



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

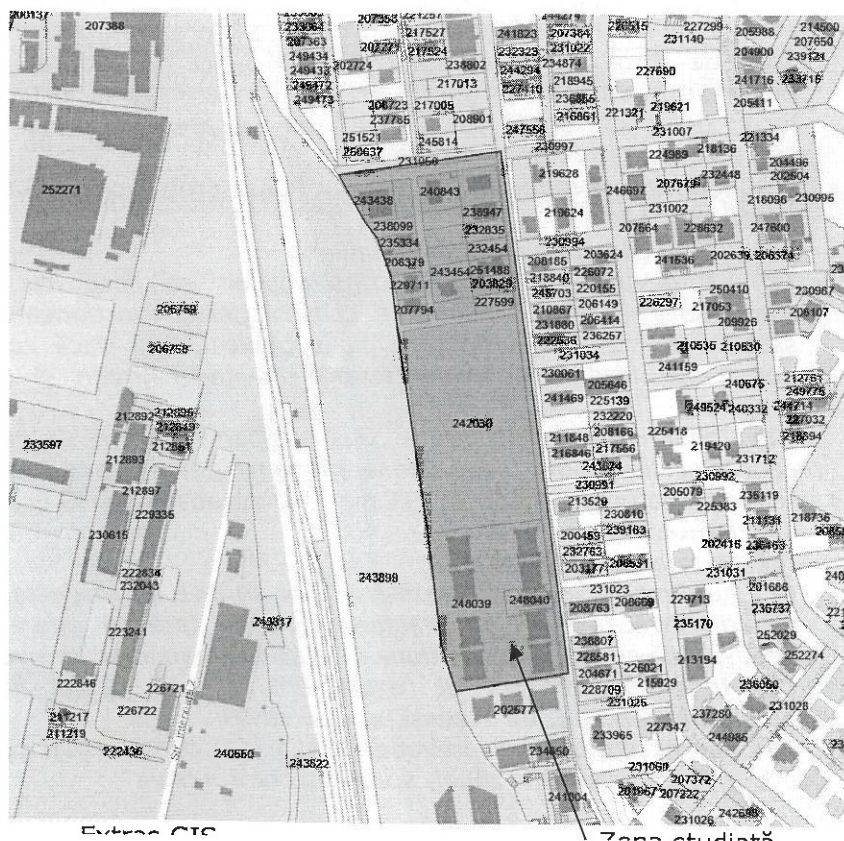
APROBAT,
PRIMAR

DECEBAL FĂCĂDĂU

Ca urmare a cererii adresate de Secieru Vasile cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 35, bl. FZ 4, et. 6, ap. 86, înregistrată sub nr. 122729/12.08.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 122729 din 16.09.2020

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 242030, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- generat de imobilul situat în mun. Constanța, zona Compozitori, str. Constantin Bobescu nr. 25 lot 2;
- cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:
 - potrivit planului anexat prezentului aviz: teritoriul studiat este reprezentat în imaginea de mai jos:



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune modificarea prevederilor HCL nr. 588/2005 pentru unificarea condițiilor de construire pentru terenul pentru care se inițiază PUZ - afectat de două zone de reglementare, menționate în certificatul de urbanism.

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

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : "*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*". Prin PUG terenul era reglementat ca fiind parte din ZRA2c - Subzona activitati mixte, productie si servicii, iar CUT = 10 mc/mp (CUT = 3 mp/mp).

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

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori

- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente 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 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 on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.09.2018 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- indicatorii urbanistici maximali vor fi stabiliți prin aplicarea prevederilor art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- zona de studiu va fi reorganizată din punct de vedere al circulației auto și pietonale în vederea asigurării accesului riveranilor la locuințe, se vor amenaja locuri de joacă, spații verzi, locuri de parcare, platforme gospodărești, dotări aferente infrastructurii edilitare etc;
- respectarea prevederilor art. 14 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996:

"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.*

(2) *Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament."*

- respectarea prevederilor art. 31 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996:

"Articolul 31

Înălțimea construcțiilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.*

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii."*

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1064/2020):
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de circulație;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
 - studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;
 - studiu spațial - compozițional, cu reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional (utilizarea terenurilor);
 - studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
 - studiu de fundamentare privind morfologia parcellarului în raport cu funcțiunile propuse;
 - se va analiza modalitatea transpunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, care poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>.
 - plan cu reprezentarea grafică a concluziilor studiilor de fundamentare pe fiecare palier de analiză multicriterială.

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. 1064/2020, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 1.990 lei conform chitanței nr. PMC20 0041692/12.08.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.09.2020

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vănturache

