



LOCALITATEA 23 AUGUST, Str. George Călinescu nr. 50,  
JUDEȚUL CONSTANȚA, ROMÂNIA  
COD FISCAL: 4618153; TELEFON (FAX): 0241/733.018; COD POȘTAL: 907005

## **HOTĂRÂRE**

cu privire la aprobarea documentației plan urbanistic zonal pentru **“Introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin”**

**Consiliul Local al Comunei 23 August**, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2019, orele 16<sup>00</sup>, la sediul Primăriei 23 August,

Având în vedere:

- cererea d-lui. Frecuș Nicolae Viorel în calitate de proprietar al terenului situat în parcela A202/1, înregistrată în cadrul Primăriei Comunei 23 August cu nr. 15836/29.10.2019 prin care solicită aprobarea documentației P.U.Z. pentru “Introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin”;
- avizul Consiliului Județean Constanța nr. 59/30.09.2019 și condițiile impuse prin acesta;
- inițiativa primarului comunei 23 August, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 15317 din data de 05.11.2019;
- raportul de specialitate înregistrat cu nr. 16637/20.11.2019 elaborat de arhitectul șef;
- art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și nr. 2 ale Consiliului Local al Comunei 23 August;
- văzând și procesul verbal nr. 11225/03.12.2018 din care rezultă faptul că s-a îndeplinit procedura dezbaterii și consultării publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității prin afișarea anunțului referitor la propunerea de aprobare a planului urbanistic zonal – “Introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin”, extravilan comuna 23 August, parcela A27/1, precum și publicarea anunțului în cotidianul Telegraf;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. c), precum și de art. 139, alin. (3), lit. e) respectiv art. 196, alin. (1), lit. a) din Codul administrativ adoptat prin O.U.G. nr. 57/03.07.2019:

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă documentația plan urbanistic zonal “Introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin”, elaborat de WORLD AGORA DESIGN S.R.L., arh. Mihaela Pușnava, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL



LOCALITATEA 23 AUGUST, Str. George Călinescu nr. 50,  
JUDEȚUL CONSTANȚA, ROMÂNIA  
COD FISCAL: 4618153; TELEFON (FAX): 0241/733.018; COD POȘTAL: 907005

**Art. 2** Perioada de valabilitate a documentației P.U.Z. "Introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin", se stabilește la 7 (șapte) ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Comunei 23 August.

**Art. 3** Prevederile prezentei se vor duce la îndeplinire de către beneficiarul planului urbanistic zonal, respectiv dl. Frecuș Nicolae-Viorel, prin grija Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului.

**Art. 4** Prezenta hotărâre intră în vigoare și se comunică potrivit prevederilor art. 197, alin. (1), art. 198, alin. (1) și ale art. 243, alin. (1), lit. (e) din Codul administrativ:

- Primarului Comunei 23 August;
- Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- beneficiarului;
- Instituției Prefectului județului Constanța, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

(2) Aducerea la cunostința publică se realizează prin afișare la sediul autorității administrației publice locale.

Hotărârea s-a adoptat cu un număr de 13 voturi "pentru", - vot "împotriva", - voturi "abțineri", la ședință fiind prezenți un număr de 13 consilieri din cei 15 aleși.

COMUNA 23 AUGUST  
NR. 96/28.11.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
CIUPERCĂ GHEORGHE

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
VOICU VIRGINIA



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**afereant Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a parcelei  
A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole  
de producție de vin**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru  
introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în  
activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin**

AMPLASAMENTUL: **PARCELA A202/1, nr cadastral 107658, COMUNA 23  
AUGUST, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Beneficiarul investiției: **FRECUȘ NICOLAE - VIOREL și FRECUȘ CORINA - ELENA**  
Contract nr.: 19 / 18.04.2018

Elaboratorul studiului: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

## **I. Dispoziții generale**

### **1.1. Rolul RLU**

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește PUZ pentru introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, comuna 23 August, județul Constanța și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991, republicată în 1996.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară PUZ pentru introducerea în intravilan a parcelei I487/3-lot 2 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, comuna 23 August, județul Constanța, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al PUZ pentru introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, comuna 23 August, județul Constanța, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **1.2. Baza legală a elaborării**

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ pentru introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, comuna 23 August, județul Constanța au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90 / 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației; cu modificările și completările ulterioare.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile Planului Urbanistic General UAT Comuna 23 August în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

### **1.3. Domeniul de aplicare**

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru introducerea în intravilan a parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în **activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, comuna 23 August, județul**

**Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **II. Zonificarea funcțională**

### **1.1 Unități și subunități funcționale**

La nivelul PUZ pentru introducerea în intravilan a parcelei parcelei A202/1 în vederea realizării investiției în activități specifice plantațiilor viticole de producție de vin, comuna 23 August, județul Constanța, se regăsește 1 zonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință, după cum urmează:

#### **UTR Aupv - Zonă unități de producție viticolă**

## **III. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

### **1.1. PREVEDERI UTR Aupv - Zonă unități de producție viticolă**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele tipuri de funcțiuni și utilizări: unități de producție agricolă cu specific viticol, circulații carosabile și pietonale, parcaje, spații de depozitare, spații de procesare și de degustare vin (cramă), laborator și spații analize, servicii conexe ca alimentație publică și comerț, activități administrative, de birou, cabine pază etc., activități legate de turism, inclusiv cazare turistică, locuire de serviciu, spații tehnice pentru mentenanță a utilajelor și echipamentelor tehnologice.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise activitățile poluante, cu impact semnificativ asupra mediului, depozitarea în cantități mari de substanțe și materiale nocive și ușor inflamabile.

## **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Având în vedere structurarea unității teritoriale de referință Aupv pe o parcelă proprietate privată cu destinație de unitate de producție agricolă de cca. 10.000mp,

aceasta este construibilă cu respectarea POT și CUT specifice UTR, aprobate prin prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile vor respecta o retragere minimă de 2 metri față de aliniamentul estic de la drumul de exploatare DE182. Este permisă amplasarea pe aliniamentul sau tangent la aliniamentul de la drumul de exploatare DE193 pe o lungime de maxim 10 metri.

Excepție de la retragerile menționate anterior pot face construcțiile de tip cabină portar cu suprafața mai mică de 4 mp, platformă de colectare deșeuri și construcțiile tehnice aferente rețelelor edilitare. Acestea pot fi amplasate și în afara zonei edificabile, dar în interiorul proprietății private.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile se vor retrage cu minim 2 metri față de limitele de proprietate laterale.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Construcțiile vor respecta, unele față de altele, în cadrul aceleași parcele, minimum retragerile prevăzute în legislația specifică (vezi Codul Civil). În cazul în care acestea sunt dispuse în regim izolat, retragerile dintre clădiri nu vor reprezenta mai puțin de jumătate din înălțimea celei mai mari, astfel încât să fie permisă o însorire corespunzătoare.

#### **ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Se va asigura accesul carosabil atât din DE182, cât și din DE193, atât pentru autovehicule de dimensiuni reduse, cât și pentru autovehicule de mare tonaj sau gabarit depășit, destinate activităților agricole, de transport ori manipulare a greutăților. Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru întreținere și aprovizionare. Se va asigura accesul mașinilor de pompieri și de la salubritate, printr-un acces carosabil cu o lățime minimă de 4 metri. Se va asigura semnalizarea verticală la intersecțiile cu drumurile publice.

#### **ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se admite amplasarea parcajelor exclusiv în interiorul parcelei, respectând minimumul de locuri impus prin Reglementul General de Urbanism. Se admite amenajare de parcaje pentru mașini de mare tonaj sau gabarite extinse exclusiv în interiorul parcelei.

#### **ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul maxim de înălțime permis este S/D+P+1+M, echivalent al unei înălțimi maxime admise la coamă de 12m. Înălțimea maximă permite instalarea unor echipamente tehnologice înalte, însă, se va respecta simultan și regimul de înălțime maxim admis. Înălțime maximă admisă de 12 metri poate fi depășită doar de instalațiile de tip paratrăsnet.

## **ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca noile construcții să fie realizate din materiale specifice locului. Paleta cromatică și texturile vor fi adaptate specificului locului în care obiectele sunt amplasate. Este interzisă utilizarea tablei lucioase reflectorizante pentru acoperirea șarpantei.

## **ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, iluminat, conform cerințelor funcționale ale construcțiilor sau a necesităților spațiului pentru public sau plantat.

Echiparea edilitară este permisă inclusiv în regim izolat, în regie proprie, în cazul în care zona nu este deservită de rețele edilitare specifice la momentul solicitării autorizației de construire.

## **ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se vor amplasa plantații de aliniament cu rol decorativ și de protecție. Spațiile plantate din interiorul parcelei vor include specii de arbori și vegetație, adaptate locului.

O suprafață minimă echivalentă cu 50% din suprafața parcelei nu va fi mineralizată și se va amenaja ca spații verzi, plantații de arbori sau arbuști sau alte plante, astfel încât să fie posibilă scurgerea și drenarea apelor meteorice.

Spațiile mineralizate se vor proiecta astfel încât, la tangența cu spațiile verzi, nivelul de călcare să fie cu 10 cm mai înalt decât nivelul solului spațiilor verzi, pentru a preveni scurgerea noroaielor și formarea prafului pe suprafețele mineralizate.

## **ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție. Se vor evita pentru împrejmuire materialele ușor inflamabile și culorile stridente.

Este permisă realizarea împrejmuirilor opace până la înălțimi de 2 metri.



## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

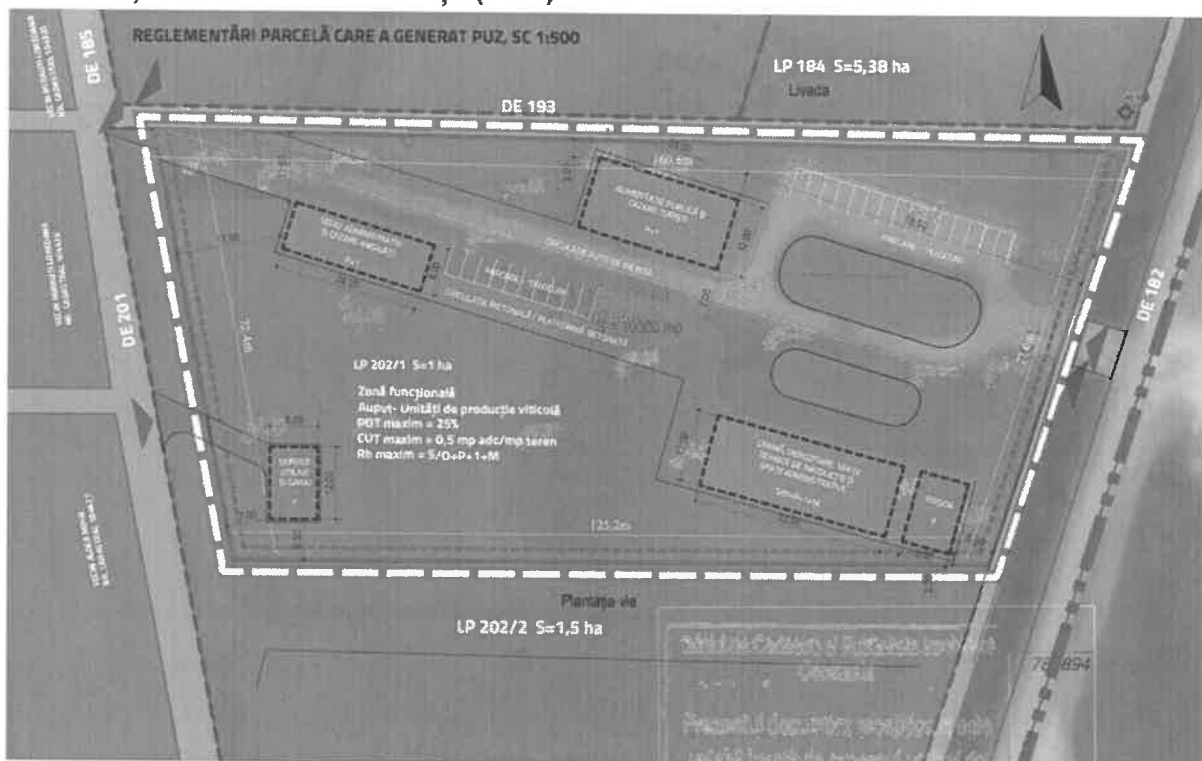
POT max= 25%

Minimum 50% din spațiul disponibil pe parcelă va fi dedicat zonei plantate.

### ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT max= 0.5 mp adc/ mp teren

### IV. Unități teritoriale de referință (UTR)



La nivelul PUZ, se regăsește o zonă funcțională, ce corespunde unității teritoriale de referință Aupv- Zonă unități de producție viticolă ale cărei prevederi sunt prezentate mai sus, la capitolul III, punctul 1.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
CIUPERCA GHEORGHE



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR  
VOICU VIRGINIA