



H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - zona delimitată de b-dul Aurel Vlaicu, strada Soveja, b-dul AL. Lăpuşneanu, aleea Umbrelor și aleea Melodiei, terenuri proprietate publică și privată, inițiator SC AGEXCOM INTERNATIONAL SRL

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. 9185/22.01.2015, 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. 20998/10.02.2015.

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 numitei SC Agexcom International SRL înregistrată sub nr. 144239/31.10.2014, precum și Avizul de oportunitate nr.158646/16.12.2013 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 - zona delimitată de b-dul Aurel Vlaicu, strada Soveja, b-dul AL. Lăpuşneanu, aleea Umbrelor și aleea Melodiei, terenuri proprietate publică și privată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor din avizul R.A.J.A. nr.650/68777/10.09.2014, avizul Enel nr.1321195499/15.03.2014, avizul R.A.D.E.T. nr.B3863/21.03.2014, avizul Congaz nr.106B/28.02.2014 și avizul Telekom nr.203/04/07/01CT/238.

Zona studiată în suprafață de 142347 mp include terenul inițiatorului în suprafață de 718,20mp, identificat cu nr. cadastral 208858 conform contractului de schimb fără sultă autentificat sub nr. 663/14.03.2006 de Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Gabriel Ioan, precum și din terenuri proprietate publică și privată.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, numitei SC AGEXCOM INTERNATIONAL SRL, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 16 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CIORBEA VALENTIN

16

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR 102 / 30.04. 2015



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT
Nr.20998/10.02.2015

Urmare solicitării adresate de **S.C. AGEXCOM INTERNATIONAL SRL** **Constanța** privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic zonal** – zona delimitată de bd-ul Aurel Vlaicu, strada Soveja, Bd-ul AL. Lăpușneanu, alea Umbrelor, și alea Mioriței, terenuri proprietate publică și privată.

Terenul inițiatorului în suprafața de 718,20mp, identificat cu nr. cadastral 208858 conform contractului de schimb fără sultă autentificat sub nr. 663/14.03.2006 de Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Gabriel Ioan Pătrașcu.

SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Zona studiată, face partea din zona centrală a Mun. Constanta, aflată de-a lungul bulevardului Alexandru Lapusneanu, între strada Soveja și bulevardul Aurel Vlaicu, vis-à-vis de Parcul Tabacarie.

Suprafața zonei propusă pentru studiu este de 142437mp (14,24ha).
Reglementări extrase din Regulamentul aferent PUG, pentru zonele ZRL4 și ZRL5:
ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- **UTILIZARI ADMISE** - locuințe proprietate privată și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, imprejmuiți.

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1.5

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

UTILIZARI ADMISE - locuințe în proprietate particulară de standard mediu și ridicat; amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, imprejmuiți.

- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 2,5

Propunerile prezentului Plan urbanistic zonal, privesc următoarele aspecte:

- diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii comerciale, spații pentru birouri, alimentație publică, servicii turistice.
- stabilirea suprafețelor edificabile pentru amplasamentele proprietate privată studiate, care în prezent sunt libere de construcții
- studierea asigurării parcajelor la sol necesare funcțiilor propuse pe amplasamentele libere
- studierea posibilităților de acces auto și pietonal pentru amplasamentele libere
- amenajarea de noi parcaje publice la sol
- reorganizarea unor parcaje existente pentru mărirea capacității de parcare

- reconfigurarea, prin largire a unor alei auto si pietonale
- stabilirea zonelor cu destinatia de spatiu verde
- stabilirea distantelor minime dintre constructiile existente si propuse, pentru respectarea conditiilor de insorire, stabilite prin OMS 119/2014

In urma analizei situatiei existente si a preluarii reglementarilor aprobate din limitele zonei studiate, se propun urmatoarele:

In limitele ZRL4a –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- nu se propun suprafete edificabile noi
- se propune reconfigurarea aleii de acces existente in zona blocului T1 si amenajarea unui numar de 21 locuri noi de parcare pe terenuri ce apartin Mun. Constanta.

In limitele ZRL4b –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si o spalatorie auto parter.
- pe amplasamentul pe care exista in acest moment spalatoria auto, se propun functiuni: servicii de cazare - hotel/servicii/locuinte cu regim de inaltime P+4, cu posibilitatea mentinerii functiunii de spalatorie auto la parter, numai pe baza unui Plan urbanistic de detaliu aprobat. Suprafata amplasamentului este de 201mp.
- POT existent =57,55%, CUT existent=0,57 (conform A.C. nr. 2094/27.09.2006)
- POT propus=80%, CUT propus = 4, Hmax=21,5m H la cornisa=20,00m
- Locurile de parcare necesare vor fi asigurate pe amplasament (4 locuri) si in parcare adiacenta amplasamentului propusa (9 locuri), prin inchiriere/cumparare.
- In imediata vecinatate a amplasamentului nu exista constructii care ar putea fi afectate de umbra proiectata a cladirii propuse.
- se propune reconfigurarea parcarii la sol existente pe strada Dispensarului. Parcare va avea 31 locuri, accese auto din alea Margaritarelor si strada Dispensarului. Locurile de parcare au fost dimensionate 2,5x4,5m, iar aleile de acces vor avea latimi de 5m. Pe acest amplasament este posibila si realizarea unei parcare etajate cu regim de inaltime P+2, pe baza unui Plan urbanistic de detaliu aprobat.

In limitele ZRL5a –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 1 bloc de locuinte colective, T2, cu regim de inaltime P+10 si ~20 locuri de parcare la sol
- nu se propun suprafete edificabile noi sau parcaje noi

In limitele ZRL5b –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 1 bloc de locuinte colective, T1, cu regim de inaltime P+10
- se propune reconfigurarea limitei zonei de reglementare
- pentru amplasamentul situat pe b-dul Al. Lapusneanu – zona Bloc T1 cu reglementarile aprobate prin HCLM nr.267/31.10.2011: functiuni: locuire/comert/servicii, POT=51%, CUT=2,5, RH=S+P+3, H max=13,50m, d min=10m fata de bloc T1, se propune:
- completarea functiunilor aprobate cu alimentatie publica. Functiunile comerciale si de alimentatie publica vor fi amplasate la parter.
- cresterea CUT aprobat cu 20% ($2,5+20\% = 3$), H max=21,5m, H la cornisa=20,00m
- modificarea regimului de inaltime de la S+P+3 la S+P+4
- mentinerea d min=10m fata de bloc T1
- suprafata teren = 1023,50mp
- se propune reconfigurarea aleii de acces existente in zona blocului T1 si amenajarea unui numar de 10 locuri noi de parcare pe terenuri ce apartin Mun. Constanta.

In limitele ZRL5c –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 2 blocuri de locuinte colective, L1 si T3, cu regim de inaltime P+8 si P+10, 2 blocuri de apartamente D+P+7E, cu spatii comerciale la parter si demisol-parcare comun conform A.C. nr. 1723 / 23.07.2008, 1 bloc de apartamente S+P+4E, cu spatii comerciale la parter conform HCLM nr. 267/31.10.2011 si A.C. nr. 1245/23.07.2013.
- pentru blocul de apartamente existent S+P+4E, autorizat cu A.C. nr. 1245/23.07.2013 (lot 177-177A)
- Suprafata teren=605,00mp
- Functiuni existente: locuire, spatii comerciale/servicii, parcare la sol/subsol
- Regim de inaltime existent = S+P+4E
- POT aprobat = 52,40%
- CUT aprobat = 3,2
- Functiuni propuse: locuire/servicii; comert/servicii/alimentatie publica la parter, parcare la sol/subsol
- Regim de inaltime existent – se mentine: S+P+4E
- POT propus = 62,50%
- CUT propus = 3,3
- nu se propun alte suprafete edificabile pe amplasamente noi
- se propune amenajarea unei parcare cu 20 locuri noi de parcare pe terenuri ce apartin Mun. Constanta, in zona blocului T3. Locurile de parcare propuse au fost dimensionate 2,5x5m cu alei de acces de 5m.

In limitele ZRL5d –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 1 bloc de locuinte colective, T4, cu regim de inaltime P+10 si nu exista parcaje la sol
- nu se propun suprafete edificabile noi sau parcaje noi

In limitele ZRL5e –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 2 blocuri de locuinte colective, LP2 si T5, cu regim de inaltime P+8 si P+10
- se propune reconfigurarea limitei zonei de reglementare, in urma reconfigurarii circulatiilor auto si propunerilor de parcaje
- pentru amplasamentul situat pe b-dul Al. Lapusneanu – LOTURI 2 si 3, cu reglementarile aprobate prin HCLM nr.565/13.12.2006: 2 blocuri de apartamente cu spatii comerciale la parter si demisol comun - parcare, POT=65%, CUT=5, RH=S+P+6-7, se propune:
- modificarea reglementarii privind amplasarea fata de aliniamentul bulevardului Al. Lapusneanu, in sensul ca a fost aprobata amplasarea cladirilor pe aliniament si se propune translatarea cladirilor cu 3m fata de aliniament, cu asigurarea unei distante minime de 22m fata de blocurile de locuinte P+4 existente
- cresterea CUT aprobat cu 20%. CUT aprobat=5, CUT propus=6.
- Modificarea regimului de inaltime de la S+P+6-7 la S+P+7, H maxim=30m, H la cornisa=28,5m.
- Functiuni: locuire/servicii si comert/servicii/alimentatie publica la parter
- se propune reconfigurarea circulatiilor-Aleea Argesului si parcajelor existente, in zona loturilor 2 si 3, in sensul transformarii parcarii existente in alei pentru circulatie auto, pentru a asigura accesul auto la loturile 2 si 3 si transformarea Aleii Argesului, in acelasi sector, in parcare la sol cu 33 locuri de parcare.
- pentru amplasamentul situat la intersectia aleii Argesului cu bulevardul Alexandru Lapusneanu, zona bloc T5, cu reglementari aprobate prin HCLM nr.565/13.12.2006 – policlinica S+P+3, POT=40%, CUT=2,2, distanta minima=10m fata de blocul T5, se propune:
- functiuni: locuire/ servicii/servicii medicale si comert/servicii/alimentatie publica la parter
- extinderea suprafetei edificabile, datorita cresterii suprafetei terenului aflat in proprietate
- cresterea POT de la 40% la 50%,
- cresterea CUT aprobat cu 20% - CUT propus=2,64

- cresterea regimului de inaltime de S+P+3 la S+P+4
- H max=21,50m, H la cornisa=20,00m.
- mentinerea retragerii de 10m fata de blocul T5.
- pentru asigurarea locurilor de parcare necesare se propune amenajarea unei alei auto si a 8 locuri de parcare in limitele de proprietate. Adiacent aleii Argesului exista o parcare la sol cu 12 locuri, din care 8 locuri de parcare se afla in limitele de proprietate ale acestui amplasament, acestea putand fi folosite ca atare pentru functiunile propuse pe amplasament.
- se propune modificarea reglementarii aprobate privind amplasarea fata de aliniamentul bulevardului Al. Lapusneanu, in sensul ca a fost aprobata amplasarea cladirilor pe aliniament si se propune fie amplasarea pe alinimanet, fie retragerea de la acesta cu o distanta necesara pentru protejarea conductelor existente ale RAJA, in cazul in care nu este posibila devierea acestora.
- se propune amenajarea unei parcuri la sol cu 15 locuri si a unei alei de acces, in zona blocului T5.

In limitele ZRL5f –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 4 blocuri de locuinte colective, LP3, LP4, T7 si T8, cu regim de inaltime P+8 si P+10, 1 bloc de apartamente, proprietate privata cu regim de inaltime D+P+4, 1 bloc de apartamente, proprietate privata cu regim de inaltime P+7 si cladirea Camerei de Comert cu regim de inaltime P+1+M.
- se propune reconfigurarea limitei zonei de reglementare
- pentru amplasamentul situat la nr.183B, se propune stabilirea suprafetei maxim edificabile pentru realizarea unei cladiri cu functiuni: locuire/servicii si comert/servicii/alimentatie publica la parter si parcare la subsol/demisol cu regim de inaltime P+4.
- POT propus = 60%, CUT propus = 4, H=20,00 la cornisa, Hmax=21,50m, distanta minima=20m fata de blocurile P+4 existente. Hmax se masoara de la cota trotuarului aferent bulevardului Aurel Vlaicu.
- Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in limitele de proprietate, la subsol/demisol si la sol, existand posibilitatea amenajarii a cel putin 10 locuri de parcare la sol, cu acces in aleea existenta.
- se propune reconfigurarea circulatiilor-Alee de acces existenta si a parcajelor existente adiacent acesteia, in sensul transformarii parcurii existente in alee pentru circulatie auto, pentru a asigura accesul auto la loturile existente, inclusiv lot 183C si transformarea Aleii de acces existente, in acelasi sector, in parcare la sol cu 32 locuri de parcare.

se propune reconfigurarea aleilor de acces existente si amenajarea a 61 locuri noi de parcare, in zona blocului T7. Locurile de parcare propuse au fost dimensionate 2,5x5m, iar aleile de acces 5-6m latime

In limitele ZRL5 (g) –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 10 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4.
- se mentin reglementarile aprobate prin HCLM nr.496/497/26.10.2007 si 488/09.11.2009, pentru realizarea a 2 blocuri de apartamente cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime S+P+6-8-10, POT aprobat=60%, CUT aprobat=5,58.
- se propune reconfigurarea aleilor pietonale de acces la blocurile existente. Intrucat aleea principala de acces este situata chiar pe terenul proprietate privata, aceasta alee de acces va fi inlocuita cu doua alei de acces pietonale cu latimi de 3m, situate la stranga si la dreapta terenului proprietate privata.

In limitele ZRL5h –se propun urmatoarele:

- in limitele zonei de reglementare exista 10 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, 4 blocuri de locuinte colective cuplate cu regim de inaltime P+6, P+8 si P+10 si 1 bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+M+10E, 1 spatiu comercial cu regim de inaltime P+1.
- se propune reconfigurarea limitei zonei de reglementare
- se propun noi suprafete edificabile pe amplasamentele libere existente, astfel:

- pe amplasamentul liber, LOT 1, amplasamentul care a generat studiul PUZ, S= 718,20mp, situat in zona blocurilor 18 si 20, se propune realizarea unei constructii cu functiuni: locuire/servicii si servicii/comert/alimentatie publica la parter si parcare la subsol. POT propus = 60%. CUT propus = 4, RH propus = P+4, distanta minima = 14m fata de blocul P+8 existent, $d=1/2$ din H (P+8)=27m. H=20,00m la cornisa, Hmax=21,50m. Hmax se masoara de la cota trotuarului aferent bulevardului Aurel Vlaicu. Locurile de parcare necesare vor fi asigurate pe amplasament, la demisol-9 locuri de parcare, la sol - 12 locuri de parcare. Total locuri de parcare propuse = 21.
- pe amplasamentul liber, LOT 2 - S=250mp, se propune realizarea unei constructii cu functiuni: locuire/servicii si servicii/comert/alimentatie publica la parter si parcare la subsol. POT propus = 60%. CUT propus = 2, RH propus = P+2, distanta minima = 14m fata de blocul P+8 existent, $d=1/2$ din H (P+8)=27m. H=12,85m la cornisa, Hmax=14,5m. Hmax se masoara de la cota trotuarului aferent bulevardului Aurel Vlaicu. Locurile de parcare necesare vor fi asigurate pe amplasament, la demisol, la sol - 4 locuri de parcare si in parcarile adiacente propuse prin contracte de inchiriere.
- pe amplasamentul liber, LOT 3 - S=421mp, se propune realizarea unei constructii cu functiuni: locuire/servicii si servicii/comert/alimentatie publica la parter si parcare la subsol. POT propus = 60%. CUT propus = 4, RH propus = P+4, distanta minima = 14m fata de blocul P+8 existent, $d=1/2$ din H (P+8)=27m. H=20,00m la cornisa, Hmax=21,50m. Hmax se masoara de la cota trotuarului aferent bulevardului Aurel Vlaicu. Locurile de parcare necesare vor fi asigurate pe amplasament, la demisol, la sol - 7 locuri de parcare si in parcarile adiacente propuse, prin contracte de inchiriere.
- pentru cele 3 loturi, regimul de construire va fi insiruit pentru regimul de inaltime S+P+2. Se recomanda realizarea unui subsol comun cu destinatia de parcare/spatii tehnice.
- se propune reconfigurarea aleii de acces existente la loturile 1,2,3, largirea la 6m latime si amenajarea unui numar de 25 locuri noi de parcare pe terenuri ce apartin mun. Constanta.
- se propune extinderea parcarii existente pe alea Margaritarelor, de la 6 la 14 locuri de parcare si realizarea unei parcarii noi cu 15 locuri adiacent aleii, in zona blocurilor P+4.
-
- CUT propus pe zonele de reglementare este mai mic decat 4
- CUT propus pe zonele de reglementare este mai mic sau egal cu CUT aprobat plus 20%
- cresterea cu 20% a CUT, este necesara doar in zonele ZRL5 (a), ZRL5(b) si ZRL5(c), ZRL5(e), intrucat CUT existent/aprobat anterior, este mai mare decat CUT aprobat prin PUG
- in toate celelalte zone, indiferent daca se propun sau nu suprafetele edificabile noi, CUT existent mentinut/propus se incadreaza in CUT aprobat prin PUG. in aceste cazuri, se mentine CUT maxim/zona conform PUG
- terenurile libere, nereglementate prin prezentul puz, isi mentin reglementarile existente conform PUG. Este posibila reglementarea lor urbanistica, ulterior, in conditiile in care CUT maxim conform PUG/CUT maxim conform pug+20% pentru zona de reglementare, nu este atins. (in nici una din zonele de reglementare din prezentul PUZ CUT maxim conform PUG+20%, nu este atins).

Documentația prezentată conține :

Piese desenate :

- Plan de încadrare sc. 1/10000
- Plan de încadrare în PUZ Palazu Mare sc.1/10000
- Situația existentă și disfuncționalități - Plan ansamblu sc. 1/2000
- Situația existentă și disfuncționalități sc.1/500
- Reglementări urbanistice - Plan ansamblu sc.1/2000

- Reglementări edilitare – lotizare sc 1/500
- Proprietatea asupra terenurilor sc. 1/2000
- Posibilitatea de mobilare urbanistică – Varianata A sc sc. 1/500
- Posibilitatea de mobilare urbanistică – Varianata B sc sc. 1/500
- Studiu de însorire
- Simulare 3D

Piese scrise – Acte de proprietate, Avize, Acorduri și parte scrisă PUZ :

1. Certificatul de urbanism nr. 3709/17.12.2013
 2. Avizul de oportunitate nr. 158646/16.12.2013
 3. Avizele solicitate prin certificatul de urbanism:
 - a. RAJA nr.650/68777/10.09.2014
 - b. ENEL – nr.132195499/15.03.2014
 - c. RADET – nr.b3863/21.03.2014
 - d. CONGAZ – nr.106B/28.02.2014
 - e. TELEKOM – nr.203/04/07/01CT/238
 - f. Viză birou cadastu PMC – planșa Regim juridic pe suport topografic actualizat cu verificarea regimului juridic al imobilelor de către Direcția Patrimoniu a PMC nr.399/155297/03.12.2014
 - g. Studiu de însorire
 - h. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.nr.2518RP/22.07.2014
 - i. Aviz comisia de circulație nr.5047/15.20.2014
- Memoriu de prezentare
 - Regulament de urbanism

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic zonal**– zona delimitată de bd-ul Aurel Vlaicu, strada Soveja, Bd-ul AL. Lăpușneanu, aleea Umbrelor, și aleea Mioriței, terenuri proprietate publică și privată.

ARHITECT ȘEF,

Arh. LUIZA ELENA TĂNASE

INSPECTOR URBANISM,