



HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – construire Sală polivalentă, str. Badea Cârțan, inițiator municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 30.04. 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.56373/23.04.2015, 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 Serviciului urbanism nr. 56371 din 23.04.2015.

Având în vedere prevederile 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;

Văzând HCL nr.201/2014 privind predarea către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Constanța prin Compania Națională de Investiții "C.N.I.S.A." a amplasamentului obiectivului de investiții "Sală polivalentă" și asigurarea condițiilor în vederea executării acestuia, HCL nr. 200/2014 privind predarea către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin Compania Națională de Investiții "C.N.I.S.A." a amplasamentului obiectivului de investiții "Bazin de înot olimpic" și solicitarea municipiului Constanța prin viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.34673/09.03.2015.

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal- construire Sală polivalentă, str. Badea Cârțan, inițiator municipiul Constanța, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor din avizul R.A.J.A. nr.965/13934/22.12.2014, avizul Enel nr.140015616/08.12.2014, avizul R.A.D.E.T. nr.B21866/21.10.2014, avizul Congaz nr.900B/13.02.2015, Telekom nr.203/04/07/01CT/1585/31.10.2014, avizul Electrocentrale nr.828/28.10.2014, avizul Direcției de cultură Constanța nr.117/Z/30.01.2015.

Zona studiată în suprafață de 17,62 ha include terenul în suprafață de 32 545 mp, lot 1, identificat cu nr. cadastral 102121, intabulat în cartea funciara sub nr.112562 conform HCL nr.201/02.10.2014, terenul în suprafață de 18 150 mp, lot 2, identificat cu nr. cadastral 102121, intabulat în cartea funciara sub nr.112562 conform HCL nr.200/02.10.2014, predat Companiei naționale de Investiții CNI S:A., precum și din terenuri proprietate publică și privată.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Companiei naționale de Investiții CNI S:A, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 21 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
CIORBEA VALENTIN

CONSTANȚA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT
Nr. 56371 din 23.04.2015

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru zona delimitată de strada Ștefăniță Vodă, aleea Afinei, alee acces și bulevardul Aurel Vlaicu- construire Sala Polivalentă ; , str. Badea Cârțan, Constanța»

LOCALIZARE: Zona de nord a intravilanului municipiului Constanța, teritoriul studiat este delimitat de bd. Aurel Vlaicu, al. Stadionului, str. Badea Cârțan, al. Afinei și str. Ștefăniță Vodă (zona reglementată este delimitată de al. Stadionului, al. Afinei și str. Ștefăniță Vodă).

BENEFICIAR: Municipiului Constanța

PROIECTANT GENERAL: SC EXPACO SRL

DATA ELABORARII: 2014 - 2015

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune actualizarea prevederilor urbanistice pentru zona reglementată, în suprafață de cca 7,83 ha care este delimitată de al. Stadionului, al. Afinei și str. Ștefăniță Vodă și care face parte din teritoriul studiat în suprafață de cca 17,62 ha (delimitat de bd. Aurel Vlaicu, al. Stadionului, str. Badea Cârțan, al. Afinei și str. Ștefăniță Vodă), situat în partea de nord a intravilanului municipiului Constanța.

Documentația de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - "COMPLEX SPORTIV", str. Badea Cârțan, Constanța », aprofundează prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate sau în curs de elaborare, în corelare cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - "COMPLEX SPORTIV", str. Badea Cârțan », răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

PLAN URBANISTIC ZONAL - "COMPLEX SPORTIV", str. Badea Cârțan, municipiul Constanța
MEMORIU GENERAL

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții - reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - "COMPLEX SPORTIV", str. Badea Cârțan », avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit.

Conform HCLM nr.653/25.11.1999 privind aprobare PUG, a Regulamentului local de urbanism aferent, HCLM nr.81/26.03.2013 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Constanța terenul face parte din zona de reglementare ZRV2b.

ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

ZRV 2 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

ZRV 2b - Complexe si baze sportive

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de **PUZ** cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomanda initierea de catre CLMC a lucrarilor de reabilitare a spatiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate si PUZ.

UTILIZARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI ADMISE

ZRV 2

- sunt admise amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite;
- sunt admise amenajari specifice pentru odihna, agrement si recreere.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULATII SI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

IMPREJMURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

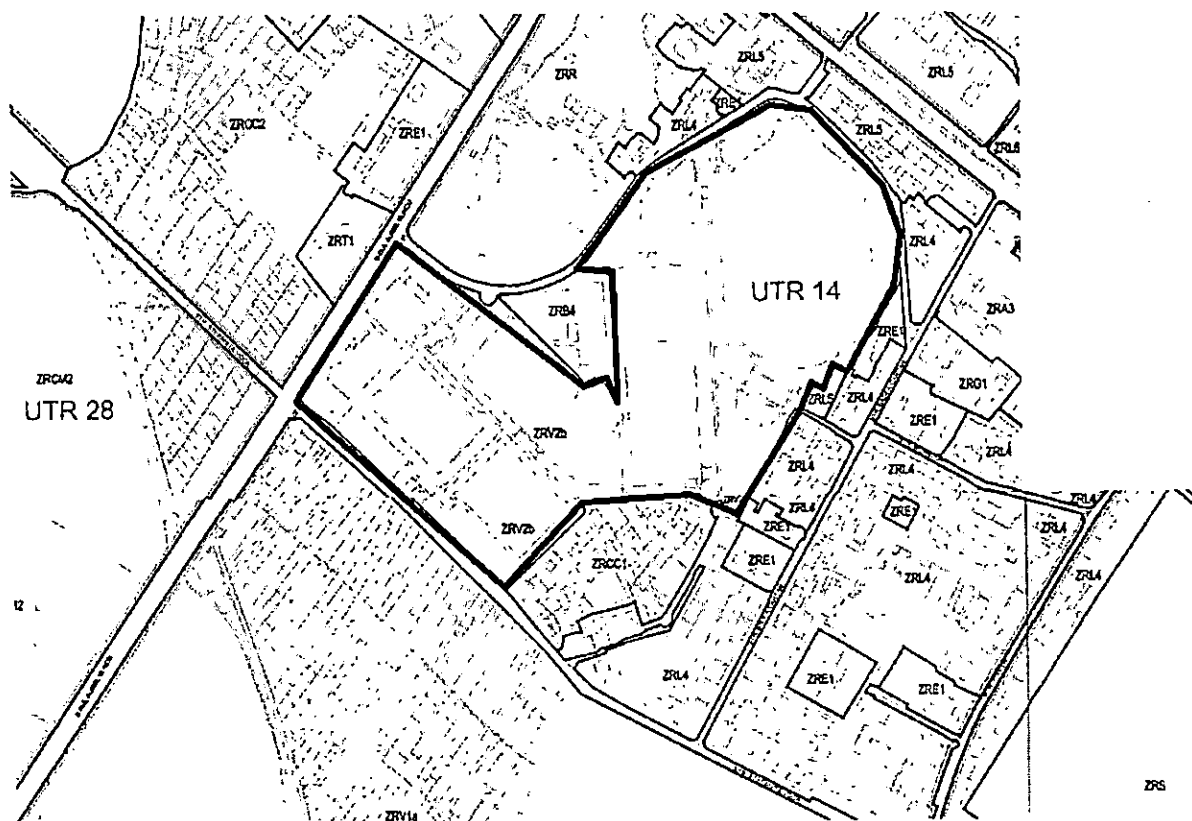
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



Prin HCLM nr. 174/08.04.2004, privind aprobare PUD - REAMENAJARE ȘI MODERNIZARE COMPLEX SPORTIV PENTRU COPII ȘI JUNIORI, baza sportivă, compusă din: 7 terenuri de sport din care 2 de rugby, 1 bazin, parcări și grădini, a fost reorganizată prin adoptarea următoarelor măsuri:

- modernizarea terenurilor de sport, dotarea lor cu instalații de nocturnă
- construirea unui sediu administrativ,
- construirea de noi spații de cazare pentru sportivi,
- recondiționarea aleilor pietonale existente și amenajarea de noi trasee pietonale și spații de parcare,
- amenajarea de spații plantate și dotarea cu mobilier urban a spațiilor publice.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse varia între P – P+3E, iar indicatorii urbanistici erau POT = 80%, CUT = 0,80.

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezentăm documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentație de urbanism de mai sus, dar și ale celor aflate în curs de elaborare.

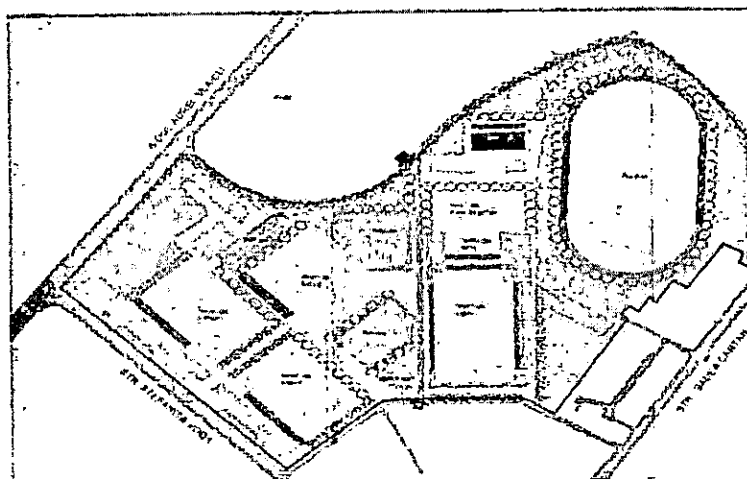


Fig. 2 Extras din PUD - REAMENAJARE ŞI MODERNIZARE COMPLEX SPORTIV PENTRU COPII ŞI JUNIORI - plan reglementări

Circulații:

Amplasamentul beneficiază de acces din arterele importante de circulație din zonă Prin intermediul bd. Aurel Vlaicu dinspre stațiunea Mamaia și nordul litoralului, dar și dinspre zona de vest a municipiului și autostrada A1 și centura ocolitoare A4

Pe bd. Tomis se accede dinspre partea centrală și peninsulară a localității, dar și dinspre nordul județului Constanța.

Având în vedere dificultățile de trafic din zona terenului studiat, se propune prelungirea traseului al. Afinei până la intersectarea ei cu al. Stadionului, cu stabilirea unei amprize corespunzătoare pentru fluidizarea traficului. Vor fi amenajate noi spații pentru parcare a autoturismelor în care vor fi rezervate locuri pentru autocare.

Circulația pietonală va fi modernizată prin organizarea spațiilor publice urbane identificate prin prezenta documentație (alei pietonale, parcări, spații plantate etc.) și dotarea lor cu modilii urban specifice.

O disfuncționalitate majoră în zonă o reprezintă nesistematizarea intersecțiilor dintre str. Ștefăniță Vodă și bd. Aurel Vlaicu, precum și intersecția bd. Tomis cu str. Badea Cartan.

Toate intersecțiile bd. Aurel Vlaicu cu arterele principale din zonă au fost sistematizate, fie prin semaforizare (intersecția cu bd. Tomis), fie prin amenajarea de sensuri giratorii

(intersecția cu str. Baba Novac ori cu căile de acces la centrele comerciale adiacente bulevardului).

Sistematizarea intersecției bd. Aurel Vlaicu cu str. Ștefăniță Vodă va fi analizată și reglementată printr-o documentație de urbanism care va avea ca obiect reglementarea celorlalte suprafețe de teren din zona de studiu.

Se propune amenajarea unui sens giratoriu la intersecția bd. Tomis cu str. Badea Cartan,

Zona studiată, în suprafață de cca. 17,62 ha, a fost împărțită din considerente juridice, în două zone de reglementare:

CS1 – COMPLEX SPORTIV REGLEMENTAT - Zona activităților sportive care cuprinde:

- Bazin de înot de dimensiuni olimpice
- Sală polivalentă
- Terenuri de sport neacoperite pentru diverse discipline sportive (fotbal, rugby, tenis etc.)
- Spații de cazare pentru sportivi
- Spații pentru întreținerea și depozitarea materialului sportiv
- Cabinete medicale pentru recuperare (fizioterapie, kinetoterapie, masaj etc)
- și de prim ajutor
- Parcaje, spații verzi.

CS2 – ZONA NEREGLEMENTATĂ – care cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice și juridice, altele decât UAT Constanța. Condițiile de construire în această subzonă vor fi stabilite printr-o documentație de urbanism - PUZ, ulterioară prezentei; până la elaborarea PUZ, se mențin funcțiunile și indicatorii urbanistici aprobați prin HCLM nr. 174/2004 și anume:

o Funcțiuni admise: terenuri de sport, sediu administrativ, spații de cazare pentru sportivi, trasee pietonale și spații de parcare, spații plantate.

o Regimul de înălțime al clădirilor propuse variază între P – P+3E, iar indicatorii urbanistici sunt POT = 80%, CUT = 0,80.

UTILIZĂRI ADMISE

CS1 - Sunt admise:

- construcții și amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite, amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere
- spații administrative și spații de cazare pentru sportivi
- cabinete medicale pentru recuperare (fizioterapie, kinetoterapie, masaj etc) și de

- prim ajutor
- spații pentru depozitarea și întreținerea ori repararea materialului sportiv
- parcaje la sol
- garaje amenajate la subsolul clădirilor

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CS1 - Sunt admise:

- panouri de afișaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor din baza sportivă,
cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației carosabile sau pietonale din incintă, cu afectarea minimă a spațiilor plantate amenajate
- amenajări ale parcurșului pietonal: bănci, corpuri de iluminat, lucrări de artă și alte asemenea cu condiția integrării în specificul activităților dominante desfășurate în complexul sportiv

UTILIZĂRI INTERZISE

CS1 - Sunt interzise:

- orice funcțiuni care ar putea incomoda funcțiunea predominantă ori care nu se încadrează în caracterul activităților specifice unei baze sportive – ex. Amplasarea de troițe sau alte obiecte cu caracter religios
- schimbări ale funcțiilor aprobate, ale spațiilor verzi publice și specializate ori diminuarea suprafețelor înverzite este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor
– amplasarea de campinguri sau tabere pe spațiile verzi din incinta complexului sportive se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulațiile publice carosabile și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Având în vedere caracterul special al construcțiilor, cu înălțimi atipice de nivel, înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili doar în metri și nu în număr de niveluri. În funcție de concluziile studiului geotehnic, sunt admise subsoluri, numărul acestora nefiind normat. Sunt admise supanțe pentru spații conexe funcțiunii principale, cum ar fi: vestiare, grupuri sanitare, dușuri, cabinete medicale, birouri administrative și alte asemenea.

CS1 – H max = 25 m

- condiții de depășire a înălțimii maxime admise:

În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea înălțimii maxime admise, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor

existente la cele ale noii construcții).

CS1 - POT = 60 %

Condiții de depășire a POT:

În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea procentului de ocupare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii

urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții)

CS1 - CUT = 2,50

Condiții de depășire a CUT:

În cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Documentația prezentată conține :

PARTE SCRISA

- 1) MEMORIU GENERAL
- 2) REGULAMENT DE URBANISM

PARTE DESENATA

- | | |
|---|--------|
| 1) PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE | |
| 2) PLAN DE INCADRARE IN ZONA | |
| 3) PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE | 1:2000 |
| 4) PLAN REGLEMENTARI PROPUSE | 1:2000 |
| 5) PLAN TIPUL DE PROPRIETATE | 1:2000 |
| 6) PLAN REGLEMENTARI PROPUSE CIRCULATII | 1:2000 |
| 7) PLAN REELE TEHNICO - EDILITARE | 1:200 |

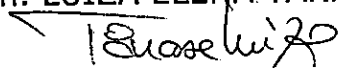
Acte de proprietate, Avize, Acorduri și parte scrisă PUZ :

1. Certificatul de urbanism nr. 3286/21.10.2014
 2. Avizele solicitate prin certificatul de urbanism:
 - a. RAJA nr.965/13934/22.12.2014
 - b. ENEL - nr.140015616/08.12.2014
 - c. RADET - nr.B21866/21.10.2014
 - d. CONGAZ - nr.900B/2.02.2015
 - e. TELEKOM - nr.203/04/07/01CT/1585
 - f. ELECTROCENTRALE nr.828/28.10.2014
 - g. Cultură nr.117/Z/30.01.2015
 - h. Circulații nr.5174/08.02.2015
 - i. Direcția de sănătate publică nr.923R/30.01.2015
 - j. Viză birou cadastu PMC - planșa Regim juridic pe suport topografic actualizat cu verificarea regimului juridic al imobilelor de către Direcția Patrimoniu a PMC nr.20/7327/23.01.2015
 - k. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.nr.57RP/30.01.2015
- Memoriu de prezentare
- Regulament de urbanism

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic zonal-pentru zona delimitată de strada Ștefăniță Vodă, aleea Afinei,alee acces și bulevardul Aurel Vlaicu-construire Sala Polivalentă ;inițiator municipiul Constanța .**

ARHITECT ȘEF,

Arh. LUIZA ELENA TĂNASE



INSPECTOR URBANISM,

Urb. Andreea Eugenia Buculeasa

