



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind punerea în executare a sentinței civile nr. 1894/05.12.2018
pronunțată în dosarul civil nr. 8178/118/2017, rămasă definitivă,
referitoare la HCL nr. 165/2017

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 6576/14.01.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 11823/21.01.2020 ;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând sentința civilă nr. 1894/05.12.2018 a Tribunalului Constanța, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 5/08.01.2020 a Curții de Apel 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă punerea în executare a sentinței civile nr. 1894/05.12.2018 pronunțată în dosarul civil nr. 8178/118/2017, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 5/08.01.2020 a Curții de Apel Constanța, referitoare la HCL nr. 165/31.05.2017 privind respingerea Planului urbanistic zonal pentru terenurile situate pe str. Mr. Șofran nr. 24B-24C, inițiator Puiu Nicolae.

Art. 2 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru imobilele reprezentând terenuri situate în municipiul Constanța, str. Mr. Șofran nr. 24B-24C, conform documentației tehnice elaborate conform sentinței civile nr. 1428/CA/14.03.2013 a Tribunalului Constanța și a certificatului de urbanism nr. 3764/02.12.2014, documentație anexată care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul situat în str. Mr. Șofran nr. 24B-24C, în suprafață de 372 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232994, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea soților Puiu Nicolae și Getă, conform actului de alipire autentificat sub nr. 2912/13.12.2012 la Biroul notarilor publici Anastase și asociații.

Art. 3 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 2 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Puiu Nicolae, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

20 pentru, — împotriva, 5 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

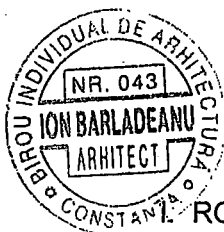
PASTRICHÎ TEODOR

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
ENACHE MARCELA**

Enache

CONSTANȚA

NR. 42 / 30.01, 2020



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ imobil Dth + P + 4E

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

R.L.U. este o documentatie care cuprinde detalii si prescriptii pentru aplicarea reglementarilor planului urbanistic zonal bloc Dth + P + 4E.

Odata cu aprobarea R.L.U., prescriptiile (permisiuni si interdictii) cuprinse in regulament, devin obligatorii la autorizarea executarii lucrarilor in teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

P.U.Z. si R.L.U. devin prin aprobare acte de autoritate al administratiei publice locale.

1. BAZA LEGALA

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat cu Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice domeniului, printre care, se mentioneaza:

- Legea 18/1991 republicata in 1998, privind fondul funciar;
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare, privind Autorizarea executarii constructiilor;
- Legea 350/2001 cu toate modificarile si completarile ulterioare privind Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HGR nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- ORDINULUI 119 / 04.feb.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Legea nr. 137/1995 modificata si completata si inlocuita de O.U. nr. 195/2005 aprobat de Legea 265/2006 privind protectia mediului;
- Legea 54/1998 privind Circulatia juridica a terenurilor;
- P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Constanta, aprobate.

2. DOMENIUL DE APLICARE

PUZ si RLU constituie baza legala in vederea eliberarii certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire a imobilului Dth + P + 4E pe terenul studiat.

Ele vor servi detalierii propunerilor urbanistice prezentate cu rol orientativ pentru zona lui cadru, care implica lucrari de restructurare urbana treptata, pentru ameliorarea generala a cadrului activitatilor umane din zona. Zona cadru (studiata) este teritoriul de referinta al prezentului R.L.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire se va desfasura in principal prin edificarea de cladiri noi pe terenurile libere, prin desfiintarea celor necorespunzatoare (stare fizica, lipsa de functionalitate, aspect neplacut, poluante sub diverse forme), reparatii, extinderi, modificari, lucrari de echipare tehnica, spatii verzi si plantate.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza de proiecte elaborate de specialisti autorizati, avizate potrivit legislatiei.

Proiectele in faza D.T.A.C. vor respecta propunerile P.U.Z. aprobat pentru zona de incadrare.

Se va interzice realizarea de constructii incompatibile zonarii functionale aprobate.

Lucrarile de construire se vor desfasura in limitele incintelor aferente imobilelor; limitele vor corespunde planurilor cadastrale intabulate la OCPI Constanta, insotite de acte de detinere (propri-etati, concesiunari, donatii etc) autentificate de birouri notariale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In baza studierii preliminare in "P.U.Z. Imobil Dth + P + 4E" au rezultat urmatoarele zone functionale (indicative din plansa anexa R.L.U.).

-Zona de locuinte (L) cu subzonele:

-subzona locuinte P + 2- P + 4E (La)

-subzona locuinte P – P+1E(Lb)

-Zona circulatiei rutiere priveste strazile Major Sofran, Theodor Aman si terenul viran propus pentru parcaje, inclusiv accesele lor si spatiul de intoarcere pentru strada infundata (Cr).

Subzona circulatiei pietonale include aleea de acces existenta pe latura sudica a terenului RADPP (acces al locuintelor P de pe teren) si trotuarele existente, propuse modernizarii prin P.U.Z. In partea de nord a terenului viran pentru legaturi cu strada Unirii (Cp).

-Zona de gospodarie comunală priveste platforma gospodareasca existenta relocata (G)

-Zona spatiilor verzi – include spatiile de interes public, propuse in spatiul viran (V)

IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Acestea privesc prioritar terenul aferent imobilului Dth + P + 4E. Ele au caracter de orientare pentru zona cadru studiata, urmand a fi detaliate si aprobate in momentul oportun, functie de conditiile de materializare a investitiilor, de evolutia urbanistica a zonei cadru a imobilului.

Procesul de eficientizare functionala si economica a teritoriului municipiului (implicit al zonei studiate) este continuu.

I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

a) UTILIZARI PERMISE

Fiecare zona va servi construirii obiectivelor specificate in definitiile lor.

In zonele pentru locuinte se admit cladiri pentru activitati complementare locuirii: spatii comerciale, servicii, conditionat de lipsa surselor de poluare (fum, praf, zgomote, mirosuri, trepidatii). Ele se vor realiza la parter, parter si etaj 1, ori in cladiri independente (cand e posibil).

b) UTILIZARI INTERZISE

(Preluare din RL al Mun. Constanta)

se interzic urmatoarele categorii de activitati:

activitati productive;

constructii provizorii de orice natura (cu exceptia celor pentru organizare de santier);

depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;

depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante periculoase (inflamabile, explozive, radioactive, corozive);

autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica colectarea și evacuarea acestora.

II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se admin operațiuni de reparcelare sau comasare a terenurilor
- suprafata loturilor va fi de minim 150mp;
- frontul la strada va fi parcelelor este minim 10,0m.

b) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE DRUMURILE DE ACCES - ALINIA- MENT - DISTANTA INTRE CONSTRUCTII PE ACEEASI PARCELA

- amplasarea constructiilor fata de strada Maior Sofran se va face la 2,5 m fata de limita proprietatii
- amplasarea constructiei fata de aleea de acces din nordul proprietatii se va face la minim 0,6m;

Aliniament propus

- Se pastreaza cel existent.

c) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PAR- CELELOR

Amplasarea constructiei fata de limitele laterale ale terenului va respecta urmatoarele conditii:

- distanta minima de amplasare a fatadelor cladirii, fata de limitele laterale ale parcelelor va fi de minim 3m, distanta masurata de la baza cladirii.

d) CIRCULATII SI ACCESE

- terenul va avea acces direct din strada Maior Sofran;

e) STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor in interiorul fiecarei parcele, se va face pe platformele dimensionate si amenajate conform normelor.

f) INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR

- inaltimea maxima a constructiilor va fi de: $D_{th} + P + 4E$ (17,50 m).

g) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

-se va urmări asigurarea unei imagini unitare, armonioase, în perceperea de pe circulația publică. Arhitectura clădirilor se va corela cu cea a vecinătăților imediate și pe ansamblu. Se vor utiliza materiale durabile, de calitate superioară.

h) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, iar în viitor și la canalizarea pluvială;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

i) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru blocul Dth+P+4E s-a prevazut un rond inierbat cu flori, garduri verzi pe cele trei laturi ale imobilului – mai putin spre strada ($12,5+12,5+28 = 53\text{m} \times 2\text{m} = 106\text{mp}$), jardiniere de flori la ferestre si balcoane si parcaje seminiolate (pavele cu 50% goluri) avand cumulat peste 112mp, necesari conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta. Langa platforma gospodareasca si pe terenul viran s-au propus alte doua zone verzi, totalizand 110 mp.

j) IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,30m si un soclu opac de minim 0,30m – maxim 0,50m.

Terenul studiat pentru amplasarea imobilului Dth+P+4E, va fi imprejmuit pe latura de nord si vest.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Indici urbanistici propusi pentru incinta imobilului Dth+P+4E sunt:

POTmax. = 54,00%

CUTmax. = 2,90

IV. MASURI DE PROTECTIE SI SIGURANTA

Pentru terenul obiect de studiu s-au stabilit urmatoarele masuri de protectie si siguranta:

1. **zona adiacenta imobilului** - este suprafata de teren afectata de amplasarea trotuarului de garda – 0,60m – 1,00m.

In aceasta zona sunt permise numai suprafete betonate;

-imobilul studiat va avea prevazute ferestrele parterului cu grilaje metalice si/sau rului.

-platforma gospodareasca relocata va fi distantata la minim 10m de ferestrele cladirilor.

-intre locurile de parcare si zidurile parterului s-a prevazut un trotuar de acces si protectie de minim 1,0m

II. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELE

- se vor pastra limitele parcelelor conform planurilor avizate de O.C.P.I;

-pentru terenul RADPP, in ipoteza reparcelarii, suprafetele loturilor pentru locuinte individuale vor fi de minim 150mp, cu front la strada de 12m, recomandandu-se cuplarea cladirilor adiacente.

Intocmit: arh. Ion BARLADEANU

OAR nr. 1034; RUR – categoria BCDE; UAR

