonele desemnate de către administrația spațiilor verzi cu condiția ca aceste activități să nu incomodeze activitățile de promenadă, odihnă și jocuri pentru copii și să nu afecteze spațiile plantate.

ARTICOLUL 41. -UTILIZĂRI INTERZISE

- V - se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafeței înverzite;
- se interzice tăierea arborilor sau a crengilor lor fără autorizația autorității locale abilitate (administrația spațiilor verzi);
- se interzice camparea și realizarea focului pe teritoriul spațiilor verzi publice;
- se interzic orice alte activități care ar putea avea efecte dăunătoare asupra vegetației.

ARTICOLUL 42. -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- V - detaliile de organizare, stabilirea circulațiilor pietonale, a tipurilor de plantații, a elementelor de mobilier urban, stabilirea zonelor din domeniul public ce vor fi divizate în parcele destinate dotărilor specifice, concesionării sau închirierii se va face pe baza unui P.U.D. aprobat conform legii; se recomandă organizarea unui concurs de urbanism care să stea la baza P.U.D. pentru amenajarea peisageră a taluzului;

ARTICOLUL 43. -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- V - reglementată prin P.U.D.

ARTICOLUL 44. -REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- V - regimul de construire va fi izolat.
- V - retragerile față de limitele laterale și posterioare pentru funcțiunile admise vor fi stabilite prin P.U.D.;
- stabilirea suprafeței construibile va ține seama de suprafețele maxime menționate la Articolul 2.

ARTICOLUL 45. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- V - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse dacă studiul geotehnic nu prevede distanțe mai mari;
- această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfășoară activități ce necesită lumină naturală, dacă studiul geotehnic nu prevede distanțe mai mari.

ARTICOLUL 46. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- V - regimul de înălțime va fi de un nivel (P) – maxim 3,5m la cornișă.

ARTICOLUL 47. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- V - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul peisager al zonei și de relația specială cu elementele majore de cadru natural – faleza și marea – și, acolo unde este cazul de arhitectura clădirilor cu care se află în relații de co-vizibilitate și de exigențele create de o distanță mai mică de 100m față de monumentele existente;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- în intervențiile în zona taluzului înverzit se recomandă utilizarea de soluții care să afecteze cât mai puțin conformația naturală a terenului și imaginea de ansamblu (construcții terasate în trepte, semi-îngropate etc.) și să valorifice relația cu elementele de cadru natural;
- se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- este interzisă folosirea imitațiilor de materiale (piatra falsă, cărămida falsă, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță etc.) și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:
 - în cazul trotuarelor / aleilor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
 - în cazul trotuarelor / aleilor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 48. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- V - prin P.U.D. vor fi prevăzute alei de minim 3m lățime pentru accesul autovehiculelor de întreținere conform necesităților fiecărei zone în parte;
- nu se admite accesul altor autovehicule în afara celor de întreținere, pentru stingerea incendiilor și prim-ajutor;
- accesul bicicliștilor și rolerilor poate fi restricționat la anumite zone conform P.U.D. și deciziei administrației spațiilor verzi; unde este posibil vor fi prevăzute piste separate de aleile pietonale; prin P.U.D. pot fi prevăzute zone cu amenajări specifice (rampe, trambuline etc.);
- vor fi prevăzute posibilități de acces pentru persoanele handicapate;
- vor fi prevăzute legături pietonale spre țarm după cum urmează:
 - în cadrul cornișei de nord-est în dreptul capetelor străzilor Ferdinand, Negru Vodă, Aristide Karatzali, Calatis, Piața Ovidiu, Marcus Aurelius, Revoluția din 22 Decembrie, Remus Opreanu,
 - în cadrul cornișei de sud-est în zona scuarurilor deja amenajate, lângă statuia lui

Anghel Saligny,

- în cadrul cornișei de sud-vest din terasele Edificiului Roman, în dreptul capătului străzii Piața Ovidiu și din bd-ul Marinarilor.

ARTICOLUL 49. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- V - nu se admite realizarea de parcaje în zonele verzi publice.

ARTICOLUL 50. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- V - toate clădirile realizate vor fi obligatoriu racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică;
- vor fi asigurate iluminatul public, puncte de apă potabilă (țâșnitori, fântâni etc.), posturi de telefon publice (dispuse perimetral sau în interiorul zonelor verzi amenajate conform P.U.D.) și racordurile necesare pentru stropirea spațiilor verzi;
- toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 51. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- V1 - se admite un procent de mineralizare de maxim 25%.

ARTICOLUL 52. - ÎMPREJMUIRI

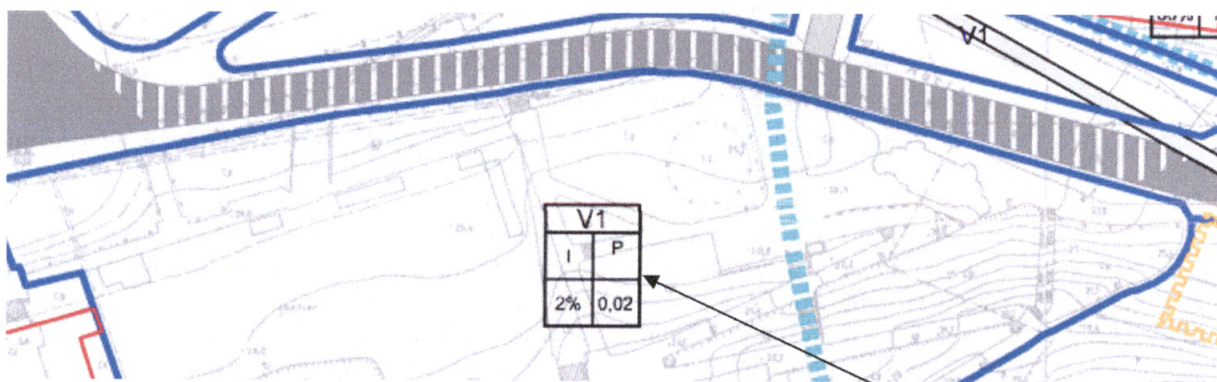
- V - acolo unde vor exista garduri acestea vor avea înălțimea de maxim 1,20m din care un soclu opac de maxim 0,30m, partea superioară fiind transparentă; acestea pot fi dublate de garduri vii,
- sunt admise de asemenea împrejmuirile de gard viu cu înălțimea maximă de 0,80m.

ARTICOLUL 53. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- V1, V4 - în zonele prevăzute cu construcții P.O.T. va fi stabilit prin P.U.D. pentru fiecare parcelă în parte cu condiția respectării P.O.T. general marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; acolo unde pe plan nu apare marcat un P.O.T. acesta se consideră 0% (pentru acele zone nu sunt acceptate construcții).

ARTICOLUL 54. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

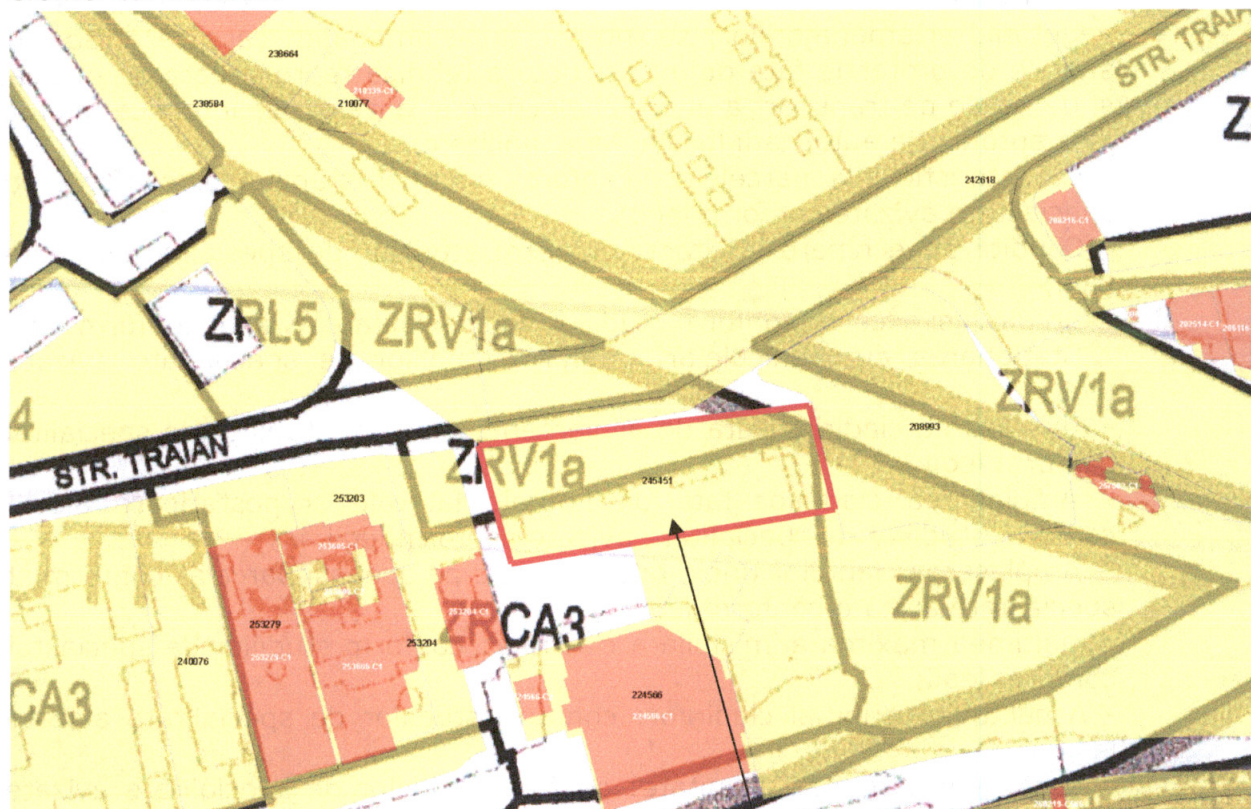
- V1, V4 - în zonele prevăzute cu construcții C.U.T. va fi stabilit prin P.U.D. pentru fiecare parcelă în parte cu condiția respectării C.U.T. general marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; acolo unde pe plan nu apare marcat un C.U.T. acesta se consideră 0% (pentru acele zone nu sunt acceptate construcții).



Extras HCL nr. 416/2003 – planșa reglementări UTR – indicatori aplicabili zonei V1: regim de construire izolat, înălțime maximă parter, POT maxim 2%, CUT maxim 0,2

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul identificat cu nr. cadastral

245451 face parte din UTR 3a, fiind afectat de două zone de reglementare: ZRV1a – Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice și ZRCA3 - subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural:



Extras GIS/PUG

Localizare teren IE 245451

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin adoptarea HCL nr. 405/2023, reglementările urbanistice aplicabile terenului identificat cu nr. cadastral 245451 sunt următoarele:

ZRV 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Se recomanda initierea de catre CLMC a lucrarilor de reabilitare a spatiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate si PUZ.

- Utilizari admise: numai functiunile de spatiu plantat public constand in: spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

- Utilizari admise cu conditionari: orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

- Utilizari interzise: se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate; este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor; se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.
- Caracteristici ale parcelelor: conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Conditii de echipare edilitara: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Circulatii si accese: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Stationarea autovehiculelor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Aspectul exterior al cladirilor: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Spatii libere si spatii plantate: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Imprejmuiri: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Procent maxim de ocupare a terenului: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului: conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ZRCA 3 - Subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural

- Utilizări admise: se admit functiuni publice reprezentative de importanta municipala si supramunicipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fi acompaniate si de functiuni de interes general;

ZRCA 3: se admite insertia de functiuni publice si de interes general de importanta municipala si supramunicipala care contribuie la punerea in valoare a elementului natural;

- Utilizari admise cu conditionari: se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfasurate, pe ansamblul unei operatii urbanistice. Se admite constructia de locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuinte vor avea de preferinta un partiu special, adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesii liberale. Se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se situeze la parterul a mai mult de doua cladiri

adiacente. Se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice, de spatiile destinate învățământului si de lacasele de cult. Se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala. Se admit functiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care raspund unor cerinte specifice (statii transport in comun, spatii de odihna, puncte de informare etc.), cu conditia asigurarii unei imagini adecvate si cu valoare estetica recunoscuta; conditiile de amplasare se stabilesc prin PUD, aprobat conform legii.

ZRCA 3: se admit functiuni în conditii similare cu ZRCA 1 și ZRCA 2, daca nu contravin cerintelor de conservare a unei imagini specifice, sau a unei relatii cu cadrul natural; in aceste situatii acordarea CU se va face numai pe baza unui PUD competat de studii de volumetrie, silueta si incadrare in sit; in anumite cazuri se poate solicita studiu de impact in conditiile legii (legea mediului 137 /1996).

- Utilizari interzise: activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor prevazute la art. 2; comert cu ridicata; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; 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 apelor meteorice; orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

ZRCA 3: toate activitățile mentionate pentru ZRCA 1 si ZRCA 2 precum si orice alta activitate care poate periclita echilibrul ecologic sau vizual – estetic in raport cu cadrul natural.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru insertia de noi functiuni de interes public, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30 m in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim 24 m in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane; pentru insertia de noi constructii cu functiuni mixte (locuinte si functiuni de interes general) se considera constructibile parcelele avand minim 800 mp si un front la strada de minim de minim 18 m in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si de minim 15 m in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale. Pentru constructii noi de locuinte se considera constructibile parcelele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15 m, cu exceptia parcelelor de colt unde suprafata se poate reduce cu max. 10%. Pentru asigurarea dimensiunilor adecvate pot fi necesare operatiuni de regrupare a parcelelor prin cumparare sau cu exercitarea de catre administratia publica a dreptului de preemtiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: parcela este constructibila numai daca are asigurat acces carosabil de minim 4 m latime, dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un

acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; capacitatea de parcare va fi dimensionata in conformitate cu prevederile RGU – Anexa nr. 5 si cu alte normative legal aprobate; in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normativelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 m de accesul principal in cladire.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii; cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4 m; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform prevederilor privind înălțimea maximă a clădirilor; cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maximum 6 m cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; in cazul parcelelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale; in cazul parcelelor cu aliniamente la doua strazi paralele, se va stabili drept aliniament una dintre laturi, iar cealalta va fi considerata limita de fund a parcelei.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim cuplat, urmarindu-se mentinerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei; cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maximum 20 m de la aliniament; in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea dar nu mai putin de 4 m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 m; in toate cazurile in care functiunea principala este locuinta, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 4 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi de locuit, sau destinate altor activitati care necesita lumina naturala; se pot amenaja garaje, sau anexe gospodaresti pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (max. 2,20 m).

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

ZRCA 3 - inaltimea maxima recomandabila este P+3, cu exceptia zonelor care sunt identificate prin PUZ, ca putand depasi aceasta inaltime; in zona de faleza se va respecta un nivel mediu de 20 m al cornisei, cu exceptia amplasamentelor identificate prin studii de altimetrie, silueta si impact vizual, aprobate conform legii, ca fiind potrivite pentru cladiri inalte (accente de inaltime); configurarea spatial - volumetrica a cladirilor va asigura mentinerea culoarelor de vizibilitate catre elementul natural.

- nu se admite crearea de calcane, prin diferenta de regim de inaltime fata de cladiri alaturate, atunci cand acestea sunt in stare buna si se mentin, sau au atins nivelul maxim admisibil in cadrul zonei.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; se va asigura o tratare similara a fatadelor cladirilor inalte (accente verticale) avand in vedere perceperea acestora din toate directiile; se va acorda o deosebita atentie modului de tratare a volumelor si fatadelor cladirilor din zona de coasta; in toate cazurile CLMC va solicita realizarea unor studii de silueta si impact vizual; nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: spatiul verde va reprezenta minimum 5% din suprafata parcelei; se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice, sau pe domeniul public in perimetrul cel mai apropiat, unde este necesar acest lucru; spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate si tratate ca gradini de fatada; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp; pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda; se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate, pe trotuarele avand peste 3 m a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale; se va urmari amenajarea de spatii deschise, sub forma de terase, portice, arcade, catre circulatiile publice.

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,20 m si minima de 1,80 m, din care un soclu opac de maximum 0,5 m; imprejmuirile pe limitele laterale si de fund ale parcelelor pot fi opace; imprejmuirile opace catre domeniul public sunt interzise; autorizarea construirii acestora se va face pe baza unei documentatii specificate in CU; se interzice deschiderea portilor de acces pietonal sau auto, catre domeniul public.

- Procent maxim de ocupare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZRCA 3	4	80

- in zonele comerciale se admite POT = 85%, dar numai la un regim de inaltime de maximum P+3;

- Coeficient maxim de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZRCA 3	4	3.0

CUT poate fi depasit cu maximum 0,5 in urmatoarele imprejurari: pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcele de colt); pentru parcelele situate pe artere pietonale – comerciale, sau in dreptul unor pietre publice de interes major; pentru parcelele unde se preconizeaza transferuri in domeniul public pentru largirea unor artere majore de circulatie; pentru parcele care rezulta in urma unor regrupari, din necesitati de reconversie functionala si au mai mult de 500 mp.

Conform prevederilor Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată:

"Articolul 1

Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care sta la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Articolul 2

Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Articolul 15

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Articolul 23

Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un

plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 24

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 26

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 31

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Articolul 33

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară

domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Articolul 34

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Articolul 35

Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Articolul 36

Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Anexa nr. 1 - AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședința de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

Anexa nr. 2 - PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

Anexa nr. 4 - ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principala a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Anexa nr. 5 - PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1.1. - Pentru construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;

Anexa nr. 6 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1.1. - Pentru construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului."

Inițierea unui proiect de hotărâre a consiliului local al municipiului Constanța prin care să fie revocate toate reglementările stabilite la nivel local ce privesc bunul public de interes național creează premisele ca bunul public de interes național să intre sub incidența reglementărilor de urbanism valabile la nivel național - art. 1, art. 2 și art. 16 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, coroborate cu art. 39 ali. (1), art. 49 alin. (1) și anexa 1 nr. crt. 15 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Este deschisă astfel posibilitatea inițierii procedurii de autorizare directă a construirii în temeiul și cu respectarea prevederilor unei documentații de urbanism aprobată și valabilă în condițiile legii - art. 36 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, coroborat cu art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor.

Obiectivul urmărit este atingerea scopului menționat în Hotărârea Guvernului României nr. 808/2017, respectiv edificarea sediului Judecătorei Constanța, clădire de interes public, pe terenul bun public de interes național, prin autorizare directă în baza reglementărilor valabile la nivel național - art. 15, art. 23, art. 31 și art. 40, precum și anexele din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Autorizarea directă este cu atât mai întemeiată, ținând cont de particularitățile de tratare excepțională a amplasamentului, așa cum reiese din cele prevăzute în Hotărârea Guvernului nr. 808/2017.

Aternativa este condiționarea construirii de elaborarea unei documentații de urbanism. Aternativa este inoportună deoarece:

- conduce la amânarea sau chiar periclitarea atingerii unui obiectiv de interes public – ambele echivalate cu un prejudiciu;
- conduce la tratarea prin excepție a unui singur obiectiv printr-o documentație de urbanism, lucru indezirabil pentru bunele practici, sau după caz, alterarea documentației prin proiectarea unei situații de excepție la nivelul unei întregi subzone de reglementare, lucru la fel de indezirabil;
- transformă o situație soluționabilă simplu și eficient într-una soluționabilă inutil de complicat și anevoios, în condițiile aceleiași legislații, dar cu posibile implicații negative la nivel tehnic.

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 revocarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului în suprafață de 2.350 mp, situat în municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 245451, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale



Inspector,
Cristina Stamat





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
185045/26.09.2024



APROBAT

PRIMAR,

Vergil Chițac

Catre: Primarul Municipiului Constanta

Referitor: Edificare sediu Judecatoria Constanta, adresa 172203/2024.

REFERAT

Asupra posibilitatii de autorizare a construirii sediului Judecatoriei Constanta,
(directa, fara necesitatea aprobarii in prealabil a unei documentatii de urbanism)

1. Terenul (pe care este propusa edificarea) se afla in domeniul public al statului, in administrarea Ministerului Justitiei. Prezinta front la strada Traian, este accesibil, are suprafata de 2350mp, geometrie rectangulara si nr. cadastral 245451. Prezinta caracteristicile unei parcele construibile.
2. Prin Hotararea **Guvernului Romaniei 808/2017**, terenul devine **bun public de interes national** iar destinatia devine cea de edificare a sediului Judecatoriei Constanta. (*1)
3. Prin Hotararea **Consiliului Local Constanta 416/2003** – documentatie de urbanism PUZ valabila astazi (*2) - destinatia stabilita (utilizari admise) este incompatibila cu cea decisa de Hotararea **Guvernului Romaniei 808/2017**. Mai mult, unele prevederi sunt deja in contradictie si in raport cu ultima forma a legii privind urbanismul – nr.350/2001. (*2)
4. Prin Hotararea **Consiliului Local Constanta 653/1999** – PUG Constanta, documentatie de urbanism ce a stat la baza celei aprobate in **2003** - destinatiile reglementate (terenul este divizat de doua zone de reglementare diferite) sunt incompatibila respectiv insuficient compatibila (*3) in raport cu cea decisa de Hotararea **Guvernului Romaniei 808/2017**.

Constatam ca fiind evidenta starea de incompatibilitate dintre prevederile aprobate prin cele doua Hotarari ale **Consiliului Local Constanta** - in **1999**, respectiv **2003** - privind un bun **public de interes local** si prevederile aprobate prin Hotararea **Guvernului Romaniei** in **2017** privind acelasi imobil, de aceasta data bun **public de interes national**. (*4)

Retinem ca termenul in care o documentatie de urbanism PUG (aici, 1999) este necesar a fi actualizata cu o alta este de maximum 10 ani ca perioada maxima de valabilitate. (*5)

In baza celor expuse mai sus, propun:

Initierea unui proiect de Hotarare a Consiliului Local Constanta prin care sa fie, dupa caz, anulate/suspendate/revocate etc **toate** reglementarile stabilite la nivel local ce privesc bunul public de interes national (descrie anterior).

Astfel:

Odata proiectul aprobat, bunul public de interes national intra sub incidenta reglementarilor de urbanism valabile la nivel national. (*6)

Este deschisa astfel posibilitatea initierii procedurii de autorizare directa a construirii in temeiul si cu respectarea prevederilor unei documentatii de urbanism aprobata si valabila in conditiile Legii. (*7)

Obiectivul urmarit este atingerea scopului mentionat in Hotararea Guvernului Romaniei 808/2017 - edificarea sediului Judecatoriei Constanta, cladire de interes public pe terenul bun public de interes national prin autorizare directa in baza reglementarilor valabile de nivel national. (*8)

Autorizarea directa este cu atat mai bine intemeiata tinand cont de particularitatile de tratare exceptionala a amplasamentului, asa cum reiese din cele prevazute in Hotararea Guvernului

Aternativa este conditionarea construirii de elaborarea unei documentatii de urbanism.

Aternativa este inoportuna deoarece:

- Conduce la amanarea sau chiar periclitarea atingerii unui obiectiv de interes public - ambele echivalate cu un prejudiciu;
- Conduce la tratarea prin exceptie a unui singur obiectiv printr-o documentatie de urbanism, lucru indezirabil pentru bunele practici, sau dupa caz, alterarea documentatiei prin proiectarea unei situatii de exceptie la nivelul unei intregi subzone de reglementare, lucru la fel de indezirabil;
- Transforma o situatie solutionabila simplu si eficient intr-una solutionabila inutil de complicat si anevoios, in conditiile aceleiasi legislatii, dar cu posibile implicatii negative la nivel tehnic.

Prin urmare:

Va rog respectuos sa considerati aprobarea prezentului referat si eventual sa procedati la aducerea lui la cunostinta persoanelor interesate astfel ca obiectivul de interes public sa poata fi atins in conditii propice.

Va multumesc,



Arhitect-Sef

Dan Petre LEU

NB : Argumentatia prezentului referat este intemeiata si pe extrase de bibliografie, astfel:

(*1) – Hotararea Guvernului Romaniei nr. 808 din 2017

Articolul 1 - *Se aprobă înscrierea în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului și darea în administrarea Ministerului Justiției, în scopul edificării sediului Judecătoriei Constanța, a imobilului având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, transmis în domeniul public al statului în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 293/2016, și se declară din bun de interes public local în bun de interes public național.*

(*2) - Hotararea Consiliului Local Constanta 416/2003

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE : V1 – scuaruri urbane și plantații de aliniament,

ARTICOLUL 39. - UTILIZĂRI ADMISE

V1, V2, V4 - sunt admise următoarele activități:

- spații plantate,
- amenajări pentru odihnă, joc și sport,
- circulații pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate,
- amenajări cuprinzând elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ,
- jocuri de apă,*
- activități specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi (plantare, cosire, tundere, întreținere copaci, curățenie, reparații).

ARTICOLUL 40. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1, V2

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată de cel mult 60mp;

- sunt admise amenajările pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale
sau sportive temporare cu condiția ca acestea să nu afecteze zonele plantate;
- sunt admise activitățile de comerț ambulant în zonele desemnate de către administrația spațiilor verzi cu condiția ca aceste activități să nu incomodeze activitățile de promenadă, odihnă și jocuri pentru copii și să nu afecteze spațiile plantate.

ARTICOLUL 43. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V - reglementată prin P.U.D.

ARTICOLUL 44. - REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V - regimul de construire va fi izolat.

V - retragerile față de limitele laterale și posterioare pentru funcțiunile admise vor fi stabilite prin P.U.D.;

ARTICOLUL 46. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V - regimul de înălțime va fi de un nivel (P) – maxim 3,5m la cornișă.

ARTICOLUL 53. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

V1, V4 - în zonele prevăzute cu construcții P.O.T. va fi stabilit prin P.U.D. pentru fiecare parcelă în parte cu condiția respectării P.O.T. general marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; acolo unde pe plan nu apare marcat un P.O.T. acesta se consideră 0% (pentru acele zone nu sunt acceptate construcții).

ARTICOLUL 54. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

V1, V4 - în zonele prevăzute cu construcții C.U.T. va fi stabilit prin P.U.D. pentru fiecare parcelă în parte cu condiția respectării C.U.T. general marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; acolo unde pe plan nu apare marcat un C.U.T. acesta se consideră 0% (pentru acele zone nu sunt acceptate construcții).

LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001

Articolul 47 – (5) Prin Planul urbanistic **zonal se stabilesc**, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, **reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Articolul 48

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu **nu poate modifica planurile de nivel superior.**

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care **detaliază** cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;

- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

(*3) Hotararea Consiliului Local Constanta 653/1999 – Plan de Urbanism General al Municipiului Constanta : Regulament Local de Urbanism

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE - **ZRV 1 a**

- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
 circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor

plantate;

adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata

construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren *100)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT = mp ADC /mp teren**)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

ZRCA 3:

- se admite insertia de functiuni publice si de interes general de importanta municipala si supramunicipala care contribuie la punerea in valoare a elementului natural;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu

depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform

Articolului 10;

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maximum **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale

cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- in cazul parcelelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele

dinspre parcelele vecine, drept limite laterale;

- in cazul parcelelor cu aliniamente la doua strazi paralele, se va stabili drept aliniament una

dintre laturi, iar cealalta va fi considerata limita de fund a parcelei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim

cuplat, urmarindu-se mentinerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue

sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale

parcelelor pana la o distanta de maximum **20.0 metri** de la aliniament;

- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele

laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita

laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina

naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage

obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltimea dar nu mai puțin de **4.0 metri**;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din

inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de **5.0 metri**;

- in toate cazurile in care functiunea principala este locuinta, se va asigura respectarea

prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 536 /1997**.

(*4) - Cod Administrativ, aprobat prin ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019

Articolul 9 Principiul proporționalității - Formele de activitate ale autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes

public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor. Reglementările sau **măsurile autorităților și instituțiilor administrației publice sunt inițiate, adoptate, emise, după caz, numai în urma evaluării nevoilor de interes public** sau a problemelor, după caz, a riscurilor și a impactului soluțiilor propuse.

Articolul 10 Principiul satisfacerii interesului public - Autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup.
Interesul public național este prioritar față de interesul public local.

(*5) LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001

Articolul 46 - (1) Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își **actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general** în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.

(*6) LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001

Articolul 39 - (1) În sensul prezentei legi, prin **documentații** de amenajare a teritoriului și **de urbanism** se înțelege planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, **Regulamentul general de urbanism** și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi.

Articolul 49 - (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Articolul 49 - **Anexa nr. 1** cuprinzând categoriile de documentații în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, competențele de avizare și de aprobare a acestora, precum și anexa nr. 2 cuprinzând termenii de specialitate utilizați în cuprinsul legii fac parte integrantă din prezenta lege.

Anexa nr.1 / Nr.crt. 15 :

Categorii de documentații - Regulament general de urbanism.

Avizează - Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene; Organisme centrale și teritoriale interesate.

Aprobă - Guvernul.

(*6) REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (Hotarare a Guvernului Romaniei nr.525/1996)

EMITENT : GUVERNUL

Articolul 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care sta la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Articolul 2 - Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

(*7) REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996

Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Articolul 36 - Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

(*7) LEGE Nr. 50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării construcțiilor

Articolul 2 – (2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor **documentațiilor de urbanism**, avizate și aprobate potrivit legii.

(*7) LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001

Articolul 39 - (1) În sensul prezentei legi, prin **documentații** de amenajare a teritoriului și **de urbanism** se înțelege planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, **Regulamentul general de urbanism** și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi.

(*8) REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996

Articolul 15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Articolul 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Articolul 40 - Anexele regulamentului: Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Anexa 1 - Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1.9. Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședința de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

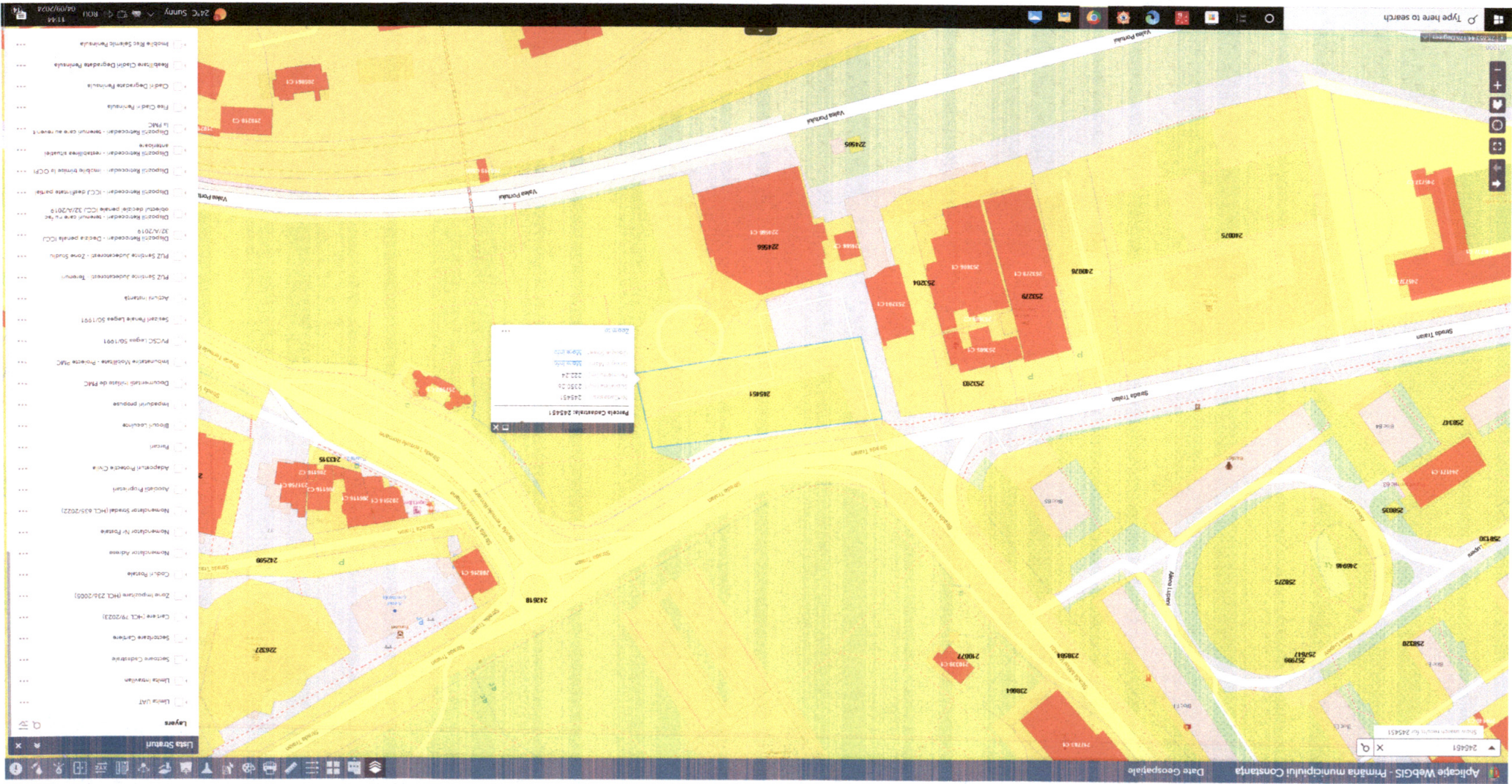
Anexa 2 – Procentul de ocupare a terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.1. Zone centrale - 80%

*(*8) LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001*

Articolul 46 - (7) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 245451 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Str TRAIAN, Nr. 51A, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	245451	2.350	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60861 / 25/05/2017		
Act Administrativ nr. 293, din 30/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL CTA;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PUBLIC , pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) MINISTERUL JUSTITIEI	A1

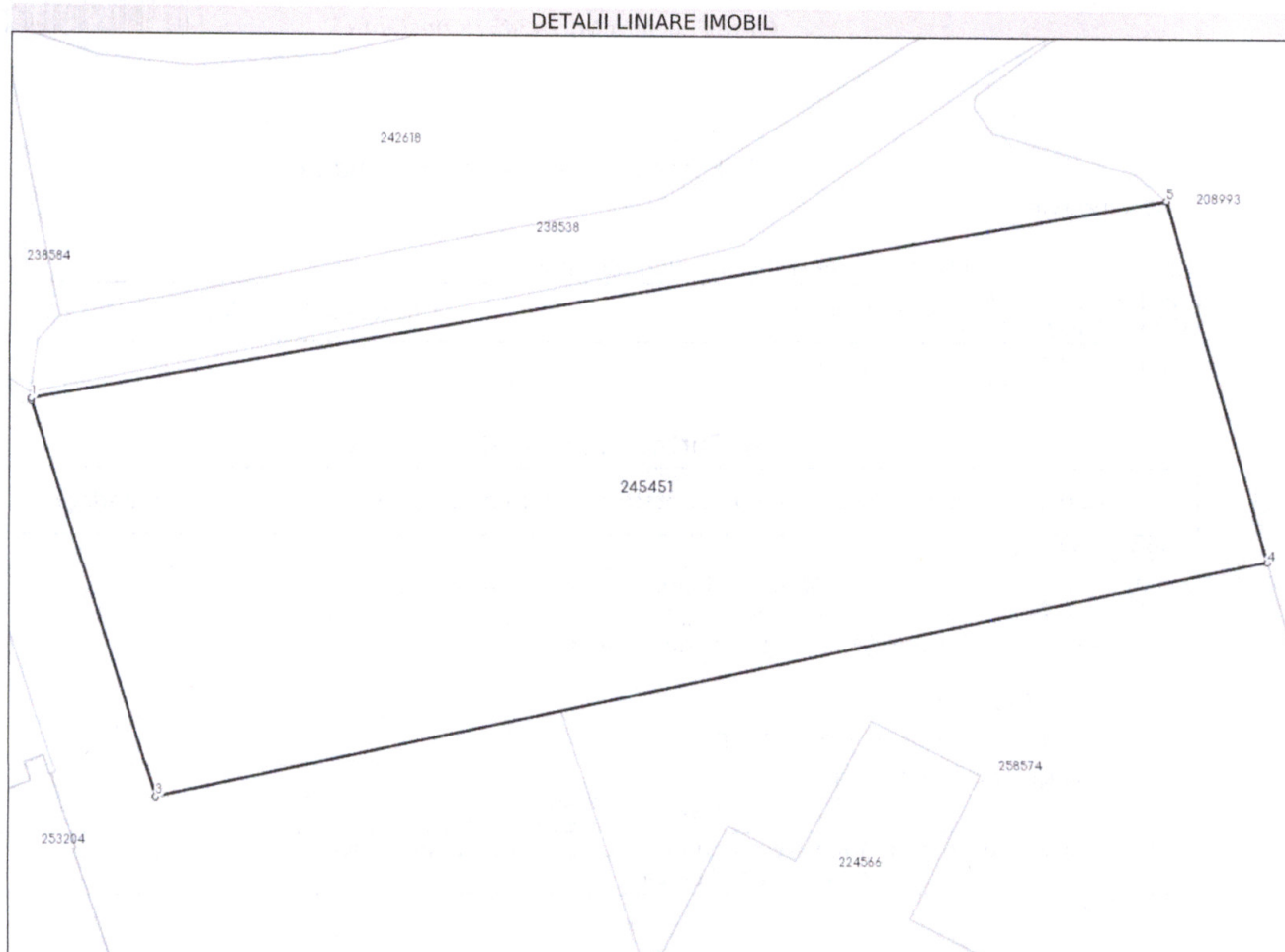
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
245451	2.350	

* 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	2.350	-	-	-	Teren neimprejmit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.177
2	3	29.889
3	4	81.91
4	5	27.22
5	1	83.039

** 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,

09/09/2024, 10:40



HOTĂRÂRE

privind transmiterea unui imobil din domeniul public al municipiului Constanța și administrarea Consiliului local al municipiului Constanța în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Justiției

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 30.09.2016;

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău nr. 133465/22.09.2016, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu nr. 133464/22.09.2016;

Având în vedere adresa Secretariatului General al Guvernului nr. 20/12833FMT/19.09.2016 înregistrată la Primăria municipiului Constanța cu nr. 132690/21.09.2016 ;

Luând în considerare HCL nr. 287/27.11.2015 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 211/2011 privind însușirea și aprobarea bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța.

Văzând prevederile art.9 alin.(2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul prevederilor art. 36, alin.(2), lit."c " și art.115, alin 1, lit. "b" din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art.1 - Se aprobă transmiterea din domeniul public al municipiului Constanța și administrarea Consiliului local al municipiului Constanța în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Justiției a terenului în suprafață de 2350 mp situat în municipiul Constanța, str. Traian, lângă restaurant Colonadelor, identificat cu nr. cadastral și carte funciară nr.245451.

Art.2 - Predarea-primirea imobilului descris la art. 1 se va face prin proces-verbal, încheiat între Serviciul cadastru din cadrul Direcției patrimoniu și Ministerul Justiției.

Art.3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Constanța va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu, Direcției administrarea domeniului public și privat, Direcției financiare, Serviciului juridic și Secretariatului General al Guvernului în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de²⁵.....consilieri din 27 membri.

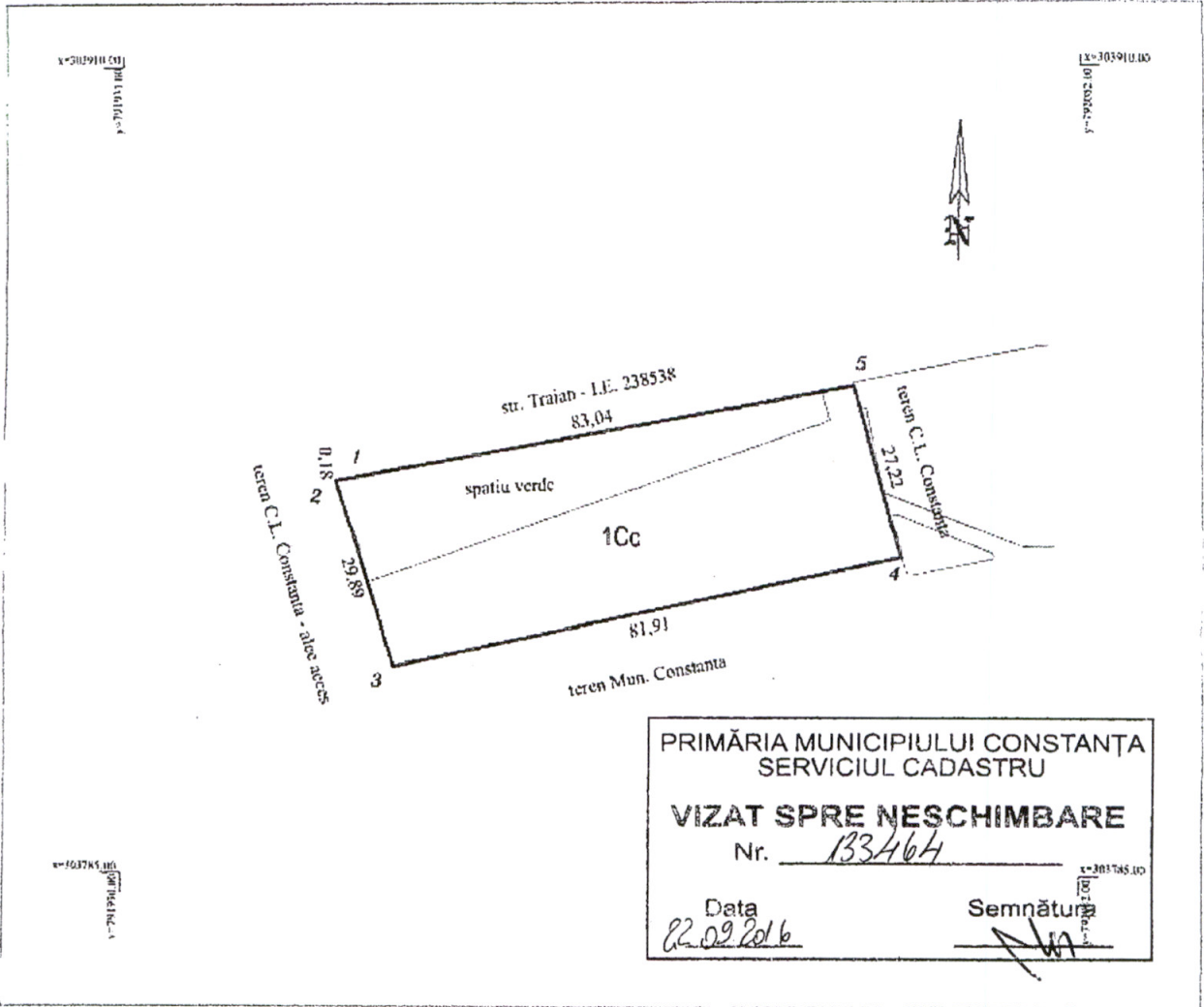
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
COJOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA
Nr. 293 / 2016

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
245451	2.350	mun. Constanta, str. Traian, linga restaurant "Colonadelor"
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 133464

Data 22.09.2016 Semnătură [Signature]

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	2.350	Teren neînprejmuț.
TOTAL		2.350	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
Cod constructii	Destinatia	Suprafata (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata masurata a imobilului = 2.350mp
Suprafata din acte= 2.350 mp

Executant: S.C. TANASE CADASTRU S.R.L.

CERTIFICAT
de confirmare a masuraturilor si a
corectitudinii actelor de autorizare cadastrale
care corespund actelor de autorizare din teren.

Seria RC-B-J Nr. 582/2014 Seria RO-B-F Nr. 1288

TANASE GHEORGHE

CLASA III Data: 20.04.2016

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

[Signature]

44284 / 10-06-2016

Camera Notarilor Publici

41

39

37

Judecătoria

str. Traian

S.C.I&C DEVELOPMENT S.R.L.

str. Termele Romane

S=3021,85mp

S = 2350 mp

83.04

27.22

29.89

81.91

Parcul C

delor

adelor

Restaurant Colonadelor

onadelor

Colonadelor

rant Colonadelor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VAZUTĂ PE NE SCHIMBARE

Data
11.04.2015

Semnătura

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE
[Signature]

PREȘEDINȚIA NOTARILOR PUBLICI
CONSTANȚA
ȘI TERENUL ÎN ÎNSUȘIREA
S.C. I&C DEVELOPMENT S.R.L.
Data: 31.12.2014
Semnătură: *[Signature]*

ANEXA LA
HCLM NR. 287/1.2011

Grădinița cu program prelungit "Vaporașul magic"



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea H.C.L. nr.211/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 27.11.2015 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.159872/11.11.2015, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu nr. 159870/11.11.2015;

Având în vedere identificarea și localizarea terenului situat în str.Traian, fără nr. precum și noile măsuratori efectuate pentru imobilul situat în Al.Pelicanului, Școala generală nr.40.

Analizând HG nr. 904 / 2002 privind atestarea domeniului public al municipiului Constanța precum și HCL nr. 211/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța cu modificările și completările ulterioare;

Tinând cont de dispozițiile art.3, alin.(4) din Legea nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. "c", art.115 alin.(1), lit., "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă completarea și actualizarea anexei la H.C.L.nr.211/2011, în sensul că în locul suprafețelor menționate în poziția 1555 se vor citi noile suprafețe menționate în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art. 2 - Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în H.C.L.234/2015, art.3 în sensul că în loc de poziția 3122 din H.C.L.nr.211/2011 se va citi poziția 33.

Art. 3 - Se aprobă completarea anexei la H.C.L. nr.211/2011 cu poziția 3122 conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 - Celelalte prevederi ale H.C.L.nr.211/2011 rămân neschimbate.

Art. 5 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu, R.A.D.E.T. Constanța, Direcției financiare și S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de 22 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIRCEA DOBRE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR. 287 / _____ 2015



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.1 LA H.C.L. NR. 287/2015

Nr.crt H.C.L. NR. 211/2011	DENUMIRE IMOBIL		SUPRAFAȚĂ	OBSERVAȚII
1555	Construcție C1 (P+3E)	Școala nr.40	Construită=738 mp	H.G. nr.904/2002, capitolul Inspectoratul Școlar, nr.crt.71 Legea nr. 213/1998
	Construcție școală C2(D+P+1E)		Construită=318 mp	
	Anexă C3 parter		Construită=22 mp	
	Suprafață teren		Teren=5684 mp.	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.2 LA H.C.L. NR. 287/2015

NR.CRT H.C.L. NR.211/2011	DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFAȚĂ	OBSERVAȚII
3122	Str. Traian fără nr. Lângă Restaurant Colonadelor	teren=2350 mp	Legea nr. 213/1998 Identificare imobil nr.159492/11.11.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Camera Notarilor Putinesti

41

39

37

Judecatorie

str. Traian

83.04

S.C.I&C DEVELOPMENT S.R.L.

S=3021,85mp

S = 2350 mp

27.22

str. Termele Romane

Parcul C

29.89

81.91

delor

iadelor

Restaurant Colonadelor
onadelor

Colonadelor

rant Colonadelor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIȘTEȘTE PRE NESCHIMBARE

11.04.2015

Semnatura

Grădinița cu program prelungit "Vaporașul magic"



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

17
L
7882

H O T A R A R E

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
REABILITAREA și REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE
a Municipiului Constanța,
a Regulamentului aferent P.U.Z. și
a Studiului de Fundamentare – VALORI ARHITECTURAL URBANISTICE.

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 21.11.
2003.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazare, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism ;

Având în vedere prevederile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și ale Ordinului 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

În temeiul prevederilor art. 38, lit "c" și art 46, alin (1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală;

H O T A R A S T E :

Art. 1 – Se aproba Planul Urbanistic Zonal - **REABILITAREA și REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE** a Municipiului Constanța, Regulamentul aferent P.U.Z. și Studiul de Fundamentare – VALORI ARHITECTURAL URBANISTICE 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, Direcției Administrare Domeniului Public și Privat, Direcției Patrimoniu și Direcției Tehnic – Investiții, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Prefecturii Județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 22 consilieri din 31 membri.

PRESEDINTELE ȘEDINTEI,

Cristescu
CORNELIU CRISTESCU

CONSTANTA
NR 416 / 21.11. 2003

CONTRASEMNEAZA,

Enache Marcela
SECRETAR
ENACHE MARCELA

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE

Spațiile verzi contribuie la crearea identității Peninsulei mai ales prin taluzul perimetral – element major peisager care face trecerea către zona țărmului mării și subliniază conturul peninsular cu precădere în zonele în care limita apei a fost îndepărtată foarte mult din cauza intervențiilor antropice (mai ales spre portul comercial).

Spațiile verzi interioare atât cele publice cât și cele private crează „contrapuncte” în imaginea spațiului public în general foarte mineral.

Zona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

- V1 – scuaruri urbane și plantații de aliniament,
- V2 – spații verzi publice amenajate (parcuri),
- V3 – spații verzi naturale în cadru urban,
- V4 – spații verzi publice care pot primi dotări punctuale asociate pietonalelor majore,
- V5 – zona arheologică amenajată peisager.

Taluzul perimetral va fi conservat și amenajat, vor fi prevăzute alei pietonale care să facă legătura dintre oraș și țărmul mării (trepte sau rampe cu panta de maxim 4%), precum și alei în lungul taluzul pe baza unor studii de amenajare peisageră a cornișei. Se va urmări completarea pietonalului de cornișă și amenajarea de belvederi de-a lungul acestuia. Amenajările peisagere din Piața Ovidiu și Scuarul Prefecturii vor fi reconsiderate urmărindu-se punere în valoare a caracterului de articulație peisageră a acestora: între portul comercial, cel de agrement și oraș, respectiv, între oraș și portul comercial.

Scuarurile urbane și plantațiile de aliniament vor fi prevăzute de-a lungul pietonalelor urmărindu-se crearea unor drumuri „de umbră”. Vor fi plantate cu esențe decorative, amenajate (mobilier urban, iluminat public și decorativ) și întreținute cu regularitate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 39. - UTILIZĂRI ADMISE

V1, V2, V4 - sunt admise următoarele activități:

- spații plantate,
- amenajări pentru odihnă, joc și sport,
- circulații pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate,
- amenajări cuprinzând elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ, jocuri de apă,
- activități specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi (plantare, cosire, tundere, întreținere copaci, curățenie, reparații).

V3 - sunt admise următoarele activități:

- spații plantate,
- amenajări pentru odihnă,
- circulații pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate,
- amenajări cuprinzând elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ,

- activități minime de amenajare și întreținere a spațiilor verzi (plantare, întreținere copaci, curățenie, reparații)
- V5 - sunt admise următoarele activități:
 - spații plantate,
 - amenajări pentru odihnă,
 - amenajări pentru punerea în valoare a vestigiilor arheologice cuprinzând circulații pietonale, panouri informative, obiecte de iluminat
 - amenajări cuprinzând elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ,
 - activități specifice de amenajare și întreținere a siturilor arheologice,
 - activități specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi (plantare, cosire, tundere, întreținere copaci, curățenie, reparații).

ARTICOLUL 40. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- V1, V2 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată de cel mult 60mp;
 - sunt admise amenajările pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare cu condiția ca acestea să nu afecteze zonele plantate;
 - sunt admise activitățile de comerț ambulant în zonele desemnate de către administrația spațiilor verzi cu condiția ca aceste activități să nu incomodeze activitățile de promenadă, odihnă și jocuri pentru copii și să nu afecteze spațiile plantate.
- V3 - sunt admise activitățile de tip picnic numai în zilele de sărbători legale sau de sărbători tradiționale locale, în zonele desemnate de administrația spațiilor verzi cu condiția ca aceste activități să nu afecteze spațiile plantate și să fie asigurate condițiile pentru menținerea curățeniei;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru întreținere având suprafața construită desfășurată de cel mult 40mp.
- V4 - mic comerț specializat cu suprafața netă de expunere și vânzare maxim 40mp;
 - mici unități de alimentație publică cu maxim 40 de locuri;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată de cel mult 60mp.
- V5 - grupuri sanitare, spații pentru personalul de întreținere și pază având suprafața construită desfășurată de cel mult 40mp.
- V - în cazul amplasării unor clădiri pe terenuri cu pante peste 5% se vor întocmi studii geotehnice care să stabilească condițiile de fundare și măsurile de stabilizare a versantului, regimul de construire și distanțele minime între clădiri.

ARTICOLUL 41. - UTILIZĂRI INTERZISE

- V - se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafeței înverzite;
- se interzice tăierea arborilor sau a crengilor lor fără autorizația autorității locale abilitate (administrația spațiilor verzi);
- se interzice camparea și realizarea focului pe teritoriul spațiilor verzi publice;
- se interzic orice alte activități care ar putea avea efecte dăunătoare asupra vegetației.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 42. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- V - detaliile de organizare, stabilirea circulațiilor pietonale, a tipurilor de plantații, a elementelor de mobilier urban, stabilirea zonelor din domeniul public ce vor fi divizate în parcele destinate dotărilor specifice, concesionării sau închirierii se va face pe baza unui P.U.D. aprobat conform legii; se recomandă organizarea unui concurs de urbanism care să stea la baza P.U.D. pentru amenajarea peisageră a taluzului;

ARTICOLUL 43. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- V - reglementată prin P.U.D.

ARTICOLUL 44. - REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- V - regimul de construire va fi izolat.
- V - retragerile față de limitele laterale și posterioare pentru funcțiunile admise vor fi stabilite prin P.U.D.;
- stabilirea suprafeței construibile va ține seama de suprafețele maxime menționate la Articolul 2.

ARTICOLUL 45. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- V - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse dacă studiul geotehnic nu prevede distanțe mai mari;
- această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfășoară activități ce necesită lumină naturală, dacă studiul geotehnic nu prevede distanțe mai mari.

ARTICOLUL 46. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- V - regimul de înălțime va fi de un nivel (P) – maxim 3,5m la cornișă.

ARTICOLUL 47. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- V - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul peisager al zonei și de relația specială cu elementele majore de cadru natural – faleza și marea – și, acolo unde este cazul de arhitectura clădirilor cu care se află în relații de co-vizibilitate și de exigențele create de o distanță mai mică de 100m față de monumentele existente;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- în intervențiile în zona taluzului înverzit se recomandă utilizarea de soluții care să afecteze cât mai puțin conformația naturală a terenului și imaginea de ansamblu (construcții terasate în trepte, semi-îngropate etc.) și să valorifice relația cu elementele de cadru natural;
- se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

- este interzisă folosirea imitațiilor de materiale (piatra falsă, cărămida falsă, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță etc.) și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:
 - în cazul trotuarelor / aleilor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
 - în cazul trotuarelor / aleilor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 48. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- V - prin P.U.D. vor fi prevăzute alei de minim 3m lățime pentru accesul autovehiculelor de întreținere conform necesităților fiecărei zone în parte;
- nu se admite accesul altor autovehicule în afara celor de întreținere, pentru stingerea incendiilor și prim-ajutor;
- accesul bicicliștilor și rolerilor poate fi restricționat la anumite zone conform P.U.D. și deciziei administrației spațiilor verzi; unde este posibil vor fi prevăzute piste separate de aleile pietonale; prin P.U.D. pot fi prevăzute zone cu amenajări specifice (rampe, trambuline etc.);
- vor fi prevăzute posibilități de acces pentru persoanele handicapate;
- vor fi prevăzute legături pietonale spre țarm după cum urmează:
 - în cadrul cornișei de nord-est în dreptul capetelor străzilor Ferdinand, Negru Vodă, Aristide Karatzali, Calatis, Piața Ovidiu, Marcus Aurelius, Revoluția din 22 Decembrie, Remus Opreanu,
 - în cadrul cornișei de sud-est în zona scuarurilor deja amenajate, lângă statuia lui Anghel Saligny,
 - în cadrul cornișei de sud-vest din terasele Edificiului Roman, în dreptul capătului străzii Piața Ovidiu și din bd-ul Marinarilor.

ARTICOLUL 49. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- V - nu se admite realizarea de parcaje în zonele verzi publice.

ARTICOLUL 50. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- V - toate clădirile realizate vor fi obligatoriu racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică;
- vor fi asigurate iluminatul public, puncte de apă potabilă (țâșnitori, fântâni etc.), posturi de telefon publice (dispuse perimetral sau în interiorul zonelor verzi amenajate conform P.U.D.) și racordurile necesare pentru stropirea spațiilor verzi;
- toate noile branșamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 51. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- V1 - se admite un procent de mineralizare de maxim 25%.

- V2 - se admite un procent de mineralizare de maxim 10%.
- V3 - se admite un procent de mineralizare de maxim 10%.
 - sunt admise plantații arboricole și arbustive, în procent de maxim 10%, numai cu specii din flora locală dobrogeană; sunt interzise speciile decorative;
 - restul teritoriului va fi lăsat înnierbat pentru instalarea florei spontane.
- V4 - se admite un procent de mineralizare de maxim 15% (inclusiv zonele construite pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică).
- V5 - densitatea de plantație maxim 50%;
 - amenajările vegetale și minerale vor fi integrate vestigiilor arheologice, fiind obligatoriu rezultatul unui proiect de peisagistică.

ARTICOLUL 52. - ÎMPREJMUIRI

- V - acolo unde vor exista garduri acestea vor avea înălțimea de maxim 1,20m din care un soclu opac de maxim 0,30m, partea superioară fiind transparentă; acestea pot fi dublate de garduri vii,
 - sunt admise de asemenea împrejmuirile de gard viu cu înălțimea maximă de 0,80m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 53. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- V1, V4 - în zonele prevăzute cu construcții P.O.T. va fi stabilit prin P.U.D. pentru fiecare parcelă în parte cu condiția respectării P.O.T. **general marcat pe plan** pentru fiecare unitate teritorială de referință; acolo unde pe plan nu apare marcat un P.O.T. acesta se consideră 0% (pentru acele zone nu sunt acceptate construcții).
- V2, V3, V4 - construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale și ținând cont de suprafețele maxime menționate la Articolul 2.

ARTICOLUL 54. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- V1, V4 - în zonele prevăzute cu construcții C.U.T. va fi stabilit prin P.U.D. pentru fiecare parcelă în parte cu condiția respectării C.U.T. **general marcat pe plan** pentru fiecare unitate teritorială de referință; acolo unde pe plan nu apare marcat un C.U.T. acesta se consideră 0% (pentru acele zone nu sunt acceptate construcții).
- V2, V3, V4 - construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale și ținând cont de suprafețele maxime menționate la Articolul 2.

7544

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

Privind aprobarea documentatiei " Aspecte critice, premize de dezvoltare si
regulament - cadru " din P.U.G. preliminar

Consiliul Local al municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de
25.11.1999.

Luand in dezbateri expunerea de motive a domnului Primar Gheorghe Mihaesi,
raportul Comisiei de organizare urbanistica, amenajarea teritoriului, realizarea lucrarilor
publice, protectia mediului inconjurator, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura
nr.2, referatul Serviciului de Urbanism ;

Vazand prevederile din Legea nr. 50 / 1991, republicata, privind autorizarea executarii
constructiilor, ale Ordinului 91 / 1991 al MLPAT, precum si ale Hotararii Guvernului nr. 525
din iunie 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism ;

In temeiul prevederilor art. 20, lit. " m " si art 28 din Legea 69 / 1991, privind
administratia publica locala, modificata ;

HOTARASTE

Art. 1 Se aproba documentatia " Aspecte critice, premize de dezvoltare si regulament -
cadru " din P.U.G. preliminar,, conform anexei ce face parte integranta din prezenta
hotarare.

Art. 2 Directia Administratie Publica Locala va comunica prezenta hotarare Directiei
Urbanism si Prefecturii Judetului Constanta in vederea aducerii la indeplinire.

Prezenta hotarare a fost adoptata de 28 consilieri din 31 membri.

CONSTANTA
NR. 653 / 25.11. 1999

PRESEDINTE SEDINTA,

BUCUR (BUTOI)
[Signature]



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

JGUP

H O T Ă R Ă R E

privind prelungirea valabilității Planului urbanistic general al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09. 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 182488/21.09.2023;
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 182507/21.09.2023;
- 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. I alin. (1) din OG nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- art. 46 alin. (1[^]3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 17 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. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general"
- indicativ GP038-2000,
- 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. 653/1999 privind aprobarea documentației Aspecte critice, premise de dezvoltare și regulament-cadru din PUG preliminar;
- HCL nr. 77/31.03.2011 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent - până la data de 11.02.2013;
- HCL nr. 81/26.03.2013 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent - până la data de 30.12.2015;
- HCL nr. 327/18.12.2015 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent - până la 30.12.2018;
- HCL nr. 429/2018 privind prelungirea valabilității Planului urbanistic general al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent, până intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, dar nu mai târziu de 31.12.2023;

- contractul de prestări servicii nr. 149682/01.10.2020 privind serviciul de proiectare pentru elaborare documentație de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța”;

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.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă prelungirea valabilității Planului urbanistic general al municipiului Constanța și a Regulamentului local de urbanism aferent, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Art. 2 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, 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:

26 pentru, - împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU - MIHAILA
MATEIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

NR. 405 / 28.09. 2023

PREZENTA HOTĂRĂRE ESTE
CONFORMĂ CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Semnătura

Data

05.10.2023

ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor plantate se compune din urmatoarele categorii:

ZRV 1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

ZRV 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice

ZRV 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale

ZRV 2 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

ZRV 2a - Baze de agrement, parcuri de distractii

ZRV 2b - Complexe si baze sportive

ZRV 3 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI A ZONELOR UMEDE**ZRV 4 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA****ZRV 5 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA**

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomanda initierea de catre CLMC a lucrarilor de reabilitare a spatiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate si PUZ.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRV 1 a

- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :
 - spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
 - circulatii pietonale din care unele ocazional carsabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
 - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

ZRV 1b

- sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite

ZRV 2

- sunt admise amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite;
- sunt admise amenajari specifice pentru odihna, agrement si recreere.

ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- se mentin functiunile specifice in zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate;

- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate.

Nota: In toate cazurile sunt admise activitatile de baza ale zonei plantate, activitati ale functiunilor complementare care sustin functiunea principala precum si activitati de intretinere curenta.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRV 1 + ZRV 2 + ZRV 3 + ZRV 4 + ZRV 5

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice, arhitecturale, urbanistice, ambientale)**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este formata din fragmente ale zonei centrale.

Potentialul deosebit al acestei zone pentru dezvoltarea centrului municipiului Constanța impune realizarea unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**, fiind interzise abordările punctuale prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), anterior aprobării P.U.Z. în condițiile legii.

Prevederile acestui regulament care provin din considerente de ansamblu asupra localității și zonei centrale vor fi preluate, dezvoltate și detaliate prin regulamentul P.U.Z.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

- ZRCA 1 – Subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, până la P+4, alcatuind fronturi continue sau discontinue.**
- ZRCA 2 - Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.**
- ZRCA 3 - Subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**ZRCA 1 + ZRCA 2:**

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; aceste pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general;

ZRCA 3:

- se admite inserția de funcțiuni publice și de interes general de importanță municipală și supramunicipală care contribuie la punerea în valoare a elementului natural;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZRCA1 și ZRCA 2**

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim **30 %** din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice.
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale.
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de **30%** din frontul strazilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim **100 metri** de instituțiile publice, de spațiile destinate învățământului și de lacasele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin PUD, aprobat conform legii.

ZRCA 3:

- se admit funcțiuni în condiții similare cu ZRCA 1 și ZRCA 2, dacă nu contravin cerințelor de conservare a unei imagini specifice, sau a unei relații cu cadrul natural; în aceste situații acordarea CU se va face numai pe baza unui PUD completat de studii de volumetrie, silueta și încadrare în sit; în anumite cazuri se poate solicita studiu de impact în condițiile legii (legea mediului 137/1996).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
în cadrul ZRCA 1+ ZRCA 2**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute la art. 2;
- comerț cu ridicata;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

în cadrul ZRCA 3

- toate activitățile menționate pentru ZRCA 1 și ZRCA 2 precum și orice altă activitate care poate periclita echilibrul ecologic sau vizual – estetic în raport cu cadrul natural.

**SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A
CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)****ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu următoarele condiționari:**

- pentru inserția de noi funcțiuni de interes public, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri** în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim **24.0 metri** în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane;
- pentru inserția de noi construcții cu funcțiuni mixte (locuințe și funcțiuni de interes general) se consideră construibile parcelele având minim **800 mp.** și un front la strada de minim de minim **18.0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral și de minim **15.0 metri** în cazul construcțiilor alipite la două calcane laterale.

- pentru constructii noi de locuinte se considera construibile parcelele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 m**, cu exceptia parcelor de colt unde suprafata se poate reduce cu max. 10%;
- pentru asigurarea dimensiunilor adecvate pot fi necesare operatiuni de regrupare a parcelor prin cumparare sau cu exercitarea de catre administratia publica a dreptului de preemtiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maximum **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelor;
- in cazul parcelor de colt se vor considera laturile dinspre strada drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine, drept limite laterale;
- in cazul parcelor cu aliniamente la doua strazi paralele, se va stabili drept aliniament una dintre laturi, iar cealalta va fi considerata limita de fund a parcelei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim cuplat, urmarindu-se mentinerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor pana la o distanta de maximum **20.0 metri** de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrace obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea dar nu mai putin de **4.0 metri**;
- cladirile se vor retrace fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0 metri**;
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuinta, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 536 /1997**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de **4.0** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă balcone sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi de locuit, sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;
- se pot amenaja garaje, sau anexe gospodărești pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (max. **2.20** metri).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil de minim **4.0** metri lățime, dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; capacitatea de parcare va fi dimensionată în conformitate cu prevederile RGU – Anexa nr. 5 și cu alte normative legal aprobate;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normativelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250** metri de accesul principal în clădire.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu următoarele condiții:

ZRCA 1

- înălțimea maximă admisibilă este P + 4 cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată;

ZRCA 2

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ZRCA 3

- înălțimea maximă recomandabilă este P+3, cu excepția zonelor care sunt identificate prin PUZ, ca putând depăși această înălțime;
- în zona de faleză se va respecta un nivel mediu de 20 metri al cornisei, cu excepția amplasamentelor identificate prin studii de altimetrie, silueta și impact vizual, aprobate conform legii, ca fiind potrivite pentru clădiri înalte (accente de înălțime);
- configurarea spațial - volumetrică a clădirilor va asigura menținerea culoarelor de vizibilitate către elementul natural.

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3

- nu se admite crearea de calcane, prin diferenta de regim de inaltime fata de cladiri alaturate, atunci cand acestea sunt in stare buna si se mentin, sau au atins nivelul maxim admisibil in cadrul zonei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similara a fatadelor cladirilor inalte (accente verticale) avand in vedere perceperea acestora din toate directiile;
- se va acorda o deosebita atentie modului de tratare a volumelor si fatadelor cladirilor din zona de coasta; in toate cazurile CLMC va solicita realizarea unor studii de silueta si impact vizual;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- datorita fluxurilor pietonale importante, racordarea buranelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- spatiul verde va reprezenta minimum 5% din suprafata parcelei;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice, sau pe domeniul public in perimetrul cel mai apropiat, unde este necesar acest lucru;
- spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate si tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate, pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierelelor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale;
- se va urmari amenajarea de spatii deschise, sub forma de terase, portice, arcade, catre circulatiile publice.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2.20 metri si minima de 1.80 m., din care un soclu opac de maximum 0.50 m;
- imprejmuirile pe limitele laterale si de fund ale parcelelor pot fi opace;
- imprejmuirile opace catre domeniul public sunt interzise; autorizarea construirii acestora se va face pe baza unei documentatii specificate in CU;
- se interzice deschiderea portilor de acces pietonal sau auto, catre domeniul public.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	POT maxim
ZRCA 3	4	80
ZRCA 1	5	80
ZRCA 1 - ZRCA 2	6 - 9	80

- in zonele comerciale se admite POT = 85%, dar numai la un regim de inaltime de maximum P+3;
- la constructii cu peste P+8 sau cu H = peste 30 m POT se va diminua cu 5% pentru fiecare nivel suplimentar (de ex: pentru P+10, POT = 70%)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRCA 1 + ZRCA 2 + ZRCA 3 - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

Subzona	numar maxim de niveluri	CUT maxim
ZRCA 3	4	3.0
ZRCA 1	5	3.5
ZRCA 1 - ZRCA 2	6 - 7	4.0
ZRCA 1 - ZRCA 2	8 - 9	4.5

- la constructii cu peste P + 8 niveluri, CUT poate creste cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 7,0.
- CUT poate fi depasit cu maximum 0,5 in urmatoarele imprejurari:
 - a. pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcele de colt);
 - b. pentru parcelele situate pe artere pietonale – comerciale, sau in dreptul unor pietre publice de interes major;
 - c. pentru parcelele unde se preconizeaza transferuri in domeniul public pentru largirea unor artere majore de circulatie;

- d. pentru parcele care rezulta in urma unor regrupari, din necesitati de reconversie functionala si au mai mult de 500 mp.