



HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+6E – locuire colectivă, pentru terenul situat în municipiul Constanța, zona Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor Scânteie Sergiu

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. 171941 / 07.12.2015, 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. 171937 / 07.12.2015.

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. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea dlui. Scânteie Sergiu înregistrată sub nr. 142302/09.10.2015.

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 de detaliu – construire imobil D+P+6E – locuire colectivă, pentru terenul situat în municipiul Constanța, zona Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul documentației de urbanism, situat în municipiul Constanța, str. Lucian Blaga nr. 15, lot 1 în suprafață de 1994 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu numărul cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea domnului Scânteie Sergiu și Simona Daniela conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1043/10.08.2015 la Biroul notarilor publici asociați Doinița Crișan și Delia Crișan.

Art. 2 – Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Scânteie Sergiu domiciliat în Constanța, str. Unirii nr. 68, bl. C1, sc. A, ap. 9, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

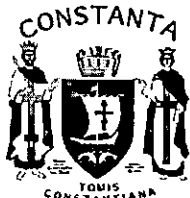
Prezenta hotărâre a fost adoptată de 19 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
VISĂN GABRIEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 56 / 23.02. 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

REFERAT

Nr. 171937 / 07.12.2015

Urmare solicitării nr. 142302/09.10.2013, adresate de Scânteie Sergiu privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+6E – locuire colectivă, pentru terenul situat în municipiul Constanța, cartier Palayu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15.

REGIMUL JURIDIC al imobilului – terenul situat în municipiul Constanța, str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu numărul cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Scânteie Sergiu și Simona Daniela conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1043/10.08.2015 la Biroul notarilor publici asociați Doinița Crișan și Delia Crișan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, terenul studiat era situat în ZRCC2 – subzona subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse, unde elaborarea PUZ este obligatorie și va fi unicul document care odata aprobat conform legii va sta la baza eliberării CU și AC.

Ulterior aprobării PUG, au fost elaborate mai multe documentații de urbanism – plan urbanistic zonal pentru zona Palazu Mare. Cea mai recentă, aprobată prin HCLM nr. 121/16.05.2011, conform căreia, pentru amplasarea pe lot a clădirilor cu înălțime mai mare de P+4E, autorizația de construire se va emite după aprobarea PUD.

Reglementările urbanistice aprobate și care trebuie detaliate la nivelul PUD-ului sunt următoarele:

- Destinații amise
 - Instituții și servicii publice supramunicipale și municipale
 - Sedii ale unor organisme extrateritoriale
 - Servicii de sănătate (spitale, camine pentru bătrâni, policlinici, cabinete medicale)
 - Servicii financiar bancare și de asigurări, poșta, telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri),
 - Cercetare, dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca, mediateca, activități asociative diverse
 - Servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică, comerț, expoziții, recreere,
 - Show-room-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate
 - locuire individuală și colectivă
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3
- Aliniamentul terenului – retragere de 17 m din axul bd. Tomis, retragere de 5 m din axul str. Dumbrăveni

- Aliniamentul construcțiilor – retragere de 5 m de la noul aliniament dinspre bd. Tomis, retragere de 3 m de la noul aliniament la str. Dumbrăveni
- Regimul de înălțime – maxim P+14E, în funcție de suprafața terenului și funcțiunea propusă. Pentru clădiri cu mai mult de P+4E se va face PUD.
- Aspectul exterior – se va integra în caracterul architectural al sitului urban, acoperirea se va face cu pantă redusă
- Împrejmuirea – va avea înălțimea maximă de 2,20 m, spre stradă cu soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, spre vecini cu alcătuiți care să nu permit vederea.

SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚII

Terenul situat în str. Lucian Blaga nr. 15 are o formă de poligon neregulat și are acces direct din bd. Tomis, str. Dumbrăveni și str. Lucian Blaga.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1. Funcționalitatea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație de urbanism studiază modalitățile de edificare pe terenul studiat a unui imobil cu locuire colectivă, respectând prevederile PUZ aprobat prin HCLM nr. 121/2011. La demisol va fi amenajat un garaj în sistem Klaus pentru 24 locuri de parcare, iar în incinta propietății se vor mai amenaja 4 locuri de parcare, asigurându-se astfel locurile necesare pentru cele 28 de unități locative.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament , față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect modificarea amprizei aprobate a circulațiilor publice, se vor respecta retragerile aprobate, respectiv, de 17 m din axul bd. Tomis și de 5 m din axul str. Dumbrăveni.

Imobilul propus se va retrage

- cu 4,50 m față de limita de est, proprietăți private
- cu 3,20 – 7,40 m față de limita de nord, proprietăți private
- cu 59,54 m față de limita de sud, bd. Tomis
- cu 5,43 m față de limita de vest, str. Dumbrăveni.

3. Circulații și accese

Amplasamentul are acces direct din str. Dumbrăveni, ceea ce permite realizarea accesului pietonal, dar și al celui carosabil direct din str. Dumbrăveni, pentru parcare în garajul din demisol.

4. Staționarea autovehiculelor

Cele **28 locuri de parcare** necesare funcțiunilor adăpostite vor fi asigurate în incinta proprietății, în garajul de la demisolul clădirii – 24 locuri și 4 locuri de parcare în incinta proprietății.

Locurile de parcare necesare au fost calculate ținându-se cont de prevederile PUZ aprobat:

- locuințe colective - 1 loc de parcare / apartament cu suprafața max. 100 mp,

- 2 locuri de parcare / apartament cu suprafața max. 150 mp,
- 3 locuri de parcare / apartament cu suprafața max. 200 mp.

5. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Conform PUZ aprobat înălțimea maximă admisă este D+P+6E, numărul nivelurilor situate sub nivelul solului nefiind normate.

Clădirea propusă va avea un regim de înălțime de D+P+6E.

6. Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirii va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite.

7. Condiții de echipare edilitară

Construcția propusă se va racorda la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică și gaze naturale. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de investitor sau de beneficiar, iar autorizarea lor va face obiectul unor documentații distincte pentru fiecare furnizor în parte.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

8. Spații libere și spații plantate

Pe parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor aprobate – minim 30 % din suprafața terenului, cf. HCJ nr. 152/2013. La această fază de proiectare se propune ca suprafața de spații verzi să reprezinte cca 62% din suprafața terenului.

9. Împrejmuiuri

Împrejmuirea – va avea înălțimea maximă de 2,20 m, spre stradă cu soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, spre vecini cu alcătuiuri care să nu permit vederea

10. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Respectând reglementările în vigoare – HCLM nr. 121/2011, prezenta documentație de urbanism propune pentru terenul studiat **POT = 16,86 %**, inferior celui aprobat, de 60%.

11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Respectând reglementările în vigoare – HCLM nr. 121/2011, prezenta documentație de urbanism propune pentru terenul studiat **CUT = 1,13**, inferior celui aprobat, de 3.

Documentația prezentată conține :

Piese desenate :

- Încadrare în zonă
- Plan situație existentă
- Plan situația juridică a terenurilor
- Plan reglementări
- Plan circulație
- Plan demisol
- Desfășurare est-vest existent
- Desfășurare nord-sud existent
- Desfășurare est-vest propus
- Desfășurare nord-sud propus
- Fotomontaj est-vest existent
- Fotomontaj est-vest propus
- Fotomontaj nord-sud existent

- Fotomontaj nord-sud propus
- Simulare 3D vedere sud-vest
- Simulare 3D vedere nord-vest

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 3095/31.08.2015
 1. Avizele și studiile solicitate prin certificatul de urbanism:
 - a. Viza cadastru PMC nr. 374/129777/ 25.09.2015
 - b. Aviz Comisia de circulație nr. A 5347/14.09.201
 - c. Notificarea asistență de specialitate în sănătate publică nr. 9567 R/26.06.2013
 - d. Studiu de însorire – parte scrisă și desenată
 - e. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1329 RP/12.10.2015.
 2. Documentele aferente procesului de informare și consultare a publicului.

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.

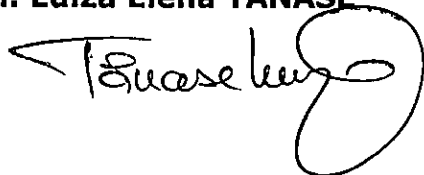
Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- 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 de detaliu – construire imobil D+P+6E – locuire colectivă, pentru terenul situat în municipiul Constanța, zona Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor Scânteie Sergiu, conform documentației prezentate.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE



Inspector,

Cristina STAMAT

