



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de alee acces parcare centru de agrement Lake View, alee beton, bd. Mamaia și alee promenadă mal lac Tăbăcărie, inițiator SC Oil Depol Service SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 23.02. 2016.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 153585/02.11.2015, 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 Biroului strategii urbane nr. 153584/02.11.2015.

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 solicitarea înregistrată sub nr. 145942/16.10.2015, precum și Avizul de oportunitate nr. 43463/24.03.2015 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.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de alee acces parcare centru de agrement Lake View, alee beton, bd. Mamaia și alee promenadă mal lac Tăbăcărie, inițiator SC Oil Depol Service SRL, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 10844 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în bd. Mamaia nr. 275, în suprafață de 519 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213746, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Oil Depol Service SRL, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2530/20.09.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Oil Depol Service SRL prin reprezentant Florescu Dănuț domiciliat în Constanța, bd. A Lăpușneanu nr. 84, bl. LE33, sc. B, ap. 38, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 19 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
VISAN GABRIEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 51 / _____ 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 153584 / 02.11.2015

Urmare solicitării nr. 145942/16.10.2015 adresate de Florescu Dănuț în calitate de reprezentant al SC Oil Depol Service SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de alee acces parcare centru de agrement Lake View, alee beton, bd. Mamaia și alee promenadă mal lac Tăbăcărie, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 275, în suprafață de 519 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213746, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Oil Depol Service SRL, conform contractului devânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2530/20.09.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Imobilul constă din teren liber de construcții.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCLM nr. 586/22.10.2008, reglementările în vigoare pentru terenul ce a inițiat documentația de urbanism sunt :

- Funcțiuni admise : sediu administrativ și apartamente. Proiectul propunea amenajarea a 14 locuri de parcare din care 5 la demisol și 9 la nivelul solului.
- POT = 65 %
- CUT = 4,00
- H max = D+P+3-4E
- retragere de 7,45 m de la bd. Mamaia.

Pentru terenul reglementat de PUZ Parc Tăbăcărie aprobat prin HCLM nr. 415/21.11.2003, se mențin reglementările aprobate: spațiu verde amenajat - parc.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona studiată va fi împărțită din punct de vedere operațional în trei subzone funcționale, iar reglementările urbanistice vor fi următoarele:

1. utilizare funcțională

Utilizări admise

ZRV - se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM - se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL

- locuințe colective cu partiu specific, funcțiuni complementare - parter cu funcțiuni de servicii, spațiu comercial
- amenajări carosabile și pietonale
- spații verzi
- accese auto, spații pentru parcare auto

Utilizări interzise

ZRV - se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL

- activități de altă natură decât cele admise;
- construcțiile de orice tip ce pot constitui sursa de disconfort, poluare pentru vecinătăți sau care pot constitui un pericol pentru siguranța și securitatea utilizatorilor.

2. condiții de amplasare, configurare și echipare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – se vor respecta prevederile art. 30 al HGR nr. 525/1996.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL - construcțiile noi se vor amplasa la 3 m față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL - pentru construcțiile noi se vor asigura condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (HGR NR. 525/1996, Cod Civil, Ordinul Ministerului sănătății nr. 119/2014).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL - pentru construcțiile noi se vor asigura condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (HGR NR. 525/1996, Cod Civil, Ordinul Ministerului sănătății nr. 119/2014).

Circulații și accese

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile vecine. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Este interzisă realizarea de rampe de acces pe domeniul public și depășirea limitei loturilor spre stradă cu planul înclinat al acestora. Sunt interzise modificări ale cotelor de înălțime ale trotuarelor, ceea ce ar duce la întreruperea continuităților trotuarelor.

Staționarea autovehiculelor

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – necesarul de parcaje se va dimensiona conform NP 132/1993 și vor fi calculate conform CU nr. 1306/2015

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – S/D+P+6E

Aspectul exterior al clădirilor

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – se vor respecta prevederile art. 32 al HGR nr. 525/1996 la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- o arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite
- o nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior
- o fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea
- o calcanele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ

Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Toate rețelele vor fi realizate îngropat.

Spații libere și spații plantate

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013, se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Împrejmuiri

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – spre domeniul public se admit împrejmuiri transparente sau din gard viu, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Spre proprietățile vecine împrejmuirile vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,20 m.

3. posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – POT = 78%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZRV – se mențin, cf. HCLM nr. 415/2003

ZRM – se mențin cf. HCLM nr. 586/2008

ZRL – CUT = 4,00

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - Încadrare în zonă | |
| - Situația existentă | sc. 1:500 |
| - Reglementări urbanistice | sc. 1:500 |
| - Reglementări edilitare | sc. 1:500 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | sc. 1:500 |

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 1306/28.04.2015
- Aviz de Oportunitate nr. 43463/24.03.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 99016/14.07.2015

Avize :

- planșa regim judic vizată DP nr. 364/112813/22.09.2015
- aviz comisia de circulație nr. A 5307/20.07.2015
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 7885 RP/27.07.2015

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 alee acces parcare centru de agrement Lake View, alee beton, bd. Mamaia și alee promenadă mal lac Tăbăcărie, inițiator SC Oil Depol Service SRL.

Inspector,

Cristina STAMAT



ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE

