



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

h 1

H O T A R Â R E
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – zona delimitată de plajă la nord, stațiunea Mamaia, lacul Tăbacărie și stația de epurare in vest, strada Unirii la sud, strada Pescarilor și strada proiectată la vest, terenuri proprietate publica și privată

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 13.02 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.22417/12.02.2015, 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. 22418/12.02.2015.

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 numiților SC NITALEXIL SRL și SC MARCOCHIM SRL înregistrată sub nr.129010/29.09.2014, precum și Avizul de oportunitate nr.129010/29.09.2014 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 plajă la nord, stațiunea Mamaia, lacul Tăbacărie și stația de epurare in vest, strada Unirii la sud, strada Pescarilor și strada proiectată la vest, terenuri proprietate publica și privată, cu respectarea condițiilor din avizul CONGAZ nr.77B/07.03.2014, avizul RADET nr.B3024/14.03.2014, avizul ENEL nr.132195102/18.03.2014, avizul ROMTELECOM nr.203/04/07/01CT/201, avizul RAJA nr.190/1924/09.04.2014, avizul RAJA nr.692/68778/22.09.2014.

Zona studiată în suprafață de 14,80 ha include terenurile inițiatorilor: teren în suprafață de 57mp din măsurători și acte identificat cu număr cadastral 210989, teren în suprafață de 78mp din măsurători și acte, identificat cu număr cadastral 212310, teren în suprafață de 220mp din măsurători și acte, identificat cu număr cadastral 208683, proprietatea numitei SC NITALEXIL SRL conform contractului de alipire autentificat sub 1990/12.22.2013 la Biroul notarial Grosu George.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, numiților SC NITALEXIL SRL și SC MARCOCHIM SRL 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,
COJOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 36 / 13.02 2015



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT
Nr. 22418/12.02.2015

Urmare solicitării adresate de **numiții S.C. MARCOCHIM S.R.L. și S.C. NITALEXIL S.R.L.** privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic zonal** - zona delimitată de plajă la nord, stațiunea Mamaia, lacul Tăbacărie și stația de epurare în vest, strada Unirii la sud, strada Pescarilor și strada proiectată la vest, terenuri proprietate publică și privată.

SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Terenul cuprins în studiu face parte din intravilanul municipiului Constanța și se învecinează :

- La nord: plaja – limita A.B.A.D.L.
- La sud: Strada Unirii
- La est: Strada Pescarilor și strada proiectată
- La vest: Stațiunea Mamaia, Lacul Tabacarie și Stația de epurare Constanța Nord

ÎNCADRAREA ÎN REGLENTARILE URBANISTICE APROBATE :

Limita zonei studiate include următoarele zone de reglementare, conform PUG Mun. Constanța:

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE

- UTILIZARI ADMISE - echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
- POT=85%
- CUT=3, depășirea CUT_{maxim} este admisă în condițiile prevăzute la Art. 16 de la capitolul ZRCC

CUT_{maxim} poate fi depășit cu maximum **2.0** în următoarele împrejurări:

- a. **dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;**
- b. **dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;**
- c. **dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleză, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).**

ZRA 3 – ZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE

- UTILIZARI ADMISE unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comună, care necesită suprafețe mari de teren.
- POT=85%
- CUT=10mc/mp /teren

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

- **UTILIZARI ADMISE:** locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

- POT=30%
- **CUT** maxim pentru H = P+2 = 0.9
- **CUT** maxim pentru H = P+3 = 1.2

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- **UTILIZARI ADMISE** - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

- **POT** maxim = 30%
- **CUT** maxim = 1.5

ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

- **UTILIZARI ADMISE** - lacasuri de cult;sevicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase;activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

- POT-conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.
- CUT- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult

PROPUNEREA DEZVOLTARII URBANISTICE :

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

- Reconfigurarea limitelor zonelor de reglementare pe baza suportului cadastral in corelare cu circulatiile existente
- Restabilirea unor zone de reglementare pe baza functiunilor existente
- Stabilirea unor noi zone de reglementare, pentru terenurile libere, care nu pot fi mentinute in zonele de reglementare existente in PUG, pe fondul in care nici situatia existenta in teren nu se regaseste in PUG.

Zonificarea functionala propusa este urmatoarea:

ZRM - ZONA MIXTA, cu subzonele:

- ZRM1 - Zona mixta cu regim de inaltime Parter
- ZRM2 - Zona mixta cu regim de inaltime P+2
- ZRM3 - Zona mixta cu regim de inaltime P+3
- ZRM4 - Zona mixta cu regim de inaltime P+6
- ZRM5 - Zona mixta cu regim de inaltime P+8

ZRL - ZONA DE LOCUIT, cu subzonele

- ZRL1 - Zona - Locuinte individuale cu regim mic de inaltime P- P+1
- ZRL2 - Zona - Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime P+2
- ZRL3 - Zona - Ansambluri de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+3-4
- ZRL4-A - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+7
- ZRL4-B - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+4, conform PUG
- ZRL5 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+8-10, conform PUG
- ZRL6 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10

ZRI - ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

ZRI1 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+2

ZRI2 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+4

ZRS - ZONA SERVICII SI COMERT

ZONA DE LOCUIT

In limitele zonei ZRL1 – se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL3A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+1E, POT=40%, CUT=0,8**
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile aprobate privind functiunea, regimul de inaltime, POT si CUT
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL2 – se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8**
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa si POT, dar se modifica regimul de inaltime de la P+3-4 la P+2 si CUT de la 1,8 la 1,5.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL3 – se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8**
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa, regim de inaltime, POT si CUT, cu respectarea Hmax la cornisa si a retragerilor fata de cladirile existente, retrageri mentionate pe plansa de Reglementari urbanistice.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL4-A – se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5**
- in limitele zonei se afla 3 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si Cladirea Ceronav, cu regim de inaltime D+P+3 si un amplasament pe care monemtan se afla o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- pe amplasamentul pe care exista in prezent cladirea parter nefinalizata, se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime P+7, POTmax=60%, CUTmax=5,3, cu incadrarea in Suprafata desfasurata pentru calcul CUT = 9040,00mp, astfel incat CUT aprobat in zona=1,5, prin crestere cu 20% =>CUT max/zona de reglementare=1,8.
- Se propune prelungirea aleii auto existente pana in zona amplasamentul si realizarea unei parcuri la sol cu 27 locuri de parcare, care vor deservi cladirea propusa.
- se reconfigureaza limitele zonei

Suprafata zona ZRL4-A = 7795,82mp

Suprafata construita existenta=1685,50mp

Suprafata desfasurata existenta=4992,47mp

POT existent/L4=21,62%

CUT existent/L4=0,64

Suprafata desfasurata maxima propusa=14032,47mp

CUT propus/ZRL4-A (prin crestere CUT aprobat cu 20%)=1,8

Suprafata amplasament = 1718mp

POT max/amplasament =60%

CUT max/amplasament= 5,3

In limitele zonei ZRL4-B - se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5**
- in limitele zonei se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ28 si FZ29
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL5 - se propun urmatoarele:

- **zonele se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5**
- in limitele zonelor se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ23, FZ24 si FZ26
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonelor

In limitele zonei ZRL6 - se propun urmatoarele:

- zona se suprapune pe terenuri libere, care momentan nu sunt utilizate d.p.d.v. urbanistic, aflate in zona de circulatie, conform PUG
- in limita zonei, exista un amplasament cu suprafata de 512,40mp, pentru care se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime S/D+P+10, POT=70%, CUT=8, **CUT/ZONA ZRL6=4**. Suprafata zona ZRL6=1200,00mp.
- Se propune amenajarea a 33 locuri de parcare, in limitele zonei de reglementare, inclusiv pe amplasamentul propus

ZONA MIXTA

In limitele zonei ZRM1 - se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5**
- in limita zonei exista o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- se propune o noua suprafata edificabila, cu incadrarea in coeficientii urbanistici: POT=60%, CUT=0,6, Rh=Parter si functiuni: servicii, comert.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRM2 - se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3.**
- in limita zonei se afla Piata de peste
- intrucat acesta zona se afla la limita plajei si a statiunii Mamaia, se propune diversificarea functionala, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si turistice, cu Rh = P+2, POT=60%, CUT=1,8 si transformarea zonei in zona mixta. Nu se considera oportuna mentinerea functiunilor aferente zonei de reglementare ZRE1, functiuni care nici nu se regasesc in teren.
- functiunile propuse sunt: servicii - sedii, birouri, servicii comerciale, servicii de turism si dotari aferente - cazare, alimentatie publica, servicii hoteliere, agentii etc
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRM3 – se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zonele de reglementare: ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3 si ZRF, conform PUG: lacasuri de cult;servicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase**
- in limita zonei exista o locuinta individuala P+2-3 si terenuri libere de constructii
- se propune diversificarea functionala, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si locuire, cu Rh = P+2, POT=50%, CUT=1,8
- se reconfigureaza limitele zonelor de reglementare

In limitele zonei ZRM4 – se propun urmatoarele:

- **zona nu apartine unei zone de reglementare din PUG, se suprapune cu circulatiile existente**
- in limita zonei exista un singur amplasament, pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. **522/23.12.2004** –aprobarea **PUD – Construire imobil P+4E - policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, **POT=35%, CUT=1,74.**
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire, servicii, comert, cu

Rh = P+6, POT=60%, CUT=4.

In limitele zonei ZRM5 – se propun urmatoarele:

- **zona apartine partial zonei destinate cultelor, conform PUG**
- in limita zonei exista un singur amplasament cu suprafata de 355mp, care a generat studiul PUZ, si pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. **nr.627/14.12.2007** – aprobarea **PUZ – Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, **POT=85%, CUT=4,9** si autorizat cu **A.C. nr.99/23.01.2014** – imobil P+5E – Spatiu comercial la parter si birouri la etaje, cu POT aprobat=85%, CUT aprobat = 4,9, cu 34 locuri de parcare inchiriate de la S.C.CONFORT URBAN SRL prin contract nr.10220/19.12.2013.
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire si comert la parter
- se propune cresterea regimului de inaltime aprobat de la P+5 la P+8 si a CUT aprobat de la 4,9 la 10, cu respectarea CUT=2,5/ZRM5. Suprafata zonei de reglementare ZRM5=1407,00mp.
- Locurile de parcare necesare sunt calculate astfel: spatiu comercial parter=172mp=>5 locuri de parcare necesare, etajele 1-8: 5 apartamente/nivel => 40 locuri de parcare. Total necesar=45locuri de parcare. Din totalul de locuri de parcare necesare, beneficiarul are deja inchiriate 34 locuri de parcare, iar diferenta de 11 locuri de parcare, marcate pe plan, va fi asigurata tot prin construct de inchiriere cu S.C.CONFORT URBAN SRL.
- In limitele zonei de reglementare se afla in curs de amenajare o parcare cu 27 locuri. Cele 11 locuri de parcare propuse pentru inchiriere fac parte dintre acestea.

ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

In limitele zonei ZRI1 – se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zona de reglementare: ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3**

- in limita zonei se afla amplasamentul Institutului de medicina veterinara Pasteur
- Parter si constructii aferente IRCM Constanta - Parter
- se propune transformarea zonei in zona destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice, cu urmatoarele conditionari: $R_h = P+2$, $POT=60\%$, $CUT=1,8$
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare

In limitele zonei ZRI2 - se propun urmatoarele:

- **zona se suprapune cu zonele de reglementare:**
- **ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, $POT=85\%$, $CUT=3$;**
- **ZRA3, conform PUG: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren, $POT=85\%$, $CUT=10mc/mp$ /teren,**
- **ZRL3, conform PUG: locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui, $POT=30\%$, CUT_{maxim} pentru $H = P+2 = 0.9$, CUT_{maxim} pentru $H = P+3 = 1.2$**
- **ZRF, conform PUG: lacasuri de cult;sevicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase**
- in limita zonei se afla:
- **INSTITUTII PUBLICE:** Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti - Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea - Constanta - $D+P+2$, Administratia Nationala Apele Romane - Directia Apelor Dobrogea Litoral - $P+1$, Ministerul Mediului si Gospodarii Apelor - Institutul National de Cercetare si Dezvoltare Marina "Grogore Antipa" - $D+P+2$ si Comisariatul Garzii de Mediu Constanta - $D+P+1+M$
- **ECHIPAMENTE PUBLICE-INVATAMANT SI CERCETARE:** Campusul Universitatii " Oidius" - $P+5-6-7$, Institutul de geofizica si geologie Constanta - $P+3$, INCERC - filiala Dobrogea - $P+1$
- se propune transformarea zonei in zona destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice, cu urmatoarele conditionari, cu urmatoarele conditionari: $R_h = P+4$, $POT=60\%$, $CUT=3$.
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare

ZONA COMERT SI SERVICII

In limitele zonei ZRS - se propun urmatoarele:

- **zona nu apartine unei zone de reglementare din PUG, se suprapune cu circulatiile existente**
- in limita zonei exista un singur amplasament pe care se afla statia de distributie carburanti OMV, autorizata
- se propune mentinerea functiunii existente, cu urmatoarele conditionari: $R_h=Parter$, $POT=50\%$, $CUT=0,5$.

Documentația prezentată conține :

Piese desenate :

- Încadrare în Municipiul Constanța
- Plan de încadrare în zona ;
- Situația existentă sc. 1:1000
- Regimul de proprietate sc.1:1000
- Reglementări urbanistice sc.1:1000
- Rețele edilitare sc.1:1000

Piese scrise :

- Regulament de urbanism
- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 3708/17.12.2013
- AO nr.158923/17.12.2013
- Viza birou cadastru nr. 327/115191/02.09.2014

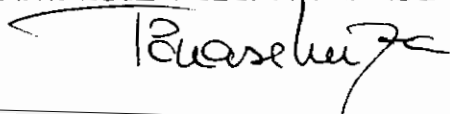
Avize :

- Aviz CONPET nr.25532/02.07.2014
- Aviz Mediu nr.13539RP/09.12.2014
- Aviz ROMTELECOM nr.203/04/07/01CT/696
- Aviz RADET nr.
- Avizul CONGAZ nr.77B/07.03.2014,
- Avizul RADET nr.B3024/14.03.2014,
- Avizul ENEL nr.132195102/18.03.2014,
- Avizul ROMTELECOM nr.203/04/07/01CT/201,
- Avizul RAJA nr.190/1924/09.04.2014,
- Avizul RAJA nr.692/68778/22.09.2014.
- Studiu Geologic

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic zonal**– zona delimitată de plajă la nord, stațiunea Mamaia, lacul Tăbacărie și stația de epurare in vest, strada Unirii la sud, strada Pescarilor și strada proiectată la vest, terenuri proprietate publica și privată.

ARHITECT ȘEF,

Arh. LUIZA ELENA TĂNASE



INSPECTOR URBANISM,

Urb. Andreea Eugenia Buculeasa



