



PROIECT DE HOTĂRÂRE
**privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul “CONSTRUIRE
DE LOCUINTE CONFORM H.C.L. 083/14.04.2016 IN VEDEREA APROBARII SI
INTRODUCERII IN INTRAVILAN A PARCELEI A268-26”**
**generat de imobilul situat în județul CONSTANȚA, orașul TECHIRGHIOI, cod poștal
906100, PARCELA A268-26**

Consiliul Local Techirghiol, întrunit în ședința din data de
Luând în dezbatere proiectul de hotărâre și referatul de aprobare prezentate de dl. primar –
Soceanu Iulian-Constantin,
Având în vedere :
- Solicitarea nr. 24309/22.10.2021;
- Raport de specialitate al Serviciul Urbanism nr. 26817/17.11.2021
- Aviz aprobare PUZ cu nr. 26801 din 17.11.2021;
- Aviz Consiliului Județean Constanța nr. 48/18.10.2021;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L. nr. 83/14.04.2016 privind aprobare efectuare Plan Urbanistic Zonal pentru parcela
A268-26 in vederea introducerii in intravilan si a lotizarii pentru construirea de locuinte;
Văzând prevederile art. 129, alin.(6), lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ
În temeiul art.139, alin.(3), coroborat cu art.196, alin.(1), lit.”a” din O.U.G. nr.57/3 iulie
2019 privind Codul administrativ,

HOTĂREȘTE:

Art.1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru obiectivul “CONSTRUIRE DE LOCUINTE CONFORM H.C.L. 083/14.04.2016 IN VEDEREA APROBARII SI INTRODUCERII IN INTRAVILAN A PARCELEI A268-26” generat de imobilul situat în județul CONSTANȚA, orașul TECHIRGHIOI, cod poștal 906100, PARCELA A268-26, proprietari RUSICA VASILE, BULETE MIRELA, TRAIU OCTAVIAN, TRAIU NICOLAE, BURUIANA STEFAN, BURUIANA LOREDANA, BURUIANA NECULAE, BERCEA MARIANA, conform anexei, parte integrantă din prezenta.

Art.2 - Primarul orașului Techirghiol va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.3 - Secretarul orașului va face publică prezenta hotărâre prin afișaj și o va comunica persoanelor și instituțiilor interesate, iar primarul o va duce la îndeplinire.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
DR.JR. NICULINA PAROȘANU**



Nr. 26817/17.11.2021

Serviciul Urbanism Patrimoniu Tehnic Investitii

APROB,
PRIMAR,
Iulian-Constantin SOCEANU

**RAPORT DE SPECIALITATE,
la proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru
obiectivul “CONSTRUIRE DE LOCUINTE CONFORM H.C.L. 083/14.04.2016 IN
VEDEREA APROBARI SI INTRODUCERII IN INTRAVILAN A PARCELEI A268-26”
generat de imobilul situat în județul CONSTANȚA, orașul TECHIRGHIOI, cod poștal
906100, PARCELA A268-26**

1. TEMEIUL DE FAPT

Având în vedere solicitarea adresata de RUSICA VASILE, BULETE MIRELA, TRAIKU OCTAVIAN, TRAIKU NICOLAE, BURUIANA STEFAN, BURUIANA LOREDANA, BURUIANA NECULAE, BERCEA MARIANA privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE DE LOCUINTE CONFORM H.C.L. 083/14.04.2016 IN VEDEREA APROBARI SI INTRODUCERII IN INTRAVILAN A PARCELEI A268-26” generat de imobilul situat în județul CONSTANȚA, orașul TECHIRGHIOI, cod poștal 906100, PARCELA A268-26 si in baza H.C.L. nr. 83/14.04.2016 privind aprobare efectuare Plan Urbanistic Zonal pentru parcela A268-26 in vederea introducerii in intravilan si a lotizarii pentru construirea de locuinte.

2. TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 129, alin.(6), lit. c, art. 139 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

3. REGLEMENTĂRI LEGALE DE INCIDENTE

Legea nr.350/2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
Hotărârea Consiliului Județean nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

4. CONCLUZII ȘI PROPUNERI

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. - aprobate anterior: - nu este cazul, terenul fiind amplasat in extravilanul orasului Techirghiol



Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **UTR:**
- se propune introducerea in intravilan si schimbarea categoriei de folosinta terenului din teren arabil in zona de locuinte – curti constructii;
- se propune parcelarea in loturi din care lotul 6 in suprafata de 632mp pentru rezolvarea circulatiilor existente si a strazilor nou propuse iar lotul 1 in suprafata de 130 mp pentru spatii verzi si/sau spatii comerciale;
- **Funcțiuni admise:** locuire individuala si/sau semicolectiva si functiuni complementare zonei: unitati comerciale, unitati de prestari servicii , cabinete medicale ambulatorii fara paturi, laboratoare medicale, puncta externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de service de ingrijiri la domiciliu, cabinete de practica pentru servicii publice conexe actului medical si cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, birouri de profesii liberale, ateliere, mica productie, industrie locala, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, retele tehnico-edilitare, etc.;
- **Regim de construire:** maxim P+2E (la streasina Hmax = 10.50m);
- **Funcțiuni predominante:** zona de locuinte;
- **H max:** La streasina P+1E - Hmax = 7.75m; La streasina P+2E - Hmax = 10.50m
- **POT max:** 40%
- **CUT max:** 1,40
- **Retragere minima fata de aliniament:** minim 5.00m
- **Retrageri minime fata de limitele laterale:** conform Cod Civil
- **Retrageri minime fata de limitele posterioare:** conform Cod Civil
- **Circulatii si accese:** Accesul la terenul studiat se va realiza prin intermediul De270 – drum de exploatare existent, continuare a strazii 9 Mai, propus pentru modernizare, inclusiv largirea acestuia la 12 m; accesul la loturile dinspre Sud se va putea face si prin strada proiectata B;
- **Echipare tehnico-edilitare:** Costurile realizării infrastructurii de utilități necesare vor fi suportate de către investitor. Până la realizarea infrastructurii se vor respecta prevederile art. 27 din HG 525/1996 privind realizarea de soluții de echipare în sistem individual a utilităților.
- respectarea reglementărilor și recomandărilor prevăzute în avizele/acordurile obținute conform certificatului de urbanism:
 - Aviz Consiliului Județean Constanța nr. 48/18.10.2021;
 - Decizia Agenției pentru Protecția Mediului Constanța nr. 13612RP/28.08.2017 si Adresa nr. 9828/10.12.2020;
 - Aviz Ministerul Culturii nr. 1052/Z/21.09.2020;
 - Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Constanța nr. 22849R/24.12.2020;
 - Aviz Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Regionale nr. 432/11.08.2021;
 - Aviz Ministerul Apararii Nationale – Statul Major al Apararii nr. DT 6343/04.09.2020;
 - Aviz Telekom nr. 3903/06.08.2020;
 - Aviz Raja nr. 1400/81822/15.09.2020;
 - Aviz Enel nr. 322814415/01.09.2020;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare de catre investitor;
- cedarea cu act autentic catre orasul Techirghiol a suprafetelor de teren necesare largirii strazii 9 Mai (actual drum de exploatare De270) si a drumurilor de acces catre loturi;



- la urmatoarele faze de proiectare se vor solicita avizele: Directia judeteana pentru Cultura Constanta; E-Distributie Dobrogea S.A.; Raja S.A., Statul Major al Apararii;
- la stabilirea amplasamentului noilor cladiri trebuie sa se tina cont, dupa caz, de obiectivele existente in zona, precum ferme, adaposturi pentru animale, depozite de deseuri sau alte surse potentiale de disconfort, cu respectarea simultana atata a distantelor legale fata de limita proprietatilor si zonele de protectie sanitara, cat si a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3, alin (1) si art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatatilor Agricole, in conformitate cu pvederile Ord. MS 119/2025 actualizat prin Ord. Ms 1378/2018 art. 25, precum si respectarea tuturor clauzelor impuse conform aviz IMA 22849R/24.12.2020 emis de Directia de Sanatate Publica a judetului Constanta;
- amplasarea clădirilor în incintă și față de limitele de proprietate se va face cu respectarea condițiilor de însorire stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - anexa 3 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale;
- locurile de parcare se vor amenaja în limita (incinta) terenului proprietate, iar numărul și suprafața acestora se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în consiferare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare
- se va respecta Hotărârea Consiliului Județean nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța
- în cazul reparcelării sau dezmembrării terenului studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va întocmi o altă documentație de urbanism prin care se vor stabili noile regmenentări

5. DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

Solicitarea cu nr. 24309/22.10.2021 primita din partea subsemnatilor RUSICA VASILE, BULETE MIRELA, TRAIU OCTAVIAN, TRAIU NICOLAE, BURUIANA STEFAN, BURUIANA LOREDANA, BURUIANA NECULAE, BERCEA MARIANA;

PUZ“CONSTRUIRE DE LOCUINTE CONFORM H.C.L. 083/14.04.2016 IN VEDEREA APROBARI SI INTRODUCERII IN INTRAVILAN A PARCELEI A268-26” insoțită de documentația anexă, inclusiv avize;

Avizul cu nr. 26801 din 17.11.2021 pentru aprobarea Planul Urbanistic Zonal;

ARHITECT-ȘEF
Ing. MARIUS JIFCU

întocmit,
Ing. ANA-MARIA MAICAN



Nr..... din

REFERAT DE APROBARE

**asupra proiectului de hotărâre privind aprobare PUZ – pentru obiectivul
„Construire de locuințe conform H.C.L. nr. 083/14.04.2016 în vederea aprobării și introducerii
în intravilan a parcelei A268/26”**

Având în vedere solicitarea adresata de RUSICA VASILE, BULETE MIRELA, TRAIKU OCTAVIAN, TRAIKU NICOLAE, BURUIANA STEFAN, BURUIANA LOREDANA, BURUIANA NECULAE, BERCEA MARIANA privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE DE LOCUINTE CONFORM H.C.L. 083/14.04.2016 IN VEDEREA APROBARII SI INTRODUCERII IN INTRAVILAN A PARCELEI A268-26” generat de imobilul situat în extravilanul orasului TECHIRGHIOI, PARCELA A268-26 si vazand H.C.L. nr. 83/14.04.2016 prin care s-a aprobat initial efectuarea, propun aprobarea PUZ in forma prezentata.

**PRIMAR,
IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU**