



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind respingerea Planului urbanistic de detaliu - supraetajare cu trei nivele imobil parter existent - spațiu comercial, birouri și servicii, str. Eliberării nr. 2D, investitor SC Intercom Topaz SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 73912/09.06.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nefavorabil nr. 61786/08.06.2017 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 73910/09.06.2017;

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. 27¹ din Legea 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 de detaliu;

Văzând notificarea formulată de SC Intercom Topaz SRL înregistrată sub nr. 61786/11.05.2017;

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 respinge Planul urbanistic de detaliu - supraetajare cu trei nivele imobil parter existent - spațiu comercial, birouri și servicii, str. Eliberării nr. 2D, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul situat în str. Eliberării nr. 2D, în suprafață de 630 mp, identificat cu nr. cadastral 224866, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Intercom Topaz SRL conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2088/09.08.2002 la Biroul notarului public Borună Chirața.

Art. 2 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Intercom Topaz SRL, cu sediul în bd. Aurel Vlaicu nr. 125, lot 26/1, hala industrială C1/1, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

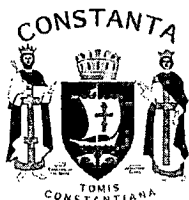
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2017



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 73912 / 09.06.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită avizarea Planului urbanistic de detaliu - supraetajare cu trei nivele imobil parter existent - spațiu comercial, birouri și servicii, str. Eliberării nr. 2D, investitor SC Intercom Topaz SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 572/25.02.2015, a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 25.02.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 24355/16.02.2016, avizul nefavorabil nr. 61786/08.06.2017 al Arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 73910/09.06.2017;

Luând în considerare faptul că documentația PUD a fost analizată de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în data de 20.12.2016, precum și din data de 08.06.2017, fiind avizată nefavorabil;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind respingerea Planului urbanistic de detaliu - supraetajare cu trei nivele imobil parter existent - spațiu comercial, birouri și servicii, str. Eliberării nr. 2D, investitor SC Intercom Topaz SRL.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 73912/09.06.2017, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind respingerea Planului urbanistic de detaliu - supraetajare cu trei nivele imobil parter existent - spațiu comercial, birouri și servicii, ștr. Eliberării nr. 2D, investitor SC Intercom Topaz SRL;

Comisia, întrunită azi 19.06.2017, în conformitate cu prevederile art.44 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

REFERAT

Nr. 73910 / 09.06.2017

Urmare solicitărilor nr. 137137/30.09.2016, 163777/28.11.2016, 61786/11.05.2017 adresate de SC Intercom Topaz SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - supraetajare cu trei nivele imobil parter existent - spațiu comercial, birouri și servicii, str. Eliberării nr. 2D, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Eliberării nr. 2D, în suprafață de 630 mp, identificat cu nr. cadastral 224866, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Intercom Topaz SRL conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2088/09.08.2002 la Biroul notarului public Borună Chirața.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015, teritoriul studiat face parte din **ZRCC 1** - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul important al acestor grupari de echipamente sociale si tehnice in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale. Pentru ZRCC 1, eliberarea CU si AC se vor face pe baza PUD, in cazul in care complexitatea obiectivului propus nu impune elborarea PUZ.

Utilizari admise: utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii; se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit: institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale; lacasuri de cult; edituri, media; servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; loisir si sport in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici; grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice. Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- Utilizari admise cu conditionari : se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale; se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40 metri.

- Utilizari interzise: activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- Procent maxim de ocupare a terenului : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: $POT_{maxim} = 80\%$ exclusiv echipamente publice; POT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei. in toate cazurile POT_{maxim} poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului : : CUT_{maxim} - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri: P+3-4 (H = 15 metri) - $CUT_{maxim} = 2,4$; P+5-7 (H = 24 metri) - $CUT_{maxim} = 3,0$. La constructii cu P+8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0. CUT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei. CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2,0 in urmatoarele imprejurari: daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 m, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente; cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4 m de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3 m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3 m cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 m (aliniament posterior) cu exceptia parterului; atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20m fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8 mp.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20 m de la aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita, la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4 m; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functie publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5 m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii

masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 m; se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de 10 m distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1,80 m de la pardoseala incaperilor; in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai putin de 6 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimile recomandabile; se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum 50 m pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie, respectiv de maximum 25 m pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri; se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25 m de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane; se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 572/25.02.2015, a cărei valabilitate a fost prelungită până la data de 25.02.2018, 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: [...]

d) să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu"

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."*

În acord cu prevederile Ordinului nr. 2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau

revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform documentului de planificare nr. 10525/26.01.2016.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus solicitări / observații / sesizări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 24355/16.02.2016.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 138314/03.10.2016 conform răspunsului formulat în data de 01.11.2016.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Prin documentația de urbanism PUD prezentată se propune supraetajarea imobilului C1 parter existent cu 3 niveluri pentru funcțiunea de spații comerciale, servicii, birouri, alimentație publică, loisir (funcțiuni aprobate prin PUG). Se propune păstrarea etajului existent în suprafață construită de 311 mp, rezultând o suprafață construită desfășurată de 1512 mp, repartizată la nivelul etajelor propuse astfel:

- etajul 1 - 344,50 mp
- etajul 2 - 327 mp
- etajul 3 - 327 mp.

Noua construcție va păstra aliniamentul existent al corpului C2 cu regim de înălțime P+1E existent.

Indicatorii urbanistici propuși se încadrează în prevederile PUG: POT = 80%, CUT = 2,40.

Înălțimea maximă a construcției propuse = P+3E, respectiv 15 metri.

Alinierea construcției față de aliniament respectă alinierea construcțiilor existente, fiind amplasată la 3,40 metri față de aliniament, va fi retrasă cu 1,50 - 1,60 metri față de limita posterioară a terenului și cu 0,70 metri față de limita laterală de la est.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Planuri de încadrare în localitate și în zonă
- Situație existentă
- Analiza fondului construit - starea construcțiilor, vechimea clădirilor
- Situație existentă - regim de înălțime
- Regim juridic
- Reglementări propuse
- Reglementări propuse spații verzi
- Desfășurare front existent și propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 572/25.02.2015, prelungit până la data de 25.02.2018
- Raportul informării și consultării publicului nr. 24355/16.02.2016.

Avize :

- aviz Comisia de circulație seria A nr. 0005396/22.10.2015
- studiu de însorire - parte scrisă și parte desenată
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 2856 RP/21.09.2016.

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 PUG anterior aprobat.
Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei.

Documentația PUD a fost analizată de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în data de **20.12.2016**, iar rezoluția comisiei a fost transmisă solicitantului prin adresa nr. R / 163777/22.12.2016:

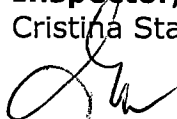
- "documentația de urbanism va respecta prevederile HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, referitoare la obligativitatea de a asigura locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse în interiorul proprietății;
- se vor respecta prevederile anexei 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 referitoare la faptul că stabilirea numărului admis de accesuri din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor realiza astfel încât să nu afecteze fluența circulației - accesul la locurile de parcare propuse se face individual din strada Eliberării, iar acest fapt conduce la fracționarea traficului pietonal pe întreaga lungime a tronsonului stradal;
- având în vedere faptul că terenul studiat prin PUD face parte din zona delimitată de str. Eliberării, str. Ion Roată și str. Dumitru Marinescu, pentru care se află în curs de elaborare un plan urbanistic zonal, comisia recomandă includerea solicitării dumneavoastră în documentația de urbanism menționată."

Urmare notificării formulate de SC Intercom Topaz SRL prin intermediul cabinetului de avocat Libu Iuliana, documentația a fost reanalizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **08.06.2017**, fiind avizată nefavorabil, din următoarele considerente:

- documentația nu respectă prevederile anexei 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 referitoare la faptul că stabilirea numărului admis de accesuri din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor realiza astfel încât să nu afecteze fluența circulației;
- nu se respectă prevederile HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, referitoare la numărul și lățimea accesurilor auto, dar și la asigurarea locurilor de parcare în interiorul terenului proprietate;
- locurile de parcare propuse afectează prin diminuare lățimea trotuarului existent.

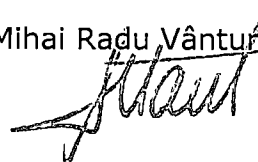
În temeiul celor mai sus menționate, propunem respingerea Planului urbanistic de detaliu - supraetajare cu trei nivele imobil parter existent - spațiu comercial, birouri și servicii, str. Eliberării nr. 2D, investitor SC Intercom Topaz SRL.

Inspector,
Cristina Stamat



Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC Intercom Topaz SRL, cu sediul în bd. Aurel Vlaicu nr. 125, lot 26/1, hala industrială C1/1, înregistrată sub 61786/11.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 61786 din 08.06.2017

pentru Planul urbanistic de detaliu generat de imobilul situat în str. Eliberării nr. 2D;
Inițiator: SC Intercom Topaz SRL
Proiectant: SC IMC STUDIO CAD SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marius Mocanu
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren în suprafață de 630 mp situat în str. Eliberării nr. 2D.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/2015, teritoriul studiat face parte din **ZRCC 1** - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban.

Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul important al acestor grupari de echipamente sociale si tehnice in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale. Pentru ZRCC 1, eliberarea CU si AC se vor face pe baza PUD, in cazul in care complexitatea obiectivului propus nu impune elborarea PUZ.

Utilizari admise: utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii; se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit: institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale; lacasuri de cult; edituri, media; servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; loisir si sport in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici; grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice. Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- Utilizari admise cu conditionari : se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu parti special, incluzand spatii pentru profesii liberale; se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40 metri.

- Utilizari interzise: activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- Procent maxim de ocupare a terenului : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: $POT_{maxim} = 80\%$ exclusiv echipamente publice; POT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei. in toate cazurile POT_{maxim} poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului : : CUT_{maxim} - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri: P+3-4 (H = 15 metri) - $CUT_{maxim} = 2,4$; P+5-7 (H = 24 metri) - $CUT_{maxim} = 3,0$. La constructii cu P+8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0. CUT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei. CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2,0 in urmatoarele imprejurari: daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 m, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente; cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4 m de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3 m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3 m cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 m (aliniament posterior) cu exceptia parterului; atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20m fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8 mp.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20 m de la aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrace obligatoriu de la aceasta limita, la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4 m; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5 m; cladirile se vor retrace fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii

masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 m; se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de 10 m distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1,80 m de la pardoseala incaperilor; in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai putin de 6 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimile recomandabile; se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum 50 m pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie, respectiv de maximum 25 m pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri; se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25 m de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane; se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

Prevederi PUD - propuse:

Prin documentația de urbanism PUD prezentată se propune supraetajarea imobilului C1 parter existent cu 3 niveluri pentru funcțiunea de spații comerciale, servicii, birouri, alimentație publică, loisir (funcțiuni aprobate prin PUG).

Se propune păstrarea etajului existent în suprafață construită de 311 mp, prin supraetajare rezultând o suprafață construită desfășurată de 1512 mp, repartizată la nivelul etajelor propuse astfel:

- etajul 1 - 344,50 mp
- etajul 2 - 327 mp
- etajul 3 - 327 mp.

Noua construcție va păstra aliniamentul existent al corpului C2 cu regim de înălțime P+1E existent.

Indicatorii urbanistici propuși se încadrează în prevederile PUG: POT = 80%, CUT = 2,40.

Înălțimea maximă a construcției propuse = P+3E, respectiv 15 metri.

Alinierea construcției față de aliniament respectă alinierea construcțiilor existente, fiind amplasată la 3,40 metri față de aliniament, va fi retrasă cu 1,50 - 1,60 metri față de limita posterioară a terenului și cu 0,70 metri față de limita laterală de la est.

Documentația PUD a fost analizată de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în data de 20.12.2016, iar rezoluția comisiei a fost transmisă solicitantului prin adresa nr. R / 163777/22.12.2016:

- "documentația de urbanism va respecta prevederile HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, referitoare la obligativitatea de a asigura locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse în interiorul proprietății;
- se vor respecta prevederile anexei 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 referitoare la faptul că stabilirea numărului admis de accesuri din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor realiza astfel încât să nu afecteze fluența circulației - accesul la locurile de parcare propuse se face individual din strada Eliberării, iar acest fapt conduce la fracționarea traficului pietonal pe întreaga lungime a tronsonului stradal;
- având în vedere faptul că terenul studiat prin PUD face parte din zona delimitată de str. Eliberării, str. Ion Roată și str. Dumitru Marinescu, pentru care se află în curs de elaborare un plan urbanistic zonal, comisia recomandă includerea solicitării dumneavoastră în documentația de urbanism menționată."

Urmare notificării formulate de SC Intercom Topaz SRL prin intermediul cabinetului de avocat Libu Iuliana, documentația a fost reanalizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 08.06.2017, fiind avizată nefavorabil, din următoarele considerente:

- documentația nu respectă prevederile anexei 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 referitoare la faptul că stabilirea numărului admis de accesuri din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor realiza astfel încât să nu afecteze fluența circulației;
- nu se respectă prevederile HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, referitoare la numărul și lățimea accesurilor auto, dar și la asigurarea locurilor de parcare în interiorul terenului proprietate;
- locurile de parcare propuse afectează prin diminuare lățimea trotuarului existent.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 572/2015, a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 25.02.2018, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturăche

