

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 24.07.2024

ANUNȚ DE INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE

ADRESA: TERITORIUL CUPRINS ÎNTRE
STR. MIHAI VITEAZU, BD.FERDINAND, BD. TOMIS ȘI STR. TRAIAN
ARGUMENTARE: PUZ URMĂREȘTE DIVERSIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR
PE PARCELĂ ȘI INTEGRAREA ACESTORA ÎN CONTEXTUL PENINSULAR
INIȚIATOR: MĂCRIN HOLIDAY S.R.L.
ELĂBORATOR: ALL ARHITECTURA S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ
TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI
PROPUNERI ASUPRA
DOCUMENTELOR DISPONIBILE
ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI
MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIVIND INTENȚIA DE
ELABORARE A P.U.Z. ÎN
PERIOADA 24 - 29.07.2024,
ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA

primarie@primaria-constanta.ro,
PRIN POȘTĂ LA ADRESA
BD. TOMIS 51, ET.2, CAM. 212,
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE
URBANĂ SAU VOR FI DEPUSE LA
REGISTRATURA DE LA CENTRUL DE

INFORMARE CETĂȚENI DIN ÎNCINTA CITY PARK MALL, BD.AL.LĂPUȘNEANU 116C.
ACESTE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA ȘTABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE.
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ LE VA COLECTA ȘI LE VA TRANSMITE
PROIECTANTULUI/INIȚIATORULUI. ACESTA VA ARGUMENTA (NE)PRELUAREA LOR.
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA

PUBLICULUI: INSP. SIMINA STĂICULESCU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: secretariat@allarhitectura.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA
APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM 322/2016:

- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PUZ
24.07.2024 - 29.07.2024
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA POPULAȚIEI





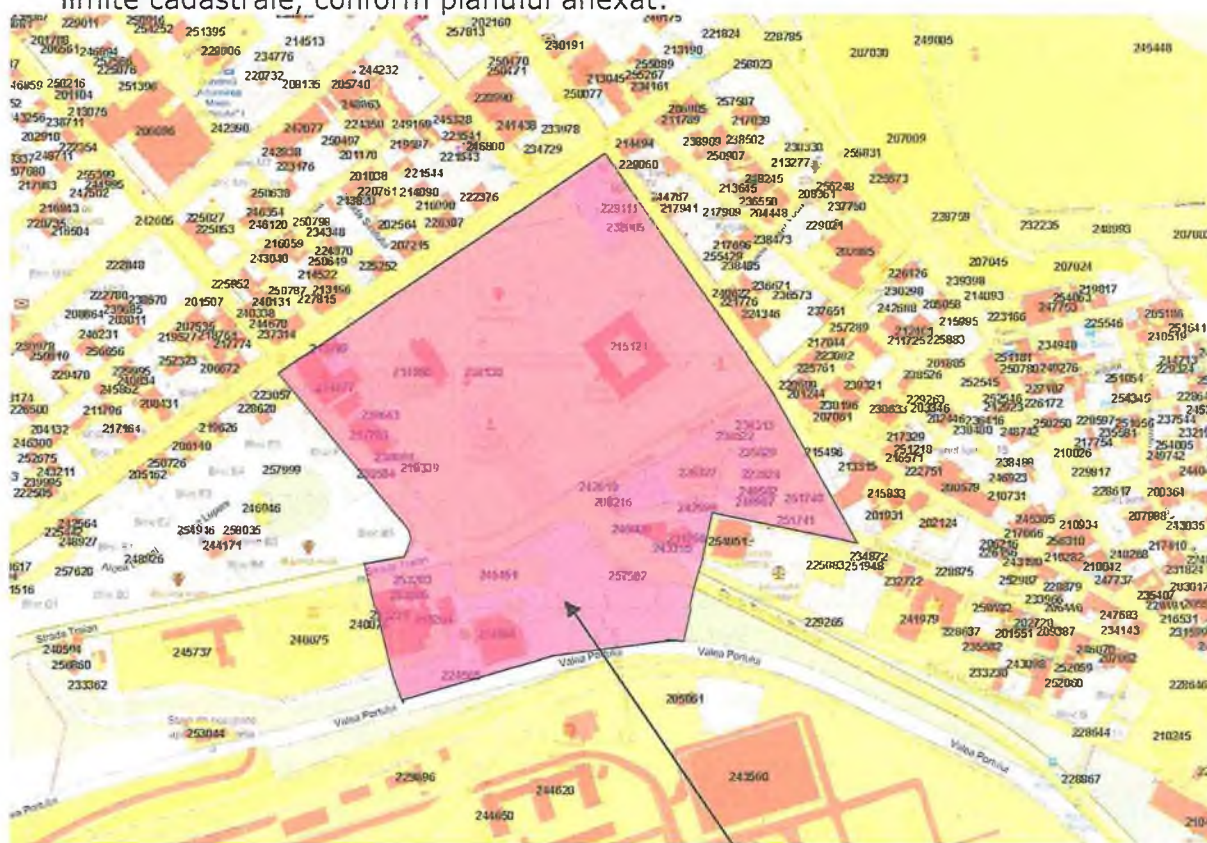
APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Terzi Mitică cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Topraisar nr. 1A, pentru societatea Mecrin Holiday SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Traian nr. 53, înregistrată sub nr. 30940/15.02.2023,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 30940 din 07.04.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 253204;
- generat de imobilul situat în str. Traian nr. 53, lot 2/2, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este perimetrul delimitat de str. Ștefan Mihăileanu, bd. Ferdinand, bd. Tomis, str. Traian, incinta port Constanța și limite cadastrale, conform planului anexat:



Extras GIS

Zona de studiu



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune modificarea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

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

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (9-10) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

"(9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei."

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 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 03.03.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- respectarea prevederilor art. 14 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996:

"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:

"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 alăturat, de aceeași parte a străzii."



- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 3003/2022), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu istoric urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii - se va studia valoarea și calitatea fondului construit în vederea identificării imobilelor cu valoare arhitecturală și/sau ambientală și stabilirea zonelor de protecție aferente, după caz;
 - studiu de fundamentare privind silueta urbană, cu prezentarea desfășurătorilor de front existent și propus pentru toate circulațiile publice din zona de studiu;
 - studiu de fundamentare privind calitatea spațiului public și spațiului plantat, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective de natură patrimonială și/sau peisagistică necesare (puncte de belvedere, mobilier urban, lucrări de artă, amenajare și întreținere spații plantate, etc.);
 - studiu de fundamentare privind morfologia parcellarului în raport cu funcțiunile existente și propuse, tipul de proprietate și asigurarea accesului;
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților, avizat de Comisia de circulație;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi ori majorării ponderii celor existente în raport cu utilizarea predominantă a terenurilor;
 - 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 care se impun;
- documentația de urbanism va fi întocmită cu respectarea Reglementării tehnice "*Metodologie de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003;
- 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.

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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3003/23.11.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

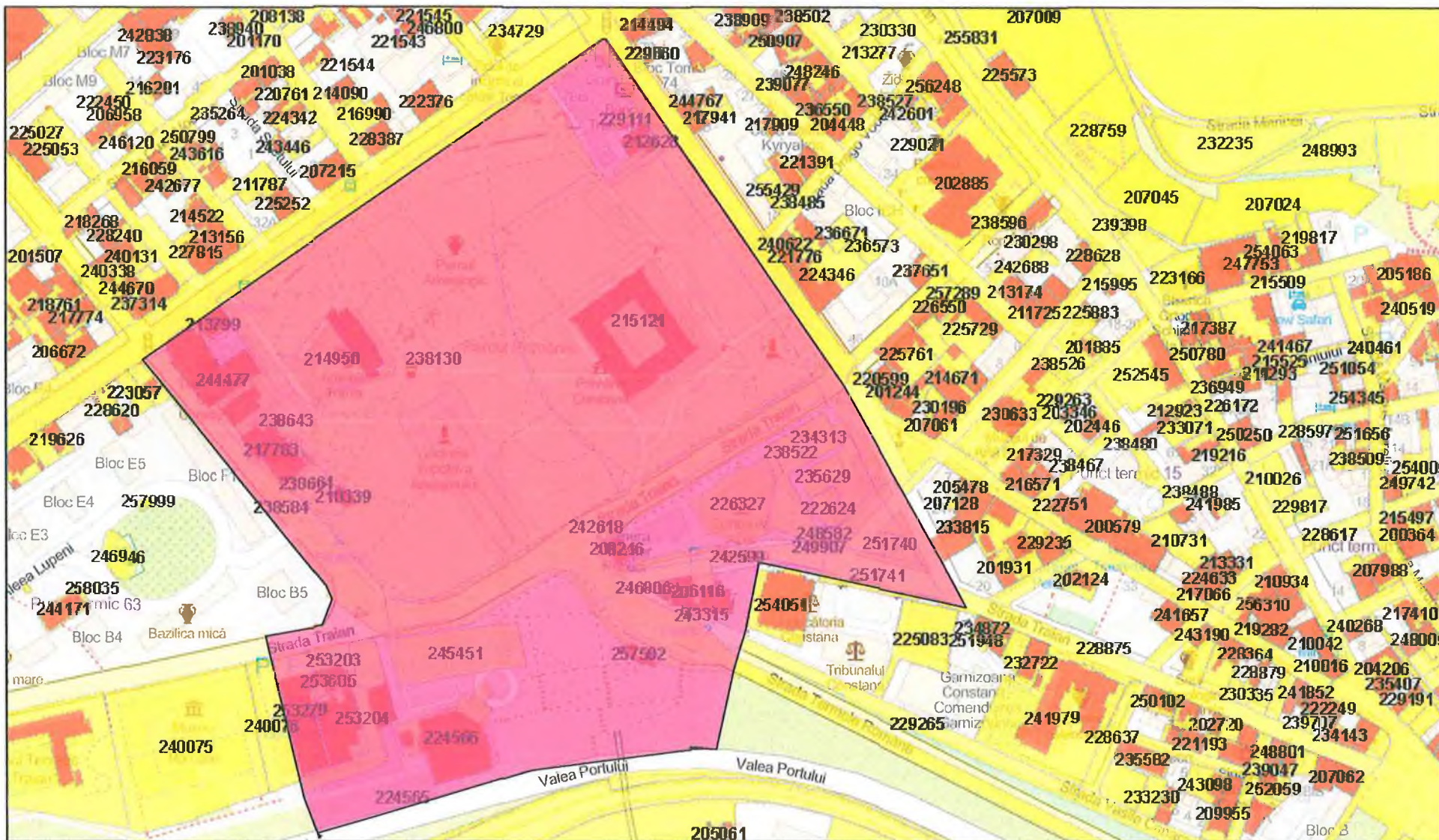
Achitat taxa de 573,40 lei conform chitanței nr. PMC23 0032402/15.02.2023.

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

Arhitect Șef,

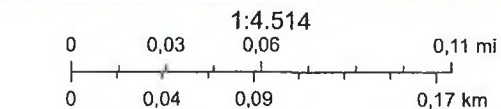
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 30940/07.04.2023



4/6/2023, 4:23:49 PM

- 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