

PLAN URBANISTIC ZONAL

127227/03.10.2017

“terenul delimitat de strada Belvedere, alee de acces si proprietati private”

RASPUNS LA ADRESA NR. 123225 DIN 26.09.2017, PRIMITA PE MAIL IN DATA DE 26.09.2017

- **“1. Problema cu Containerele de Gunoi. Momentan ele sunt poziționate PE stradă, în fața lotului 4 prezentat în cadrul planului. Nu consider că pe viitor, odată cu construirea imobilului de pe lotul 4 și 2, acestea vor rămâne pe poziție. De aceea consider necesară găsirea unui loc permanent și POTRIVIT pentru amplasarea acestora. De asemenea consider că containerele trebuie schimbate cu unele moderne pentru SORTAREA gunoiului și mai departe reciclarea lui. Pungile galbene pentru gunoiul reciclabil ar fi binevenite și în cartier, inclusiv la puținele blocuri.”**

Modul de colectare si sortare a deseurilor nu face obiectul documentatiei PUZ.

Documentatia PUZ contine reglementari specifice dezvoltarii urbanistice a unei zone, prin PUZ se stabilesc permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

- **“2. După construirea blocurilor, vara vor fi și mai multe mașini parcate, în special pe strada Belvedere. Consider ca poliția ar trebui să țină mai mult cont de semnul pentru riverani care se află la începutul străzii. Sunt momente când nu mai există cale de trecere decât pentru o singură mașină pe o lungime de peste 100 metri, formându-se blocaje.”**

Pentru cele doua constructii propuse pe cele doua loturi reglementate (lot 2 si lot 4) se vor asigura locurile de parcare necesare in interiorul limitelor de proprietate.

Blocajele la care se face referire se produc mai ales pe strada Yokohama, Prelungirea Ion Ratiu, pana la intersectia cu strada Unirii, in timpul sezonului estival deoarece prin strada Yokohama, care este adiacenta strazii Belvedere, se poate ajunge la plaja cu masina. De cand plajele au fost marite, ele reprezinta un punct de atractie atat pentru localnici cat si pentru turisti si astfel, pe timpul verii, zona este sufocata de masinile celor care vin la plaja si nu au o zona de parcare amenajata pentru acest flux.

Data,
02.10.2017



Intocmit,
Arh. Urb. Mirela Bancescu

PLAN URBANISTIC ZONAL

“terenul delimitat de strada Belvedere, alee de acces si proprietati private”



**RASPUNS LA ADRESA NR. 125344 DIN 29.09.2017, PRIMITA PE MAIL IN
DATA DE 04.10.2017**

A) REFERITOR LA OPORTUNITATEA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Punctul 1,

Lotul 2 si lotul 4 care au generat acest PUZ nu mai fac parte din ZRL3 (asa cum erau in PUG Constanta aprobat in anul 1999) odata cu aprobarea documentatiei de urbanism modificatoare prin HCLM 486/2006.

Conform Legii 350/2001, comisia de urbanism a considerat oportuna modificarea retragerii cladirilor fata de strada, in sensul de a mari distanta dintre blocurile nou propuse si cele existente, BM7 si BM8.

Dorim sa precizam faptul ca loturile 2 si 4 conform PUD aprobat prin HCLM 486/2006 nu au functiunea de spatiu verde aferent blocurilor BM7 si BM8, si nici in PUG Constanta aprobat in anul 2000 nu aveau functiunea de spatiu verde.

Constructiile de pe cele 2 loturi vor fi retrase cu cel putin 1m fata de limitele laterale de proprietate dinspre alei, constructiile nu vor afecta aleile existente deoarece prin cele doua alei se va realiza accesul carosabil pentru cele 2 loturi.

In ceea ce priveste “locurile de parcare in lateral pe aleile de acces”, acestea nu sunt locuri amenajate pentru parcare iar stationarea automobilelor pe alei impiedica interventia cu mijloace mecanizate in caz de incendiu la fatadele dinspre mare ale blocurilor BM 7 si BM 8.

Completarea frontului spre strada Belvedere cu cele 2 cladiri nu afecteaza accesul cu mijloace mecanizate in caz de incendiu, accesul se va putea face prin cele doua alei existente si, pe viitor, prin aleea propusa prin PUZ care se va realiza intre loturile cu deschidere la strada Belvedere si blocurile BM 7 si 8.

Punctul 2,

Accesul la serviciile publice se refera la faptul ca pe langa functiunea principala de locuinte colective sunt admise si echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor sau in cadrul apartamentelor. Aceste echipamente publice (birouri pentru profesioni libérale, cabinete medicale, farmacii, spatii comerciale, crese, gradinite) au fost introduse ca si functiuni admise cu conditionari pentru a permite o diversitate functionala a zonei.

Punctul 3, studiul de insorire,

Prin prezenta documentatie se propune mutarea blocurilor spre str. Belvedere si modificarea arhitecturii fata de solutia aprobata din HCLM 486/2006, modificat prin HCLM 570/2007.

Prin noua solutie propusa in acest PUZ cele doua blocuri D+P+6 se vor afla la o distanta de 17.58m fata de bloc BM7 si 20.04m fatat de bloc BM8.

Conform studiului de insorire, "Blocurile BM 7 si BM 8 (situat la vest) sunt afectate de cele doua cladiri astfel:

- Imobilele lasa umbra de la ora 7.47 la 10.00;
- in intervalul 10.00 - 11.00 umbra coboara spre etajele inferioare, fiind umbrite terasele;
- dupa ora 11.00 imobilele propuse nu mai lasa umbra."

Asadar, cum se observa si din plansele studiului de insorire, blocul propus pe lotul 2 nu umbreste camere de locuit din blocul BM7 dupa ora 10.00: in intervalul orar 10.00-11.00 sunt umbrite DOAR terasele de la etajele inferioare (parter si etaj 1), care sunt mai iesite in raport cu fatada blocului; in intervalul orar 10.00-12.00 camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala, iar dupa ora 12.00 sunt in propria umbra. Deci se poate afirma ca este indeplinita conditia de insorire minima de o ora si jumătate la solstitiu de iarna.

La fel, cum se poate observa si din plansele studiului de insorire, blocul propus pe lotul 4 nu mai umbreste camere de locuit din blocul BM8 dupa ora 10.00: in intervalul orar 10.00-11.00 sunt umbrite DOAR terasele de la etajele inferioare (parter si etaj 1), care sunt mai iesite in raport cu fatada blocului; in intervalul orar 10.00-12.00 camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala, iar dupa ora 12.00 sunt in propria umbra. Deci se poate afirma ca este indeplinita conditia de insorire minima de o ora si jumătate la solstitiu de iarna.

Punctul 4, planșa de reglementari urbanistice:

Planșa este întocmită pe suport cadastral vizat de OCPI, drept dovadă sunt stampilele OCPI-ului de pe planșa iar zona corespunzătoare PUZ-ului beneficiază de cote de nivel. Nu este un suport parțial cadastral așa cum este scris în adresă, dacă planșa cu rol de suport cadastral ar fi avut lipsuri sau erori, nu ar mai fi fost vizată de către OCPI.

Pe planul vizat de către OCPI este un tabel cu coordonatele Stereo 70 ale punctelor care definesc zona PUZ, prin preluarea acestor coordonate și introducerea în sistem digital se poate verifica orientarea față de punctele cardinale.

Observația de la punctul c) referitoare la regimul de înălțime al clădirilor existente este prea generală, dacă s-ar fi precizat clar unde anume sunt aceste erori atunci am fi putut corecta sau am fi putut răspunde exact despre ce este vorba.

PUZ-ul nu intervine asupra înălțimii clădirilor existente, documentația se raportează la regimul de înălțime al clădirilor existente însă fără a aduce modificări asupra lor.

Referitor la accesul masinilor de pompieri la fatada dinspre mare, el va fi asigurat prin cele 2 alei existente care nu vor fi afectate de constructiile noi propuse.

Accesul prin parcare din interiorul celor 2 loturi la care se face referire in adresa este posibil din punct de vedere tehnic, el se poate realiza prin aleea care are 5m latime si care deserveste locurile de parcare, alea care va fi tot timpul libera pentru a permite intrarea si iesirea masinilor in si din locurile de parcare.

Prin construirea si amenajarea celor doua terenuri, conditiile de viata ale locuitorilor din vecinatate se vor imbunatati prin crearea unui ambient placut, prin amenajarea acestor terenuri in zona ramasa libera cu copaci si stalpi de iluminat si prin pastrarea unui spatiu organizat si curat.

B) REFERITOR LA MODUL DE INTOCMIRE A PUZ

Punctul 1,

Prin HCLM 570/2007 s-a aprobat modificarea denumirii din PUD in PUZ a mai multor documentatii urbanistice printre care si pentru PUD-ul in cauza.

Prin urmare PUZ-ul actual modifica reglementarile urbanistice ale unui PUZ, aceasta modificare a fost considerata oportuna de catre comisia de urbanism pentru ca fata de documentatia urbanistica aprobata anterior se doreste modificarea retragerii fata de strada, in sensul ca se doreste mutarea celor 2 blocuri spre strada Belvedere, pentru a mari distanta fata de blocurile BM7 si BM8.

Cele doua pasaje care sunt analizate in continuare, in adresa, se refera la 2 lucruri diferite si anume:

- Pentru lotul 2 si lotul 4 : se propune pastrarea indicatorilor POT si CUT conform HCLM 486/2007, modificata prin HCLM 570/2007 si cresterea regimului de inaltime la P+6,

(prin cuvantul " cresterea" s-a mentionat faptul ca se va mari regimul de inaltime, acest fapt nu a fost omis asa cum se lasa sa se inteleaga din adresa),

- Pentru lotul 1 si lotul 3 – raman in vigoare reglementarile conform HCLM 486/2006 modificata prin HCLM 570/2007

Punctul 2, certificatul de urbanism,

Certificatul de urbanism avut in vedere este cel cu numarul 2712 din 10.09.2014 valabil pana in data de 10.09.2017, cu mentiunea ca in data de 27.09.2017 a fost depusa documentatia necesara solicitarii unui nou certificat de urbanism avand numarul de inregistrare 123625.

In ceea ce priveste indicatorii urbanistici POT si CUT, nu este nici o ambiguitate pentru ca acesti indicatori nu se modifica fata de cei aprobati prin HCLM 486/2006 modificat prin HCLM 570/2007. Indicatorii sunt urmatoarii:

LOT 2: POT maxim=40.44% CUT maxim= 2.42

LOT 4: POT maxim=42.53% CUT maxim=2.55

Prin PUZ se stabilesc regulile de utilizare ale terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata. Forma arhitecturala exacta si suprafetele exacte care se vor construi efectiv pe teren ale celor doua blocuri vor fi detaliate la faza DTAC si ele se vor incadra in forma si suprafetele aprobate prin PUZ, in sensul ca vor putea fi mai mici sau cel mult egale cu cele aprobate.

In concluzie, prin prezenta documentatie se propune modificarea retragerii cladirilor fata de aliniament, in sensul mutarii blocurilor spre str. Belvedere pentru a avea o distanta mai mare fata de blocurile existente BM7 si BM8 si modificarea arhitecturii fata de solutia aprobata din HCLM 486/2006 modificata prin HCLM 570/2007.

De mentionat faptul ca printre semnatarii adresei actuale este si domnul Boros Valentin, presedintele asociatiei de proprietari a blocului BM7, care a mai redactat si semnat o alta adresa in contradictoriu cu prezenta adresa, si anume adresa cu numarul 4 din data de 23.03.2016 prin care domnul presedinte declara ca "pentru locuitorii blocurilor respective, este mult mai bun PUZ-ul initiat in anul 2014".

Data,
10.10.2017

Intocmit,
Arh. Urb. Mirela Bancescu
SC EXPACO SRL



Asociatia de Proprietari BM7
Constanta NR 4 / 23.03.2016

Domnilor Consilieri,

Referitor la PUZ -ul pentru terenul din strada Belvedere initiat de d-l Secarea George cu avizul de oportunitate nr. 114394 din 26.08.2014, vom sa va comunicam urmatoarele:

In anul 2006 prin HCLM nr. 486 s-a aprobat PUD - ul pe aceleasi locatii care sunt si in PUZ - ul mai sus mentionat.

In PUD - ul din 2006, blocurile care urmau a fi construite erau la o distanta de aproximativ 12 - 13 m de blocurile BM7 / BM8.

In PUZ - ul initiat actual, blocurile care urmeaza a fi construite in cadrul acelorasi locatii se deaparteaza de blocurile mai sus mentinate la aproximativ 18-20m.

Stim din informatii ca exista certificate de urbanism si autorizatii de construire pe vechiul PUD din 2006.

Fata de cele de mai sus, in conditiile existente, rezulta ca pentru locuitorii blocurilor respective, este mult mai bun PUZ -ul initiat din 2014.

Va rugam ca in analiza facuta sa tineti cont si de punctul nostru de vedere.

Cu stima,
Boros Valentin

Presedinte Asociatie de Proprietari BM7



Domnilor Consilieri ai CLM Constanta