

ANUNT DE INTENTIE DE ELABORARE PI AN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN si REGLEMENTARE FUNCTIONALA- IS

Parcela A120/1/1, Nr cad. 232981, EXTRAVILAN , Municipiul Constanta, JUD. CONSTANTA

ARGUMENTARE: PLANUL URBANISTIC ZONAL URMARESTE INTRODUCEREA IN INTRAVILAN REGLEMENTARE FUNCTIONALA INSTITUTII SI SERVICII (IS-1)

Inițiator: **KHASSAWNEH SAL**

Elaborator: SC INCEPTUM STUDIO SRL –
urb. Anca Marinescu

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA
TRANSMITA OBSERVATII SI
PROPUNERI**

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE
PE SITE-UL PRIMARIEI MUN CONSTANTA
**PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A
PLANULUI URBANISTIC ZONAL,
IN PERIOADA 09.07.2024–15.07.2024**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN
VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE
ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN
SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA
primarie@primarie-constanta.ro, PRIN
POSTA LA ADRESA B-DUL TOMIS NR 51,
ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENT
PLANIFICARE URBANA, SAU VOR FI
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA
CENTRUL INFORMARE CETATENI SITUAT
IN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL
ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE
URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE
ELABORATORULUI/INITIATORULUI
EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII
FORMULATE.

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR,
OBSERVATIILOR FORMULATE.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSP. SIMINA STAICULESCU

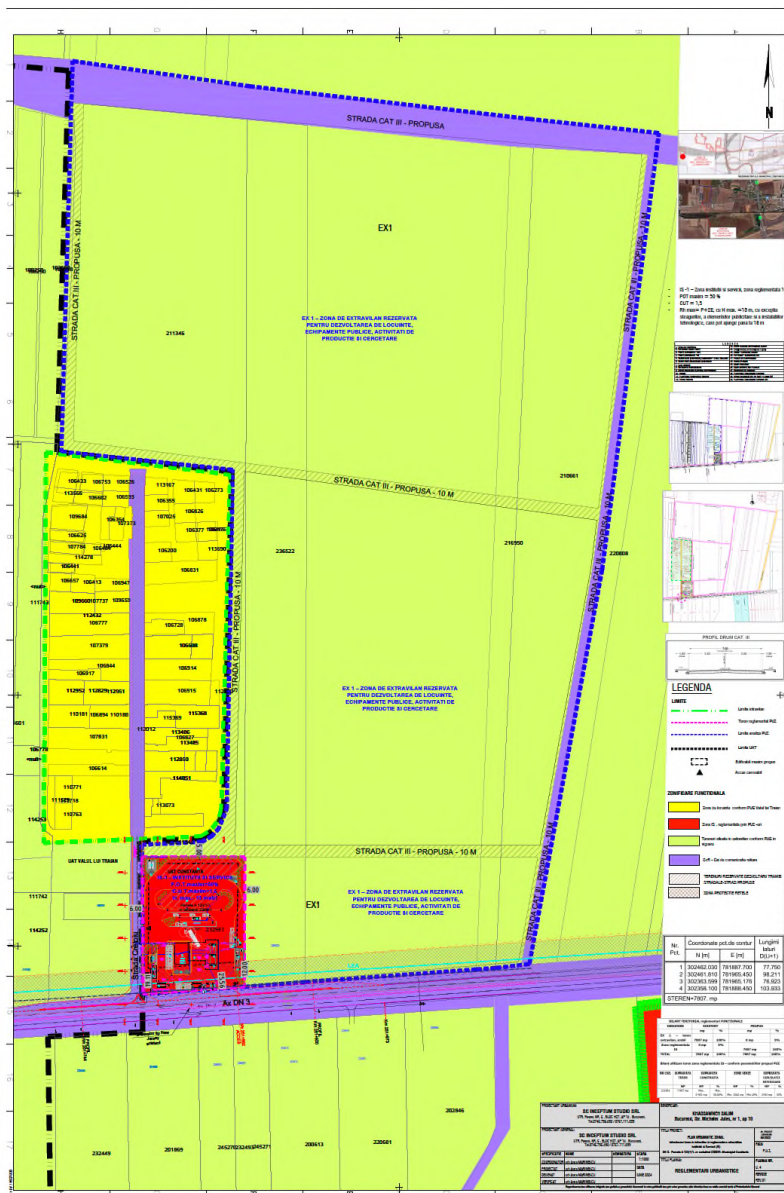
ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE
URBANA,CAMERA 212

DATE DE CONTACT ELABORATOR: **inceptum.studio@gmail.com**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI :
CONFORM HCLM NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A
PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI
CONSTANTA:

- ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL (5 zile)
09.07.2024 -15.07. 2024

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR: CONSULTAREA DOCUMENTATIEI.

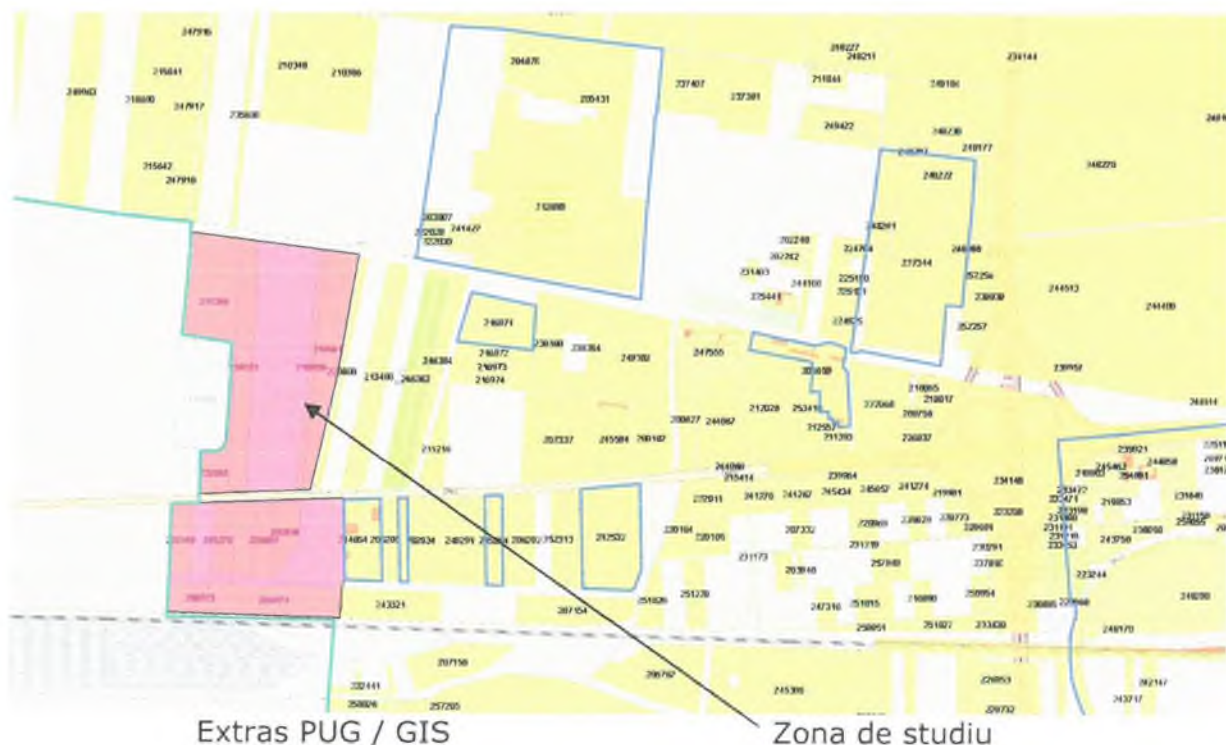


APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Khassawneh Salim cu domiciliul în municipiul București, str. Jules Michelet nr. 1, et. 5, ap. 10, înregistrată sub nr. 234404/05.12.2023,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 234404 din 21.12.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 120/1/1, identificat cu nr. cadastral 232981, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
 - generat de imobilul situat în extravilanul municipiului Constanța, la nord de DN3 și la limita cu UAT Valu Traian;
 - cu respectarea următoarelor condiții:
1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ este delimitat de DN3, drum de exploatare și limite cadastrale, conform planului anexat:





2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, cu respectarea prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu respectarea prevederilor PUZ aprobate în proximitatea zonei de studiu – HCL nr. 381/2008, 490/2009, 220/2013, 160/2014, 485/2019, 100/2022 și 101/2022;
- se vor respecta prevederile legale privind asigurarea spațiilor verzi (art.10 din Legea 24/2007) și integrarea prevederilor privind zonele de urbanizare prevăzute în HCJC nr. 249/13.08.2008 până la elaborarea studiilor de fundamentare aferente PUZ din care pot rezulta alte capacități necesare pentru trama stradală, dotări, spații verzi;
- se vor respecta prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

Articolul 14

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- se propune introducerea în intravilan a terenului pentru care se inițiază documentația de urbanism, stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici și a suprafeței maxime edificabile pentru zona studiată, reglementarea accesului și a regimului de înălțime prin corelare cu cerințele funcționale, a regimului de aliniere a construcțiilor, precum și stabilirea utilizării terenurilor;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- se vor respecta prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.*

(2) *Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.*

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități proiectate, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice proiectate în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți;
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

5. Capacitățile de transport admise:

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;



- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.

6. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ.

Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.12.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

A. Respectarea prevederilor art. 20 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

(1) Fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.

(2) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.

(4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:

- a) delimitarea obiectivului studiat;
- b) analiza critică a situației existente;
- c) evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;
- d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
- e) prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.

(5) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare / diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.

(6) Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a unităților administrativ-teritoriale.

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2962/07.11.2023), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 din Normele aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:
 - a) **studii de fundamentare cu caracter analitic**, care privesc evoluția teritoriului și localităților, caracteristicile acestora și propuneri de dezvoltare în domeniul realizat:
 - studiu de fundamentare privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație;

- studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarelor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
- studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului, ce va cuprinde:
 - ✓ studiu privind cadrul natural și antropic (inclusiv riscurile naturale și antropice)
 - ✓ studiu privind zonele de protecție sanitară, tehnologică și de gospodărie comunală
 - ✓ studiu privind calitatea factorilor de mediu (inclusiv impactul schimbărilor climatice);

b) **studii de fundamentare cu caracter prospectiv** care reprezintă elaborarea unor prognoze, scenarii sau alternative pentru diferitele domenii sectoriale, privind evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activilor, reconversia forței de muncă, etc.:

- studiu de fundamentare privind evoluția activităților în zona învecinată zonei de studiu
- studiu de fundamentare privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu direcțiile de dezvoltare aprobate prin documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate – studiu relație periurbană;

B. **Respectarea prevederilor art. 18 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:**

- Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5 la Normele aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.
 - ✓ **Piese scrise sunt:**
 - Memoriul general are următorul conținut-cadru:
 - descrierea situației existente;
 - concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
 - soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
 - Planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.
La etapizarea investițiilor se vor avea în vedere prevederile art. 13 alin. (2) din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, actualizat, în sensul că autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de autorizarea, în prealabil, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.



- Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ referitoare la:
 - funcțiunile admise raportate la suprafața parcelei;
 - regimul de construire condiționat de lățimea fronturilor stradale;
 - stabilirea edificabilului maxim permis prin raportare la retragerile impuse față de limitele de proprietate;
 - înălțimea minimă și maximă admisă corelată cu suprafața lotului;
 - valorile maxime ale POT și, CUT în funcție de suprafața parcelei.

Prevederile RLU se grupează în următoarele capitole:

- I. SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI
 1. Funcțiunea dominantă;
 2. Funcțiuni complementare.
- II. SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – vor fi stabilite reguli clare și fără echivoc, fără a se apela la alte documentații de urbanism derogatorii ulterioare:
 1. Utilizări permise – indicarea funcțiilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplică RLU; la stabilirea utilizărilor admise se vor evita situațiile generatoare de conflict (permiterea de funcțiuni incompatibile ori care se pot deranja reciproc din cauza diversității, a circuitelor funcționale, ori a valorilor mari de trafic (pietonal și auto) generat;
 2. Utilizări permise cu condiționări (interdicții temporare) – indicarea funcțiilor care pot fi organizate doar cu respectarea anumitor condiții: localizare în imobil, distanță față de funcțiunea dominantă, procent din suprafața construită, acordul utilizatorilor funcțiunii dominante, etc.;
 3. Utilizări interzise (interdicții permanente) – indicarea funcțiilor care nu sunt admise.
- III. SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
 1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor - dimensiuni minime ale parcelelor construibile, condițiile în care se poate realiza alipirea ori dezmembrarea loturilor, etc.;
 2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (nu vor fi acceptate prevederile Codului civil) – indicarea regimului de construire (izolat/ cuplat/ înșiruit) în funcție de dimensiunile frontului la stradă, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor construcțiilor (exprimate în metri ori raportate la înălțimea construcțiilor) față de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor în cazul în care sunt propuse măsuri de lărgire a carosabilului, etc.;
 3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – stabilirea modalității de acces auto și pietonal la loturi și a numărului de accesuri necesare (inclusiv pentru autoutilitarele de salvare ori pompieri), repartizarea locurilor de parcare necesare și dimensionarea acestora conform normativelor în vigoare, etc.; configurarea carosabilului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va studia prin PUZ, în corelare cu trama stradală

existentă și cu concluziile studiului de organizare a circulației și transporturilor;

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor – se vor specifica înălțimea minimă și maximă a clădirilor, cu precizarea modului de calcul (înălțime liberă parter comercial, etaj curent, mezanin, supante, etaj tehnic etc.) și a limitelor între care se măsoară, exprimată în număr de niveluri și metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori supraterane (demisol / mezanin/ supante/ mansarde, etc.), precum și alte prevederi (de exemplu – cota superioară a demisolului va fi la maxim 1,50 metri față de CTA);
 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor – modalități de tratare arhitecturală, precizarea raportului gol/plin al fațadelor, indicarea paletarului de culori permise, variantele admise pentru acoperirea clădirilor (terasă / șarpantă) cu menționarea pantei minime / maxime a învelitorii, modalități de mascare a elementelor de infrastructură edilitară (posturi trafo, contoare, aparate de aer condiționat, goluri de aerisire și alte asemenea) etc.;
 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară – prezentarea echipării existente, conform avizelor și studiilor elaborate, precum și indicarea modalităților de extindere ori mărire a capacităților existente; se vor introduce prevederi referitoare la finanțarea lucrărilor privind infrastructura edilitară, precum și condiționări pentru emiterea autorizațiilor de construire a obiectivelor de investiții de autorizarea și executarea anterioară a infrastructurii edilitare aferente acestora (inclusiv în planul de acțiune aferent PUZ);
 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi – indicarea suprafețelor minime de spații verzi necesar a fi asigurate pe parcelă cu menționarea modului de calcul al acestora și a posibilităților de amplasare în lot, bilanțul teritorial privind spațiile verzi, etc.;
 8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor – indicarea modalității de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, înălțime maximă, etc.; se va stabili obligativitatea introducerii și mascării elementelor de infrastructură edilitară în cadrul împrejmuirii.
- IV. SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI - se va indica modul de calcul a indicatorilor POT și CUT în cazul existenței diferențelor între suprafața din acte a terenurilor și cea măsurată.
1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului (POT) – valoare maximă admisă;
 2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului (CUT) – valoarea maximă admisă.

- **Piesele desenate** se vor redacta în culorile și semnele convenționale standard. Modul de redactare a pieselor desenate va asigura lizibilitatea detaliilor planimetrice și de nivelment ale planului de bază.

Piesele desenate sunt planuri realizate pe suport topografic actualizat și cuprind cel puțin următoarele planșe:



- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul PUZ (inclusiv relaționarea cu prevederile PUG), stabilită prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- c) reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- d) circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din PUZ. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate și pot evidenția totodată asigurarea premiselor de realizare a elementelor de interes public.

C. Asigurarea premiselor de realizare a următoarelor elemente de interes public:

- eliminarea ori diminuarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri și servicii publice convenabile pentru toți locuitorii;
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural, după caz;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- protejarea împotriva dezastrelor naturale.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

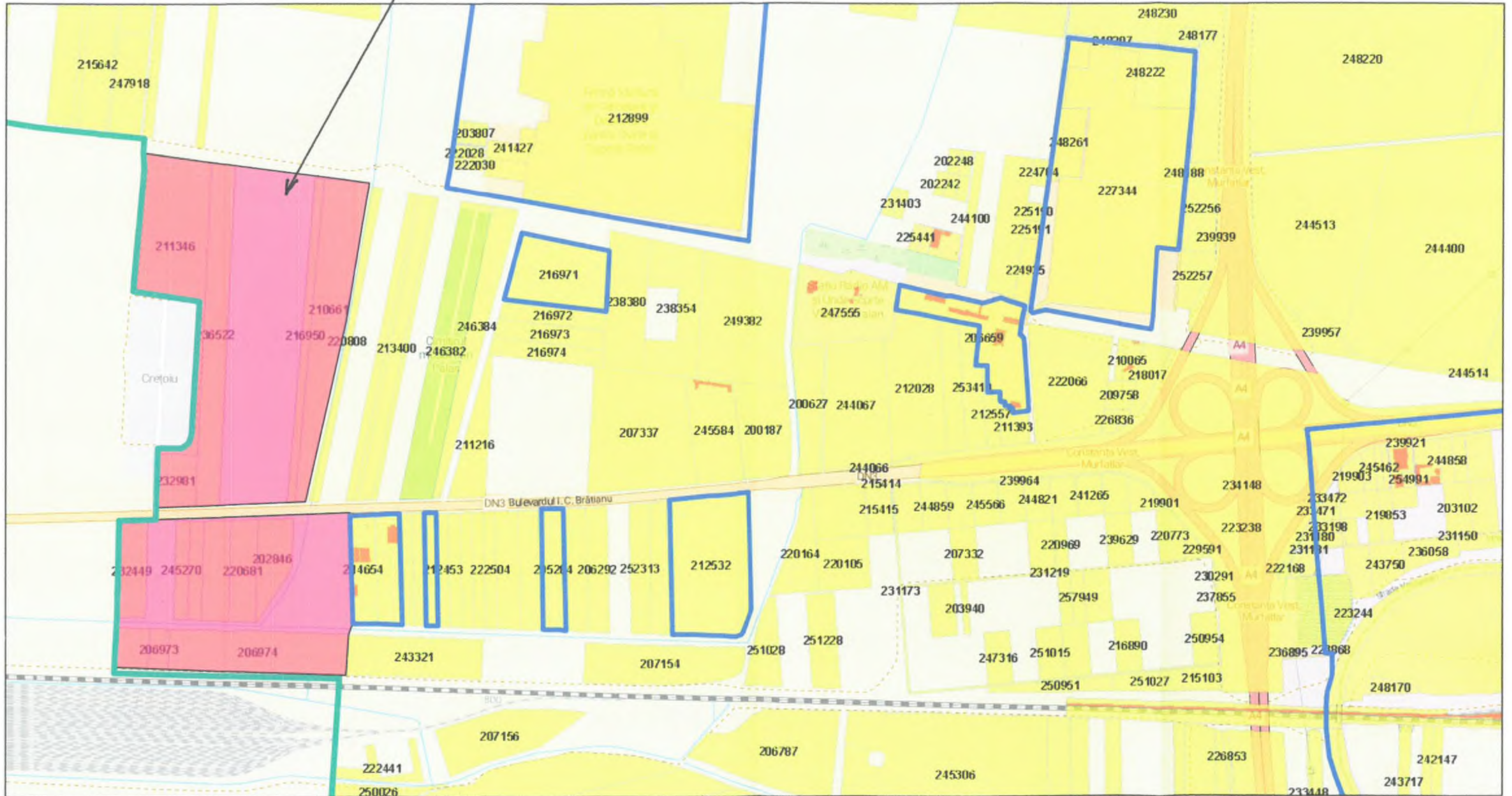
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2962/07.11.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 1.180 lei conform dovada plată referință nr. 5008/2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.01.2024

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

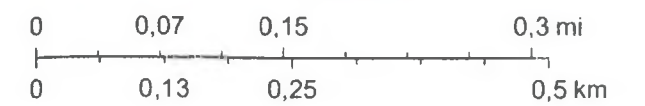
AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 234404 / 21.12.2023



12/21/2023, 1:48:12 PM

1:10.000

- Limita_UAT_DPC_1825
- Limita_Intravilan_PMC_1562
- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
- Parcele Cadastrale
- Constructii



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors. Map layer by Esri