



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

59

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Ștefan Mihăileanu, str. Tudor Vladimirescu, str. Țepeș Vodă și str. IG Duca, inițiatori Otei Dogan și Turchean, Ahmet Imren

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 30.03. 2016.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 141793/08.10.2015, 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 Direcției urbanism nr. 141788/08.10.2015.

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 art. 27[^]1 din Legea 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 solicitarea dlui. Otei Dogan înregistrată sub nr. 120318/25.08.2015, precum și Avizul de oportunitate nr. 46366/30.03.2015 al Direcției urbanism;

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 pentru zona delimitată de str. Ștefan Mihăileanu, str. Tudor Vladimirescu, str. Țepeș Vodă și str. IG Duca, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 10672 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în str. Țepeș Vodă nr. 11, în suprafață de 385 mp (potrivit actelor de proprietate) și 408,20 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 1531, înscris în cartea funciară nr. 204198 a UAT Constanța, este proprietatea dlui. Otei Dogan căsătorit cu Otei Turchean (cota indiviză de 51 %) și trei. Ahmet Imren (cota indiviză de 49 %), conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 434/10.07.2013 și rectificat sub nr. 14/10.07.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mergeane Iuliana și Dușu Daniela.

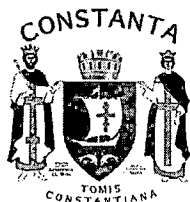
Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, dlui. Otei Dogan domiciliat în Constanța, str. Grozești nr. 8C, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 17 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
GABRIEL VISAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA
NR. 118 / 30.03. 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 141788 / 08.10.2015

Urmare solicitării nr. 120318/25.08.2015 adresate de Otei Dogan privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Ștefan Mihăileanu, str. Tudor Vladimirescu, str. Jipeș Vodă și str. IG Duca, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Jipeș Vodă nr. 11, în suprafață de 385 mp (potrivit actelor de proprietate) și 408,20 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 1531, înscris în cartea funciară nr. 204198 a UAT Constanța, este proprietatea dlui. Otei Dogan căsătorit cu Otei Turcean (cota indiviză de 51 %) și dnei. Ahmet Imren (cota indiviză de 49 %), conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 434/10.07.2013 și rectificat sub nr. 14/10.07.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mergeane Iuliana și Dușu Daniela. Imobilul constă din teren și construcție în regim de înălțime D+P+2E și suprafață construită la sol de 244 mp, cu funcțiunea de locuințe colective pentru 9 apartamente cu garaj la demisol, edificat în baza autorizației de construire nr. 90/21.01.2014.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013, teritoriul studiat face parte din ZRL2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în interiorul perimetrelor de protecție.

Ulterior aprobării PUG, zona a fost reglementată prin PUZ pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Ștefan Mihăileanu, str. IG Duca, str. Tudor Vladimirescu, str. Jipeș Vodă, teren în suprafața de 10620,3 mp, aprobat prin HCLM nr. 29/30.01.2012. Prin această documentație de urbanism zona a fost divizată în 4 subzone de reglementare, după cum urmează:

1. ZRCM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt - P+2-3E și regim de construire continuu sau discontinuu
 - a. POT = 50 %
 - b. CUT = 2,00
 - c. Hmax = P+2-3E
2. ZRCM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt - P+4E și regim de construire continuu sau discontinuu
 - a. POT = 80 %
 - b. CUT = 3,80
 - c. Hmax = P+4E
3. ZRL2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în interiorul perimetrelor de protecție
 - a. POT = 50 %
 - b. CUT = 2,00
 - c. Hmax = P+2E
4. ZRL4 - subzona locuințelor colective medii situate în ansambluri preponderent rezidențiale
 - a. POT = 70 %
 - b. CUT = 5,50
 - c. Hmax = P+4E+M

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 1116/2015 și AO nr. 46366/2015, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

[...]

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;
- de primarul general al municipiului București;
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

[...]

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise."

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) și (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: "prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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; [...]

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea prosului de informare și consultare a publicului conform documentului de planificare nr. 93822/06.07.2015. Dezbaterile publice au avut loc în data de 24.07.2015, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 105194/24.07.2015. La dezbaterile publice au participat:

- reprezentanți ai elaboratorului PUZ,
- inițiatorul, dl. Otei Dogan
- reprezentanți mass media: Observator de Constanța, Ziua de Constanța,
- proprietari din zona de studiu, 10 persoane.

Urmare dezbaterii publice, proprietarii de zonă au depus petiția nr. 111928/07.08.2015 prin care și-au exprimat dezacordul în ceea ce privește propunerile PUZ, referitoare la regimul de înălțime propus, D+P+4E, care ar afecta gradul de însorire al imobilelor vecine și dificultăți în asigurarea locurilor de parcare în zonă.

Prin adresa nr. 115431/14.08.2015 elaboratorul PUZ a răspuns celor sesizate prin anexarea studiului de însorire verificat la cerința D - igienă, sănătate și mediu, precum și Decizia Agenției de protecția mediului, avizele favorabile RAJA, Congaz, ENEL și Comisia de circulație. Conform argumentelor tehnice prezentate, soluția PUZ nu se modifică.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 118818/21.08.2015.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

În zona studiată, în suprafață de 14300 mp, se împarte din punct de vedere operațional în 5 subzone de reglementare, după cum urmează:

1. ZRCM1 - subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt - P+3-4E și regim de construire continuu sau discontinuu, funcțiuni admise: locuințe individuale, locuințe colective mici pe lot, comerț, servicii (la parterul imobilelor)
 - a. POT = 60 %
 - b. CUT = 2,40
 - c. Hmax = P+3-4E (19 m)
2. ZRCM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt - P+4E și regim de construire continuu sau discontinuu, funcțiuni admise: locuințe individuale, locuințe colective cu maxim 2 apartamente pe nivel
 - a. POT = 80 %
 - b. CUT = 3,80
 - c. Hmax = P+4E (19 m)
3. ZRL2B.1 - subzona locuințelor individuale și colective mici pe lot, funcțiuni admise: locuințe individuale, locuințe colective, comerț, servicii, birouri, alimentație publică
 - a. POT = 60 %
 - b. CUT = 2,40
 - c. Hmax = P+3E (15 m)
4. ZRL2B.2 - subzona locuințelor colective mici pe lot, funcțiuni admise: locuințe colective, comerț, servicii, birouri, alimentație publică
 - a. POT = 80,4 %
 - b. CUT = 2,40
 - c. Hmax = D+P+3E (15 m)
5. ZRL4 - subzona locuințelor colective medii
 - a. POT = 70 %
 - b. CUT = 5,50
 - c. Hmax = P+4E+M (21 m)

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Încadrare în documentații de urbanism aprobatesc. 1 :10000
- Situația existentă sc. 1:500
- Reglementări urbanistice sc. 1:500
- Reglementări propuse circulații sc. 1:500
- Rețele edilitare sc. 1:500
- Regim juridic sc. 1:500

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 1116/09.04.2015
- Aviz de Oportunitate nr. 46366/30.03.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 118818/21.08.2015

Avize :

- alimentare cu apă și canalizare nr. 456/4939/13.05.2015
- alimentare cu energiei electrice nr. 144589935/05.05.2015
- gaze naturale nr. 247B/27.04.2015
- telefonizare nr. 611/04.05.2015
- Direcția Județeană pentru Cultură nr. 564/Z/13.05.2015
- Comisia de Circulație nr. A 5255/29.05.2015
- Planșă regim judic vizată DP nr. 478/172704/08.12.2015
- Stat Major General nr. D 2829/02.056.2015
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 43651/03.06.2015
- studiu însorire - memoriu și parte desenată, verificat la cerința D
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 5356 RP/10.06.2015

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Ștefan Mihăileanu, str. Tudor Vladimirescu, str. Jipeș Vodă și str. IG Duca, inițiatori Otei Dogan și Turchean, Ahmet Imren.

Inspector,
Cristina STAMAT



ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE

