



## CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 21673 / 11.09.2014

AVIZAT,

Vicepreședinte,

Dumitru Daniel Learciu



CĂTRE,  
PRIMĂRIA COMUNEI CORBU

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA CORBU cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna CORBU  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal 907085  
strada Principală nr. 38 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 21673 din 07.08.2017  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
nr. 42 din 11.09.2014

Planul urbanistic zonal - "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PERMANENTE, SEZONIERE, SPAȚII CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE, CONSTRUCȚII AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI CORBU, JUDEȚUL CONSTANȚA"

generat de imobilul - teren în suprafață de  $S = 928.220,00$  mp." parcelele A575, A577, A579, A610, Ps596, Nn594, extravilan comuna Corbu, județul Constanța

Inițiator: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORBU, prin inițiatori particulari : S.C. PLANTMAR S.R.L., BRIE ILIE, BACIOIU CRISTIAN, MARIN CORNEL, STREZA BOGDAN, GHEZA MARIAN, SCARLAT MARIAN, S.C. BLACK SEA MAG S.R.L., S.C. ARCAȘII VESELI S.R.L., PENCIU ANGHEL, PÂRVU FLOAREA, COROLEVSCHI CONSTANTIN, VISAN IOANA, MATEI NICOLAE, TUICA IOANA, CÂRBUNARU GIGI, SÂRBU MARIA, SÂRBU AUREL, TAIFAS SOFIA, ARDELEANU ANUTA, POPA ANA, MANDLER IANCU, POTELEANU IOANA, ION LAURENȚIU, SOTIR CONSTANTIN, BELSACHI MARIA, FRICIU TUDOR, BALAUR GREȚA, ANDREV ȘTEFAN, MUNTEANU VIRGIL, MARIN EMIL.

Proiectant: S.C. ARHIGRAF S.R.L.: arhitect Bucur Diana - specialist cu drept de semnătură RUR - D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Parcelele A575, A577, A579, A610, Ps596, Nn594, suprafață zonă studiată = 928.220,00 mp, extravilan comuna Corbu, județul Constanța, zonă delimitată de:

la nord – drum de exploatare De547, Dc574, proprietăți particulare parcelele A575/3-10;  
la sud – limită faleză, proprietăți particulare parcelele A610/18-19;  
la est – proprietăți particulare pășuni, limită faleză, drum De608;  
la vest – proprietăți particulare parcelele A575/10, A577/3, A579/12, A610/19, drum Dc574.

Amplasamentul se află la est de localitatea Corbu în apropiere de malul Mării Negre, în perimetrul sitului Natura 2000 ROSPA 0031- Delta Dunării și Complexul Razim – Sinoe, în perimetrul sitului Natura 2000 ROSCI 0065 Delta Dunării, în vecinătatea ROSPA 0076 Marea Neagră, în vecinătatea ROSCI 0066 Delta Dunării Zona Marina.

-suprafață teren ce a generat PUZ: 928.220 ,00 mp;

#### **Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:**

– zona studiată se află în extravilanul comunei Corbu conform P.U.G. comuna Corbu, aprobat prin H.C.L. Corbu nr.158 din 30.09.2008; imobilul (parcelele A575, A577, A579, A610, Ps596, Nn 594) este înregistrat la categoriile de folosință arabil “A”, pășune “P”, neproductiv “N”,

- regim de construire: nereglementat;
- funcțiuni predominante: nereglementat;
- Hmax : nereglementat;
- POT max : nereglementat;
- CUT max : nereglementat;
- retragerea minimă față de aliniament: nereglementat;
- retrageri minime față de limitele laterale: nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare: nereglementat;

#### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

– se propune lotizarea și introducerea în intravilan a parcelelor A575, A577, A579, A610, Ps596, Nm 594; Se propun 5 zone funcționale având următorii indicatori urbanistici maxim admisi:

**Z1 – Zonă cu destinație mixtă** – S=36.560 mp

POT max = 40% - parcelele destinate locuirii individuale, 60 % - restul funcțiilor admise;  
CUT max = 1,20 – parcelele destinate locuirii individuale, 1,80 - restul funcțiilor admise  
RH max = P + 2E (H max = 12m –parcelele destinate locuirii individuale);

**Z2 – Zonă destinată locuirii permanente și sezoniere (locuințe individuală)** – S=412.723,5 mp

POT max = 40 % ;  
CUT max = 1,20 ;  
RH max = P + 2E (H max = 12m);

**Z3 – Zonă destinată locuirii permanente și sezoniere (locuințe colective)**– S=96.386 mp

POT max = 40 % ;  
CUT max = 1,6 ;  
RH max = P + 3E (H max = 15m);

**Z4 – Zonă cu destinație mixtă – comerț, servicii** – S=125.750 mp

POT max = 40% - parcelele destinate locuirii individuale, 60 % - restul funcțiilor admise;  
CUT max = 1,20 - parcelele destinate locuirii individuale, 1,80 - restul funcțiilor admise  
RH max =P + 2E (H max = 12m – parcelele destinate locuirii individuale; 15m – restul funcțiilor admise)

**Z5 – Zonă de agrement (construcții provizorii)**– S=93.916 mp

POT max = 30 % ;  
CUT max = 0,3 ;  
RH max = P (H max = 5m).

- se admite divizarea loturilor cu condiția respectării simultan a prevederilor și a indicatorilor urbanistici propusi.
- **regim de construire : izolat, cuplat:**
- **retragerea minimă față de aliniament :** construcțiile se vor retrage față de aliniament cu minim 4,00 m;
- **retrageri minime față de limitele laterale =** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m;
- **retrageri minime față de limitele posterioare =** conform Cod Civil;
- **circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din DJ 226 prin drumurile de exploatare De 576, De 578, De 580 și Dc 574. Locurile de parcare vor fi amenajate integral în interiorul loturilor.
- **echipare tehnico-edilitară:** - Construcțiile se vor racorda la rețelele de utilități existente în zonă. Utilitățile vor face parte integrată din proiectul de execuție al ansamblului;
- **împrejmuiri :** orice împrejmuire va fi realizată din gard viu;
- **spații libere și spații plantate :** pentru zona Z5, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 50% din suprafața de teren a lotului.

**În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 10.08.2017 se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:**

- se vor respecta condițiile prevăzute în avizele/acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism ;
- conform acord de principiu E DISTRIBUȚIE Dobrogea, în zonă există rețele electrice de medie tensiune ce necesită lucrări de deviere, de mutare sau reglementare. Pentru efectuarea acestor lucrări este necesară realizarea unui studiu de soluție pentru devierea rețelilor de medie tensiune ce vor fi afectate.
- conform aviz custode EuroLevel S.R.L, toate proiectele și activitățile prevăzute în PUZ vor fi supuse analizei custodelui;
- conform aviz de Mediu emis de Ministerul Mediul Apelor și Pădurilor – Direcția Generală Evaluare Impact și Controlul Poluării, nr. 39/08.12.2016, lucrările de investiții din zonă sau din apropierea acesteia se vor face în concordanță cu normele de protecție a mediului și numai după avizarea și aprobarea acestora.
- **se interzice executarea de construcții în perimetrul RBDD.**
- anterior începerii lucrărilor de construire și amenajare se va întocmi un plan de gestionare a deșeurilor; în cazul lucrărilor de decopertare și/sau excavații solul va fi depozitat temporar și reutilizat
- conform aviz de gospodărire a apelor nr. 89/16.07.2015 se vor respecta următoarele condiții : la următoarea fază de proiectare a lucrărilor ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele, faleză sau plaja Mării Negre, se vor solicita avizele de gospodărire a apelor; se va avea în vedere ca în documentațiile tehnice pentru obținerea avizelor ulterioare să fie definitivat necesarul și cerința de apă potabilă, corespunzător capacităților efective ale dotărilor și activităților desfășurate; extinderea rețelei de alimentare cu apă se va realiza concomitent cu realizarea rețelei de canalizare; în timpul execuției lucrărilor se interzice orice activitate pe plajă, precum și depozitarea de orice fel de materiale/deșeuri pe taluzul falezii sau pe plaja Mării Negre; autorizarea de construire de noi șosele în banda litorală, de 50-150 m, paralelă cu linia țărmului sau în zonele protejate este interzisă; în timpul executării lucrărilor nu trebuie afectată în nici un fel stabilitatea falezii și lucrările de consolidare a acesteia.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Secțiunii 3 - Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR

nr.525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condițiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;

- în RLU se vor detalia aspecte cu privire la arhitectura construcțiilor, materiale folosite etc. Se vor prelua elemente ale arhitecturii dobrogene; Incintele se vor amenaja și planta;

- circulația propusă în zonă se va corela cu trama drumurilor existente prin întocmirea unui studiu de circulație;

- racordarea acceselor auto la drumurile existente se va realiza după obținerea acordurilor administratorilor drumurilor existente; amenajarea noilor drumuri și modernizarea celor existente se va face cu acordul expres al deținătorilor terenurilor învecinate afectate de lucrările propuse privind cedarea suprafețelor necesare realizării drumurilor, care ulterior vor trece în domeniul public al comunei;

- se vor avea în vedere normele tehnice privind configurarea terenurilor situate la intersecția străzilor (teșirea la colțuri) și racordarea drumurilor conform normativelor (raze de curbură);

- parcarea autovehiculelor se va asigura doar în limita terenului proprietate; autorizarea executării de noi construcții se emite numai dacă se asigură realizarea numărului necesar de locuri de parcare, conform HGR 525/1996 și accesul mijloacelor de intervenții;

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea Codului Civil și a prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, art. 23- privind amplasarea construcțiilor față de aliniament și art. 24- privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei ;

- se vor stabili suprafețele minime de spații verzi care se vor amenaja în conformitate cu prevederile HCJ nr. 152/2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

-este necesară revenirea la avizare de către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, pentru orice investiție ce urmează a se realiza în perimetrul vizat din documentație, conform aviz nr.1014/Z/8.07.2016.

-reparcelarea terenurilor, modificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, regim de aliniere, sau funcțiunea predominantă a zonelor), se vor stabili în baza unei documentații de urbanism PUZ ;

- în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47<sup>1</sup>(2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară; un exemplar al documentației de urbanism, însoțit de hotărârea de aprobare a Consiliului Local, se înaintează Consiliului Județean Constanța, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în Observatorul teritorial național, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

**Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.**

**Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.**

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 126 din 25.07.2016, emis de PRIMĂRIA COMUNEI CORBU.

ARHITECT-ŞEF,  
Tănase Carmen Ioana



Întocmit : urb. Rădulescu Simona Elena

