



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Ă R E

privind aprobarea unor precizări referitoare la aplicarea prevederilor  
Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal  
aprobat prin HCL nr. 109/2017 - "Actualizare PUZ zona Campus Universitar"

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data  
\_\_\_\_\_ 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 99981/18.06.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Direcției urbanism nr. 99978/18.06.2018.

Având în vedere prevederile art. 27 al Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă precizările referitoare la aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism, partea a III-a, punctul 1, aferent Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 109/2017 - actualizare PUZ Campus universitar, după cum urmează: **se completează denumirile următoarelor zone de reglementare, în vederea stabilirii zonelor mixte pentru care nu este necesar acordul vecinilor pentru autorizarea unor construcții care vor adăposti funcțiunile admise compatibile între ele, ori care se învecinează cu imobile cu alte funcțiuni admise:**

**1. zonificare funcțională:**

*Zona I - accent 1 - propus in apropierea intersectiei bd A. Vlaicu cu bd. Tomis - zonă mixtă;*

*Zona I - accent 2 - propus in apropierea intersectiei bd. A.Vlaicu cu bd. A.Lapusneanu - zonă mixtă;*

*Zona Ia - bd. Aurel Vlaicu - primul rând de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu - zonă mixtă;*

*Zona Ib - loturile situate între str. Rubinului și str. Smaraldului și o parte din loturile situate la nord-est de str. Universității - zonă mixtă;*

*Zona IIa - randul doi de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu;*

*Zona IIb - loturile situate la nord-est de str. Universitatii;*

*Zona III - lotizare vie;*

*Zona IIIa - locuinte individuale / colective si functiuni complementare;*

Zona IIIb - zonă mixtă - locuințe individuale și/sau colective de vacanță, unități de cazare și comerț / servicii;  
Zona IIIc - zonă mixtă - lotizări lac;  
Zona baze sportive - baze sportive adiacente malului lacului Siutghiol;  
Zona unități de învățământ - terenurile campusurilor UMC și Universității Ovidius, baza CERONAV și grădinița-scoală;  
Zona agrement - terenuri sport campus - terenuri Universitatea Ovidiu;  
Zona RAJA - teritoriul aflat în administrarea SC RAJA SA;  
Zona benzinărie.

Art. 2 - Celelalte prevederi ale HCL nr. 109/2017 și ale HCL nr. 166/2017 rămân neschimbate.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

CONSTANȚA  
NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2018



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 99981 / 18.06.2018

#### EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile HCL nr. 109/2017 - actualizare PUZ Campus universitar;

Analizând oportunitatea detalierii prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUZ, în vederea aplicării unitare a acestora și a clarificării procedurii de avizare a documentațiilor la faza DTAC;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind unele precizări referitoare la aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 109/2017 - actualizare PUZ Campus universitar.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE  
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

## R A P O R T

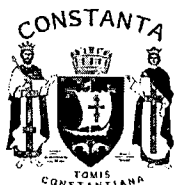
Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 99981/18.06.2018, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind unele precizări referitoare la aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 109/2017 - reactualizare PUZ Campus universitar;

Comisia, întrunită azi 21.06.2018, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:  
Favorabil / ~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



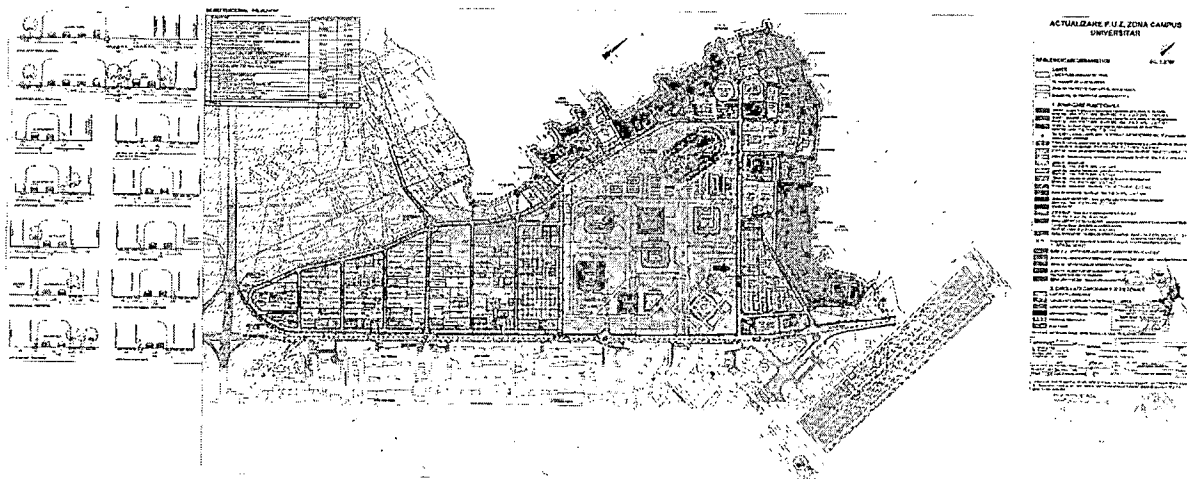
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

## REFERAT

Nr. 99978 / 18.06.2018

Prin prezentul vă supunem atenției următoarele:

- ❖ La nivelul cartierului Campus universitar care reunește terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, precum și terenuri aparținând domeniului privat și public al municipiului Constanța, au fost aprobate o serie de documentații de urbanism care, la nivelul anului 2017, au fost reunite / actualizate într-o singură reglementare, aprobată prin HCL nr. 109/27.04.2017 și rectificată prin HCL nr. 166/31.05.2017;
- ❖ Planul reglementări urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2017 este:



- ❖ Regulamentul local de urbanism aferent PUZ Campus universitar stabilește următoarele zone de reglementare la nivelul teritoriului studiat:

### 1. zonificare funcțională:

- Zona I – accent 1 – propus in apropierea intersecției bd A. Vlaicu cu bd. Tomis;*
- Zona I – accent 2 – propus in apropierea intersecției bd. A.Vlaicu cu bd. A.Lapusneanu;*
- Zona Ia – bd. Aurel Vlaicu – primul rând de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu;*
- Zona Ib - loturile situate între str. Rubinului și str. Smaraldului și o parte din loturile situate la nord-est de str. Universității;*
- Zona IIa – randul doi de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu;*
- Zona IIb – loturile situate la nord-est de str. Universității;*
- Zona III - lotizare vie;*
- Zona IIIa - locuinte individuale / colective si functiuni complementare;*
- Zona IIIb - locuinte individuale si/sau colective de vacanta, unitati de cazare si comert / servicii;*
- Zona IIIc - lotizare lac;*
- Zona baze sportive – bazele sportive adiacente malului lacului Siutghiol;*

*Zona unități de învățământ – terenurile campusurilor UMC si Universitatii Ovidius, baza CERONAV si gradinita-scoala;*

*Zona agrement - terenuri sport campus - terenuri Universitatea Ovidiu;*

*Zona RAJA – teritoriul aflat în administrarea SC RAJA SA;*

*Zona benzinarie*

## 2. spatii verzi

*Zona V1a – Spatii verzi amenajate situate pe malul lacului;*

*Zona V1b – Spatii verzi amenajate (de recreere, loisir, sport, pentru petrecerea timpului liber);*

*Zona V2 – Spatii verzi de protectie sanitara;*

*Zona V3 – Plantatie de aliniament – spatiu verde, trotuar, locuri de parcare;*

*Zona spatii verzi – Campus Universitatea Ovidius.*

## 3. circulatii carosabile si pietonale

*Circulatii carosabile;*

*Circulatii pietonale;*

*Circulatii carosabile si pietonale – Campus;*

*Pietonal, ocazional carosabil;*

*Pontoane.*

- ❖ Analizând atât partea desenată a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 4109/2017 - planul reglementări urbanistice, cât și partea scrisă aferentă - regulamentul local de urbanism, se constată următoarele:

- zonele de reglementare Ib, IIIb și IIIc sunt reprezentate grafic prin culori cu hașură, ceea ce, potrivit Metodologiei de elaborare a PUZ, înseamnă că acestea sunt zone mixte în care nu există funcțiuni predominante, spre deosebire de celelalte zone funcționale reprezentate prin culori fără hașură în care este stabilită o utilizare predominantă, uneori chiar din titulatura zonei respective, de exemplu: galben pentru locuire, mov pentru baze sportive, albastru pentru învățământ, etc.
- partea scrisă întărește această prevedere, stabilind pentru subzona Ib obligativitatea asigurării unor spații care permit accesul publicului la parterul construcțiilor; pentru subzonele IIIb și IIIc sunt admise în egală măsură locuirea și locuirea de vacanță sau cazarea.

- ❖ Cunoscând prevederile art. 27 al Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991:

*"Acordul vecinilor*

*(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap.A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:*

*a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;*

*b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;*

*c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.*

*(2) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.*

(3) **Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c)** corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și **în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze.** Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

(4) Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic P.Th. și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții.

(5) Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.

(6) Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor."

- ❖ Analizând prevederile HCL nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificat prin HCL nr. 28/2018, prevederi referitoare la anumite funcțiuni care nu necesită asigurarea lorilor de parcare, de exemplu: hostel cu mai puțin de 15 paturi, spații comerciale cu suprafața utilă mai mică de 50 mp, spații de expunere cu suprafața utilă mai mică de 50 mp și săli de alimentație publică cu suprafața utilă mai mică de 25 mp;
- ❖ Avem în vedere răspunsul formulat de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice (anexat prezentei) la întrebarea Direcției urbanism nr. 85339/22.05.2018 referitoare la necesitatea prezentării acordului vecinilor exprimat în formă autentică la emiterea autorizației de construire în cazul în care funcțiunile imobilului ce se autorizează diferă de funcțiunile adăpostite de imobilele învecinate prin care se concluzionează:  
" Potrivit competențelor conferite de lege, autoritățile administrației publice locale, prin structura de specialitate în domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor condusă de arhitectul șef, analizează documentația tehnică depusă de beneficiarul investiției și stabilesc, după caz, necesitatea solicitării acordului vecinilor în ceea ce privește funcțiunile admise sau admise cu condiționări, raportat la regulamentul local de urbanism aprobat și la normele legale din domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor."

În temeiul celor mai sus menționate, 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. 109/2017 - actualizare PUZ Campus universitar, după cum urmează: **se completează denumirile următoarelor zone de reglementare, în vederea stabilirii zonelor mixte pentru care nu este necesar acordul vecinilor pentru autorizarea unor construcții care vor adăposti funcțiunile admise compatibile între ele, ori care se învecinează cu imobile cu alte funcțiuni admise:**

1. zonificare funcțională:

Zona I - accent 1 - propus în apropierea intersecției bd. A. Vlaicu cu bd. Tomis - zonă mixtă;

Zona I - accent 2 - propus în apropierea intersecției bd. A. Vlaicu cu bd. A. Lapusneanu - zonă mixtă;

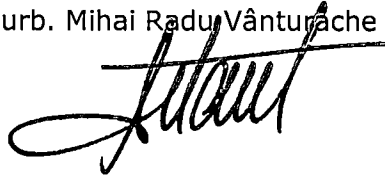
Zona Ia - bd. Aurel Vlaicu - primul rând de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu - zonă mixtă;

Zona Ib - loturile situate între str. Rubinului și str. Smaraldului și o parte din loturile situate la nord-est de str. Universității - zonă mixtă;

Zona IIa – randul doi de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu;  
Zona IIb – loturile situate la nord-est de str. Universitatii;  
Zona III - lotizare vie;  
Zona IIIa - locuinte individuale / colective si functiuni complementare;  
Zona IIIb - zonă mixtă - locuinte individuale si/sau colective de vacanta, unitati de cazare si comert / servicii;  
Zona IIIc - zonă mixtă - lotizare lac;  
Zona baze sportive – bazele sportive adiacente malului lacului Siutghiol;  
Zona unități de învățământ – terenurile campusurilor UMC si Universitatii Ovidius, baza CERONAV si gradinita-scoala;  
Zona agrement - terenuri sport campus - terenuri Universitatea Ovidiu;  
Zona RAJA – teritoriul aflat în administrarea SC RAJA SA;  
Zona benzinarie.

**Arhitect Șef,**

urb. Mihai Radu Vânturăche



**Inspector,**  
Cristina Stamat





**Subject:** Fwd: adresa in forma care e pe masa ministrului  
**From:** mihai radu vanturache <radu.vanturache@gmail.com>  
**Date:** 18.06.2018 08:54  
**To:** cristina.stamat@primaria-constanta.ro

**Către:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
D-lui. Arhitect Șef urb. Mihai Radu VÂNTURACHE

**Ref:** Solicitare punct de vedere privind acordul  
vecinilor

Stimate domnule arhitect șef,

În urma analizării adresei dumneavoastră nr. 85339/22.05.2018.04.2018, înregistrată la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cu nr. 457833/29.05.2018, vă comunicăm următorul punct de vedere cu caracter strict consultativ ce nu reprezintă interpretarea unor prevederi legale, nefiind exprimat în scopul de a produce efecte juridice, de a naște, modifica ori stinge drepturi sau obligații:

Potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ambele cu modificările și completările ulterioare, autorizarea construcțiilor este permisă doar cu respectarea regulamentului de urbanism în vigoare aferent, după caz, planului urbanistic general sau planului urbanistic zonal.

Prin intermediul planurilor urbanistice zonale, conform legii, 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.

Codul civil prevede la CAPITOLUL III, Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată

SECȚIUNEA 1, Art. 612, Distanța minimă în construcții următoarele:

*Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.*

Legea nr. 50/1991 împreună cu *Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991* aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009, art. 27, prevede necesitatea obținerii acordului vecinilor, exprimat în forma autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Informarea și consultarea publicului, la care faceți referire în adresa dvs., se face potrivit legislației, anterior procedurii de autorizare, în cadrul procedurilor de elaborare și avizare a documentației de urbanism. Conform *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010, proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ trebuie notificați cu privire la reglementările propuse.

În ceea ce privește schimbarea de destinație la care faceți referire în adresa dumneavoastră, precizăm că noțiunea de „destinație” a unui imobil, utilizată în activitatea de urbanism care se desfășoară în baza prevederilor Legii nr. 350/2001, este definită în art. 37 din Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HG nr. 525/1996 astfel: „prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.” Trebuie precizat faptul că prevederile regulamentului local de urbanism se stabilesc diferențiat pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă funcțională a acesteia, conform art. 49 alin. (4) din legea nr. 350/2001. La acestea se adaugă și prevederile privind elaborarea reglementărilor în cadrul unui PUZ, și anume reglementările privind zonificarea funcțională, în zone și subzone funcționale, și stabilirea unităților teritoriale de referință (UTR), așa cum acestea sunt stabilite în reglementarea tehnică *Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadrul al PUZ* aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, cap. 3. În acest sens, legislația în vigoare nu prevede în mod expres stabilirea reglementărilor urbanistice pentru fiecare imobil în parte ci la nivel de UTR și de divizuni ale UTR (zone și subzone funcționale), care poate conține una sau mai multe funcțiuni, respectiv fiecare din imobilele cuprinse în UTR poate avea una sau mai multe funcțiuni. Astfel, prin reglementările urbanistice stabilite pentru o UTR, respectiv pentru o zonă/subzonă funcțională, se pot stabili funcțiuni permise pentru orice construcție în UTR respectivă, funcțiuni permise numai în anumite condiții (cu condiționări) pentru construcții în UTR respectivă, precum și interdicții privind anumite funcțiuni în UTR respectivă. Cu toate acestea, prevederile legale în vigoare nu limitează gradul de detaliere a reglementărilor urbanistice la nivelul UTR, drept pentru care rămâne la latitudinea coordonatorului documentației de urbanism nivelul de detaliere a reglementărilor urbanistice, și anume stabilirea reglementărilor urbanistice strict la nivelul UTR, respectiv al zonelor/subzonelor funcționale, sau, în mod detaliat, până la nivel de imobil. Potrivit *Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism*, aprobat prin *Hotărârea Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 577 din 13.08.2010*, art. 7 „Coordonarea elaborării documentației de urbanism implică asumarea responsabilității specialistului cu drept de semnătură privind calitatea întregii

*documentații, prin aplicarea și respectarea reglementărilor legale referitoare la procesul de planificare sau, după caz, proiectare, conținutul documentației și susținerea acesteia în procesul de avizare și aprobare.” iar conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 55 alin. (3), „Indiferent de inițiativa sau de sursa de finanțare, autoritățile administrației publice locale în competența cărora se află elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de amenajare a teritoriului și urbanism sunt responsabile pentru întregul conținut al reglementărilor adoptate, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.”*

Cu titlu de exemplificare a celor sus-menționate: Într-o zonă mixtă reglementată în PUZ pot fi permise funcțiuni precum locuințe colective, servicii și alimentație publică, rezultând astfel că în zona respectivă este permisă construirea sau amenajarea într-o construcție existentă a unui spațiu de alimentație publică dar această permisivitate nu înseamnă implicit permiterea amenajării unui spațiu de alimentație publică la parterul unui bloc de locuințe fără a mai fi necesar acordul vecinilor pentru schimbarea destinației spațiului existent.

În consecință, reglementările urbanistice au, de regulă, un caracter de generalitate și sunt formulate la nivel de UTR/zonă/subzonă, drept pentru care acestea nu se pot substitui situațiilor punctuale întâlnite la nivelul individual al unui imobil, unde, la etapa de autorizare a lucrărilor de construcții, se propune realizarea unei investiții specifice, concrete, diferite de la un imobil la altul. Totodată, atragem atenția asupra modificărilor care pot interveni în intervalul de timp dintre desfășurarea procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și începerea procedurii de autorizare pentru executarea lucrărilor de construcții pentru un imobil din zona PUZ, modificări ce pot schimba regimul juridic al imobilelor din vecinătatea celui menționat, inclusiv titularii dreptului de proprietate asupra imobilelor vecine, existând astfel riscul ca vecinii existenți la momentul solicitării schimbării de destinație să nu fie de acord în acest sens deși predecesorii lor au fost informați și consultați la etapa PUZ cu privire la funcțiunile propuse în zona în care se află imobilele respective.

Potrivit competențelor conferite de lege, autoritățile administrației publice locale, prin structura de specialitate în domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor condusă de arhitectul șef, analizează documentația tehnică depusă de beneficiarul investiției și stabilesc, după caz, necesitatea solicitării acordului vecinilor în ceea ce privește funcțiunile admise sau admise cu condiționări, raportat la regulamentul local de urbanism aprobat și la normele legale din domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor.

Referitor la situația construirii în regim înșiruit sau cuplat, în condițiile în care nu este necesară punerea în siguranță a construcțiilor existente adiacente, opinăm că nu este necesar acordul vecinilor, această situație încadrându-se în prevederile art. 612 Cod Civil.

În situația în care, însă, este necesară realizarea unei/unor construcții în regim înșiruit, cu calcan pe limita de proprietate, adiacent unei construcții existente, iar modul de construire propus conduce la necesitatea întocmirii unei expertize tehnice ce presupune accesul la imobilele învecinate în scopul efectuării de investigații atât în interiorul cât și în exteriorul construcțiilor situate adiacent (inspecții în teren, dezveliri de fundații, încercări de materiale și altele asemenea, potrivit reglementărilor tehnice aplicabile dintre care amintim în special *Codul de evaluare seismică a clădirilor existente - P100-3/2008*), obținerea acordului vecinilor este necesar.

În raport cu cele mai sus exprimate și ținând seama de competențele pe care legiuitorul le-a conferit autorităților administrației publice locale în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, conduita de urmat în soluționarea unui caz concret se află exclusiv în responsabilitatea Primăriei Municipiului Constanța iar încadrarea tehnică a situațiilor particulare ține de competența structurii de specialitate condusă de arhitectul șef, conform prevederilor legale în vigoare.

Cu stimă,

**VICEPRIM-MINISTRU,  
MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE,  
PAUL STĂNESCU**