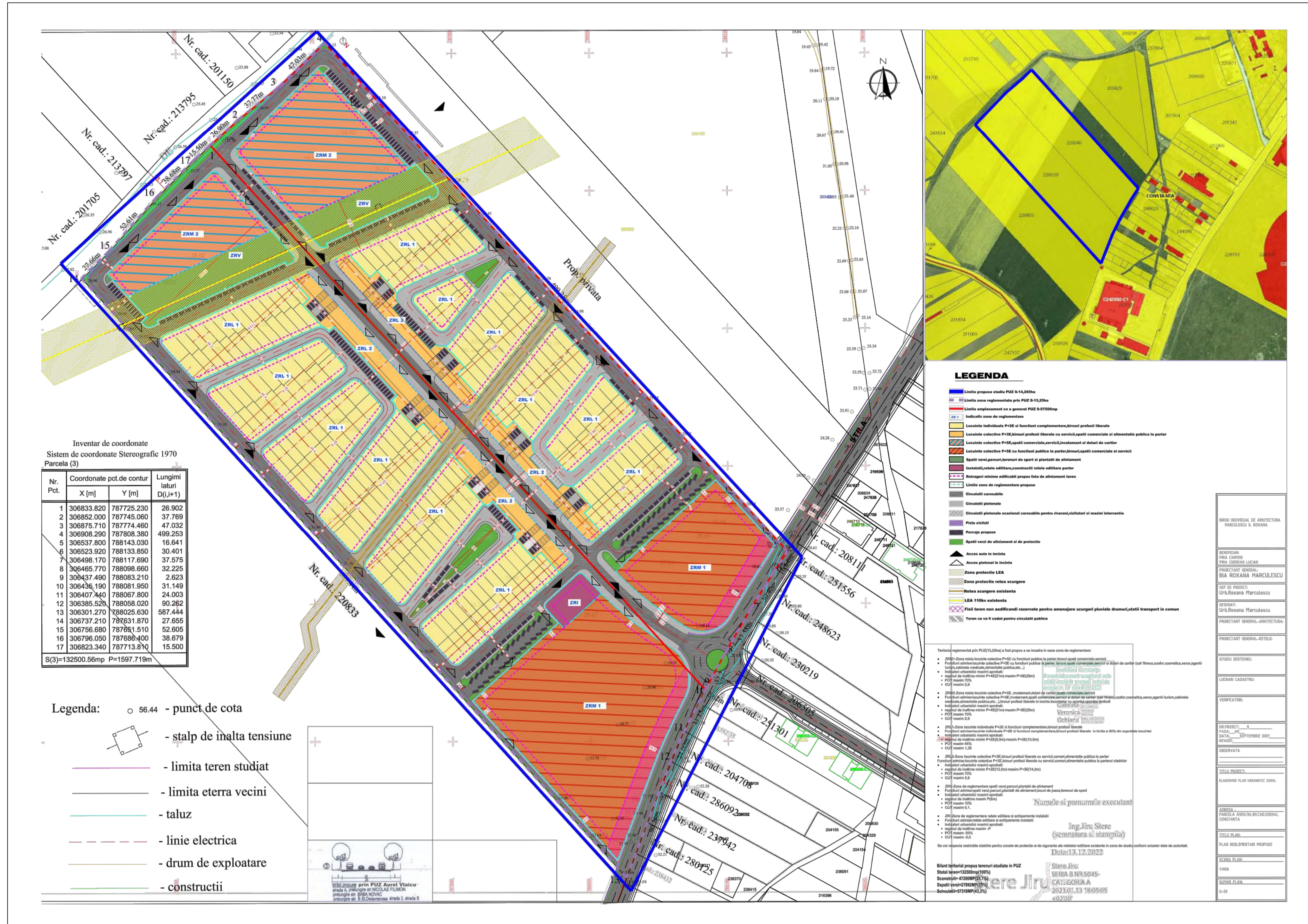


INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL TERENURI NR.CAD.220329 SI 220240,conform aviz de oportunitate nr.118278/2023

ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA TERENURILOR STUDIASTE ,ORGANIZAREA TRAMEI STRADALE SI A PARCAJELOR DIN ZONA DE STUDIU CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE, REGLEMENTAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONA DE STUDIU,INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE

INITIATOR: PIRA CARMEN,PIRA CODREAN LUCIAN

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 04.07.2023-09.07.2023

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 2,CAMERA 212, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE.INITIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE.**

-RASPUNSURILE LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUN.CONSTANTA

-PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:**INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**

-ADRESA:**PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2,CAM.212**, Serviciul Planificare Urbana si Mediu

-DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:

-etapa pregatitoare:intentia de elaborare 04.07.2023-09.07.2023

-etapa elaborarii propunerilor

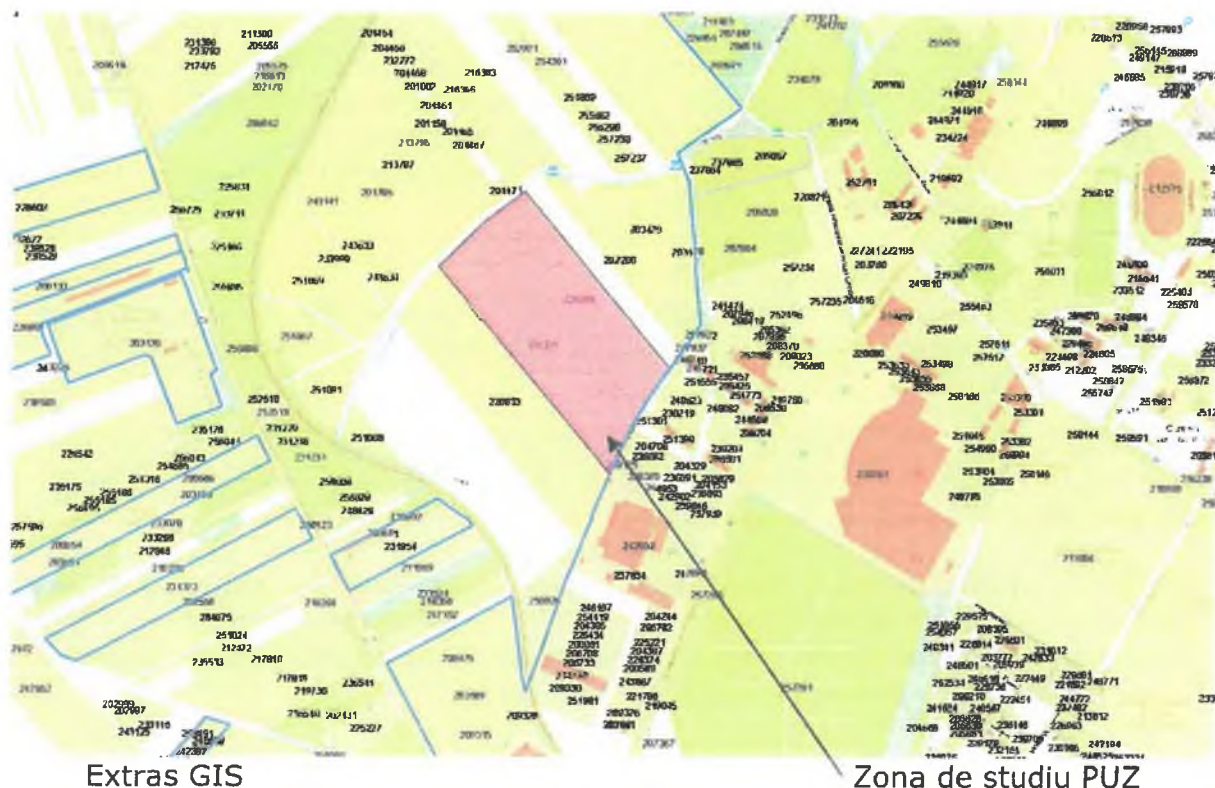
-consultarea publicului

APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Pîra Carmen, cu domiciliul în Județul Constanța, municipiul Constanța, str. BP Hașdeu nr. 100, bl. H3, sc. B, ap. 37, înregistrată sub nr. 59420/23.03.2023, completată sub nr. 75879/12.04.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 118278 din 21.06.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 593/4, identificat cu nr. cadastral 220240;
- generat de imobilul situat în extravilanul municipiului Constanța, zona bd. Aurel Vlaicu – Metro I, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este reprezentat de parcelele identificate cu nr. Cadastrale 220240 și 220329, conform planului anexat:





2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire și de realizare a accesului auto și pietonal pentru terenurile din zona de studiu, conform 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. 286/2006, HCL nr. 174/2023;
- 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;
- va fi detaliat conceptul propus cu propuneri privind parcelarea propusă, bilanțuri teritoriale.

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

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7-8) al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului:

"(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea."

- se vor respecta prevederile art. 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

"Articolul 15

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament."

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."

- reglementările urbanistice propuse (referitoare la extinderea amprizei circulațiilor publice) se vor corela cu prevederile PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL nr. 286/2006;



- 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. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.04.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- configurarea carosabilului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va studia prin PUZ, în corelare trama stradală existentă și cu concluziile studiului de organizare a circulației și transporturilor;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 775/2023), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic 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; zona aferentă studiului de circulație va fi aleasă astfel încât să fie relevantă pentru analiza realizării accesului la trama stradală majoră existentă;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu direcțiile de dezvoltare aprobate prin PATJ în vigoare, precum și cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate - studiu relație periurbană;
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic 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);



- Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective ce se impun;
- 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, în conformitate cu prevederile HCL nr. 180/2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

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.

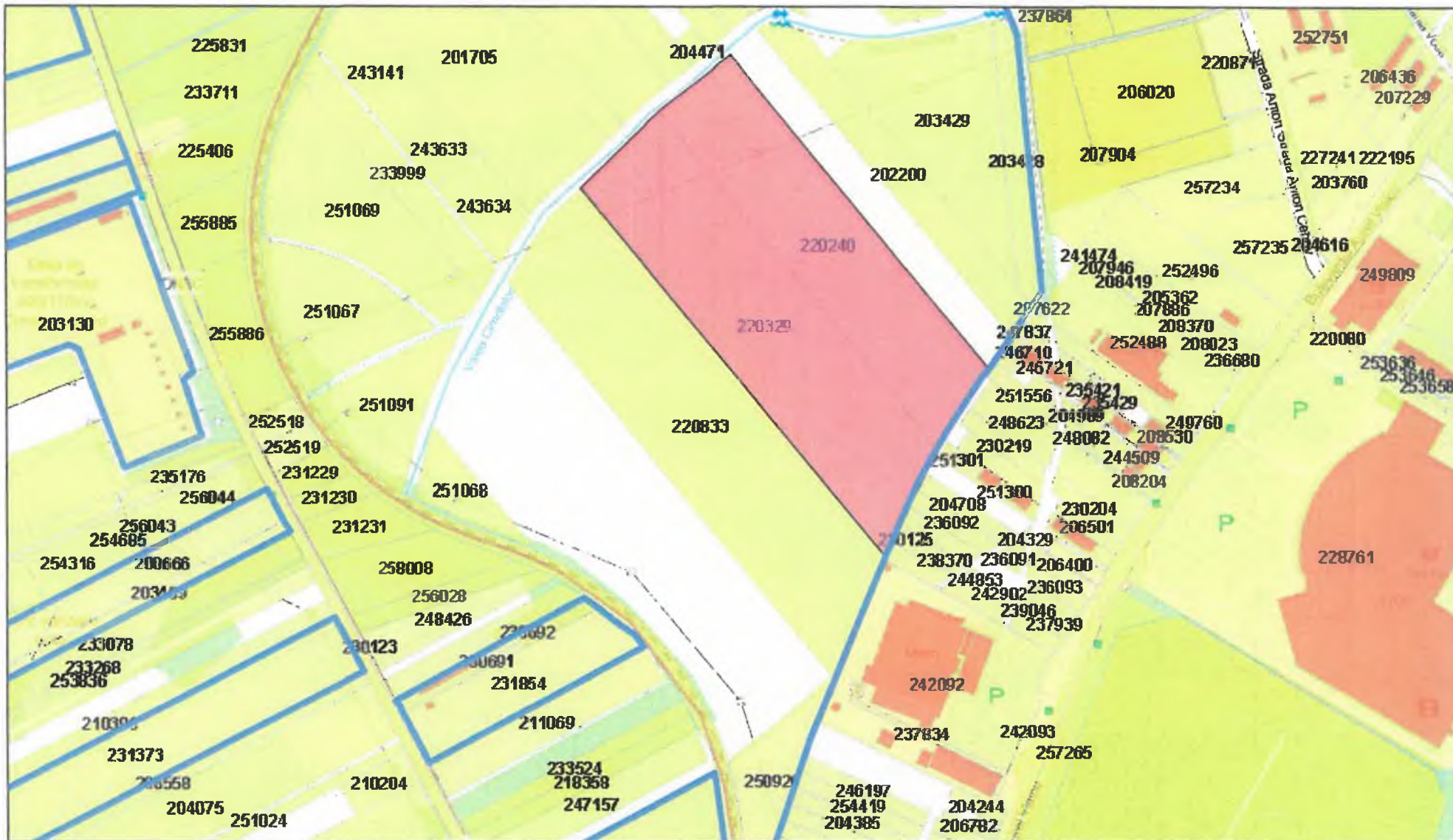
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 775/14.03.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 13.650 lei conform confirmare electronică nr. IB0023062155983200 / 21.06.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la data de 22.06.2023

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 118278 / 21.06.2023



6/21/2023, 3:53:38 PM

- Limita_Intravilan_PMC_1562
- Parcele Cadastrale
- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
- Constructii

