



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

## R A P O R T

Nr. \_\_\_\_\_

Prin prezentul raport se supun atenției următoarele:

- ❖ potrivit prevederilor HCL nr. 380/2005 privind aprobarea Planului urbanstic zonal - bulevardul Aurel Vlaicu și a regulamentului aferent, municipiului Constanța modificat prin HCL nr. 286/2006, teritoriul studiat este împărțit în 6 UTR-uri:

UTR 1 – SURSA DE APĂ CIȘMEA

UTR 2 – LOTURI VEST bd. AUREL VLAICU

UTR 3 –SERE+STAȚIE TRATARE APĂ

UTR 4 – ZONA CRIȘULUI

UTR 5 – CIMITIR MUNICIPAL

UTR 6 – TÂRG SĂPTĂMÂNAL.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) sunt delimitate de artere de circulație din trama majoră, limite naturale. În ansamblul lor, UTR constituie zone cu o anumită omogenitate funcțional – volumetrică și constituie arii ușor identificabile de către locuitorii orașului.

- ❖ În zona studiată au fost identificate terenuri și zone cu regim special:
  - zona de protecție a sursei de apă,
  - zone de protecție cu regim special și zone cu riscuri tehnologice.
- ❖ În conformitate cu prevederile aplicabile la această dată, respectiv **art. 32 alin (5) lit. b din Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *"prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."*

- ❖ În condițiile prevederilor actuale ale **art. 48 ale Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul:
- "(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate.*
- (2) Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări cu privire la:*
- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;*
  - b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;*
  - c) relațiile functionale și estetice cu vecinătatea;*
  - d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;*
  - e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.*
- (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire."*
- ❖ **În cele ce urmează se propune analizarea prevederilor referitoare la elaborarea unor documentații de urbanism PUD ca studii premergătoare obținerii autorizației de construire.** Situațiile prevăzute în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ sunt sintetizate în tabelul următor:

<b>UTR</b>	<b>Prevedere RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 286/2006</b>	<b>Observații</b>
UTR 1 – SURSA DE APĂ CIȘMEA	<i>8 – Interdicții temporare sau definitive (vezi și pct.11):</i> 8.3.- se interzice orice construcție în zona de influență a amenajării intersecției bd. Tomis-bd. 8.4. - tot terenul din UTR situat în afara incintei RAJA va face obiectul unui PUD, la care se va solicita avizul RAJA.	Potrivit prevederilor în vigoare, Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica prevederile legale care stabilesc zona de protecție a sursei de apă.
UTR 2 – LOTURI VEST bd. AUREL VLAICU	<i>8 – Interdicții temporare sau definitive:</i> - construirea în terenuri rezultate din comasarea/reparcelarea loturilor din configurația actuală se va face numai pe bază de proiect în faza PUD.	Într-o zonă de reglementare, prevederile RLU se aplică până la nivel de parcelă, astfel că un PUD nu poate aduce detalieri suplimentare pentru terenurile rezultate din comasarea sau reparcarea parcelelor.

<p>UTR 4 – ZONA CRIȘULUI</p>	<p><i>8 –Interdicții temporare sau definitive:</i></p> <p>8.1.Se interzice construirea în acest UTR până la întocmirea și aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic, cu situația juridică a terenurilor actualizată.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acest PUD va cuprinde traseele de străzi și parcelarea terenului situat între străzi ținând seama de limitele de proprietate, de construcțiile existente și de solicitările deținătorilor de teren, inclusiv condiții pentru comasarea sau reparcelarea loturilor;</li> <li>- Se va păstra principiul ce reiese din traseele străzilor propuse în PUZ în ideea generării unei rețele stradale care să se înscrie în ansamblul tramei stradale existente și propuse a Municipiului Constanța;</li> <li>- Deoarece poziția conductelor de apă este transpusă orientativ, preluată din planșa transmisă de RAJA fără cote față de repere de pe teren, în faza de elaborare a PUD traseul acestora se va preciza pe baza sondajelor, în vederea delimitării zonelor cu restricții sanitare, interzise la construire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001, comasarea sau reparcelarea loturilor se face prin PUZ.</li> <li>- Reconfigurarea tramei stradale la nivelul unui UTR nu se poate studia printr-un PUD (care studiază o singură parcelă).</li> <li>- Poziționarea conductelor RAJA nu se stabilește prin PUD. Potrivit prevederilor în vigoare, Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica retragerile față de infrastructura de transport apă.</li> </ul>
<p>UTR 5 – CIMITIR MUNICIPAL</p>	<p><i>8 –Interdicții temporare sau definitive:</i></p> <p>8.1. - având în vedere că terenurile ce pot fi construite se află în zona de protecție sanitară a cimitirului este necesar ca amplasarea construcțiilor în loturi să se facă numai pe baza unui PUD aprobat, ce precede autorizația de construcții, fază la care se va solicita avizul RAJA, Direcția de sănătate publică și ELECTRICA S.A.;</p>	<p>Potrivit prevederilor legale, Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica retragerile față de infrastructura de utilități ori față de cimitir.</p>
<p>UTR 6 – TÂRG SĂPTĂMÂNAL</p>	<p><i>8 –Interdicții temporare sau definitive:</i></p> <p>8.5. se va putea schimba folosința terenului ocupat în prezent de <b>târgul săptămânal</b> numai pe baza unui proiect în faza PUD aprobat.</p>	<p>Potrivit prevederilor art. 32 alin (5), prin PUD nu este permisă modificarea utilizărilor admise.</p>

Se constată faptul că în toate situațiile mai sus menționate, detalierea prevederilor RLU nu poate fi realizată prin PUD, conform prevederilor legale în vigoare, reprezentate de art. 32 și art. 48 din Legea nr. 350/2001 valabile la data prezentei.

În temeiul celor mai sus precizate, propunem avizarea și adoptarea proiectului de hotărâre privind unele precizări referitoare la aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 286/2006, în sensul că **autorizarea investițiilor nu va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unei documentații de urbanism PUD pentru:**

- terenuri aflate în zona de protecție a sursei de apă,
- terenuri care au rezultat din comasarea sau reparcelarea loturilor,
- reconfigurarea tramei stradale;
- terenuri aflate în zona de protecție sanitară față de cimitir,

**cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate , precum și a obținerii avizelor favorabile de la deținătorii de utilități, ori de la instituțiile care impun restricțiile.**

**Arhitect Șef,**

urb. Mihai Radu Vânturache

**Inspector,**  
Cristina Stamat

