

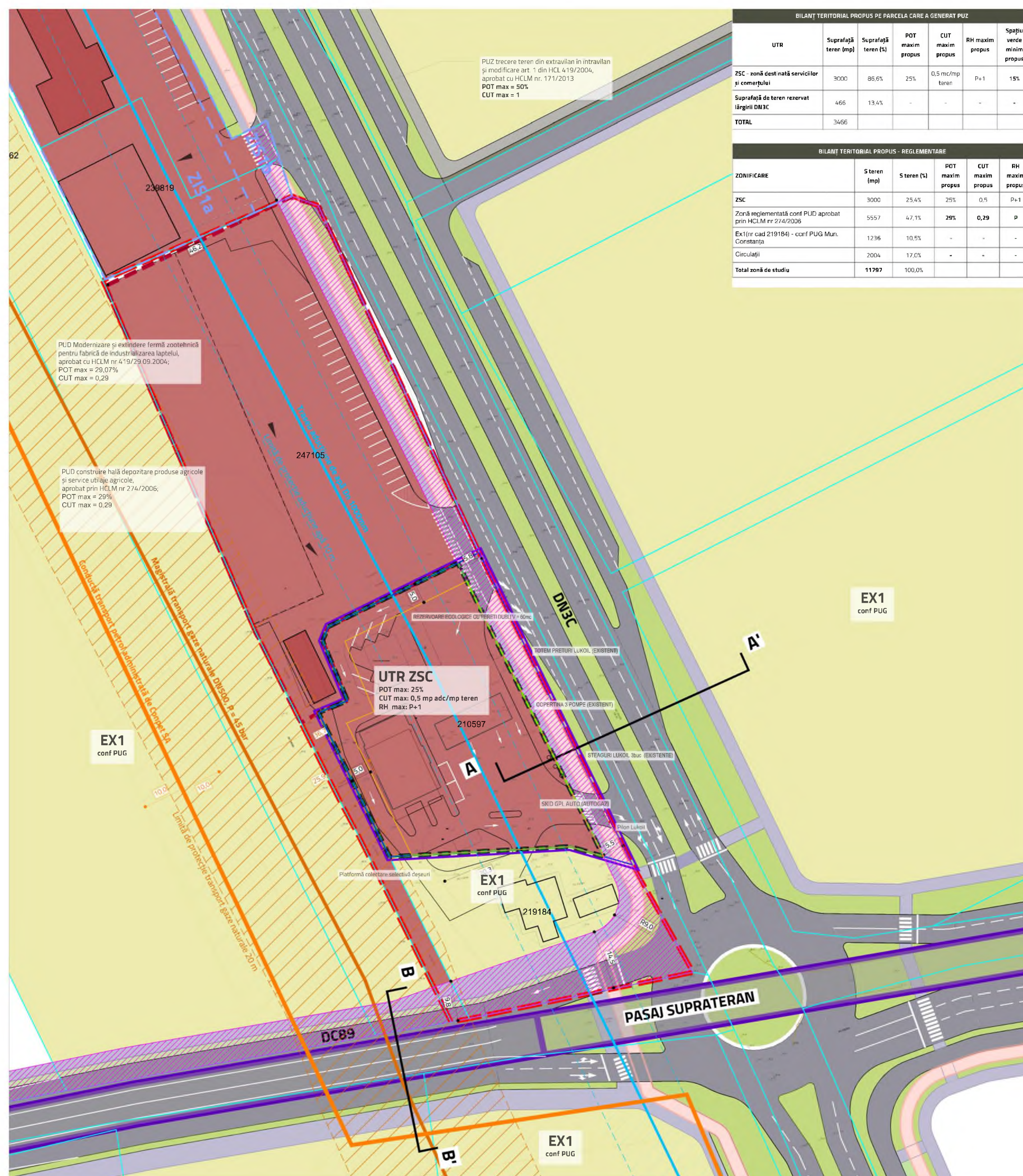
ANUNȚ DE INTENȚIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ SERVICIILOR ȘI COMERȚULUI - STAȚIE DE CARBURANȚI, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
conform Aviz de Oportunitate cu nr. 40428 din 03.04.2023

AMPLASAMENT: nr. cadastral 210597, strada D.N. 2A , Centura Vest (actuală DN3C), nr. F.N , Județul Constanța

ARGUMENTARE: CONFORM LEGII 350/ 2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL PENTRU A INTRODUCEREA IMOBILULUI ÎN INTRAVILAN, ESTE NECESARĂ ELABORAREA UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIP P.U.Z.

INIȚIATOR: S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L.

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ PUZURI APROBATE
- LIMITĂ UTR PROPUȘ
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITĂ PARCELĂ PROPUȘĂ
- LIMITĂ EDIFICABIL PROPUȘ

CIRCULAȚII PROPUȘE

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- TRASEU VELO
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PASAJ SUPRATERAN

FUNCȚIUNI

- SERVICII ȘI COMERȚ
- SERVICII ȘI DEPOZITARE
- TERENURI AGRICOLE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- VEGETAȚIE ADIACENTĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE

RESTRICȚII

- NECESAR DE TEREN PENTRU LĂRGIRE DN3C CONFORM GABARIT PROPUȘ PUZ DN3C (ÎN ELABORARE) - CULOAR NON-AEDIFICAND
- TRASEU CONDUCTĂ TRANSPORT GAZE NATURALE DN 500, P=65 BAR ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE MIN. 20 M
- TRASEU ADUCȚIUNE APĂ ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE DE 10 M
- CONDUCTĂ TRANSPORT PETROL ADMINISTRATĂ DE COMPE SA ȘI CULOAR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ NON-AEDIFICANDI AFERENT, - 10 METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CONDUCTEI

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘE

- UTR ZSC - Zonă destinată serviciilor și comerțului - stație de carburanți
- POT max = 25%
- CUT max = 0,5 mp ADC/mp teren
- RH max = P+1
- H max = 7 m (spațiu servicii și copertină pompe) / 15 m pentru steaguri și totem

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 10 IULIE - 15 IULIE 2023

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constantia.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA, BD. TOMIS NR.51, MUNICIPIUL CONSTANȚA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI(CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITYPARKMAL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR.116C.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): 10.07.2023 - 15.07.2023
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Lukoil România SRL, cu sediul social în municipiul București, sector 1, str. Siriului nr. 20, copr A, înregistrată sub nr. 40428/28.02.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 40428 din 03.04.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în extravilanul municipiului Constanța, DN2A – centură vest, intersecți cu Poaiana, identificat cu nr. cadastral 210597;
- generat de imobil situat în extravilanul municipiului Constanța, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de limite cadastrale, reprezentat conform planului anexat:



Extras GIS

Zona de studiu PUZ



Extras GIS

Localizare PUZ Lukoil

Zona de studiu PUZ DN3C

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;
- se vor avea în vedere prevederile documentației de urbanism aprobate prin HCL nr. 171/2013, precum și armonizarea reglementărilor urbanistice cu cele propuse prin *PUZ Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C* inițiat de UAT municipiul Constanța;
- 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.*

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

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

- 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.
6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 31.03.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:
- configurarea carosabilului va fi corelată cu trama stradală propusă conform concluziilor studiului de organizare a circulației și transporturilor elaborat în cadrul documentației de urbanism *PUZ Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C* inițiată de UAT municipiul Constanța conform contractului nr. 80815/2020;
 - prevederile propuse vor avea în vedere concluziile rezultate din studiul de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară și studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului elaborate în cadrul documentației de urbanism *PUZ Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C* inițiată de UAT municipiul Constanța conform contractului nr. 80815/2020;
 - acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2638/20.10.2022), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate;



- 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2638/20.10.2022 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 746,60 lei conform confirmării de plată din 27.02.2023.




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

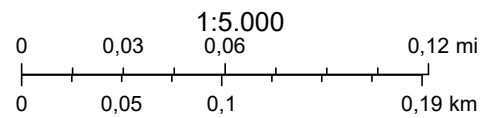
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 40428/03.04.2023



4/3/2023, 10:17:43 AM

-  Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
-  Constructii
-  Parcele Cadastrale



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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE, SC 1:500

PUZ trecere teren din extravilan în intravilan și modificare art. 1 din HCL nr. 419/2004, aprobat cu HCLM nr. 171/2013
 POT max = 50%
 CUT max = 1

PUD Modernizare și extindere fermă zootehnică pentru fabrică de industrializarea laptelui, aprobat cu HCLM nr. 419/29.09.2004;
 POT max = 29,07%
 CUT max = 0,29

PUD construire hală depozitare produse agricole și servicii utilitare agricole, aprobat prin HCLM nr. 274/2006;
 POT max = 29%
 CUT max = 0,29

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

UTR	Suprafață teren (mp)	Suprafață teren (%)	POT maxim propus	CUT maxim propus	RH maxim propus	Spațiu verde minim propus
ZSC - zonă destinată serviciilor și comerțului	3000	86,6%	25%	0,5 mc/mp teren	P+1	15%
Suprafață de teren rezervat lărgirii DN3C	466	13,4%	-	-	-	-
TOTAL	3466					

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - REGLEMENTARE

ZONIFICARE	S teren (mp)	S teren (%)	POT maxim propus	CUT maxim propus	RH maxim propus
ZSC	3000	25,4%	25%	0,5	P+1
Zonă reglementată conf PUD aprobat prin HCLM nr. 274/2006	5557	47,1%	29%	0,29	p
Ex1 (nr cad 219184) - conf PUG Mun. Constanța	1236	10,5%	-	-	-
Circulații	2004	17,0%	-	-	-
Total zonă de studiu	11797	100,0%			

Coordonate STEREO 70 zona de studiu PUZ

Nr.Pct.	X[m]	Y[m]
1	308371.8580	786332.0700
2	308371.0580	786327.6020
3	308416.3180	786305.1340
4	308425.3740	786300.3300
5	308466.6260	786279.7290
6	308499.6020	786265.4200
7	308551.2400	786242.9790
8	308552.4970	786242.3510
9	308552.7880	786243.0020
10	308573.2150	786288.6940
11	308570.8390	786295.1720
12	308535.9910	786311.3080
13	308485.9860	786334.4630
14	308409.5970	786371.9430
15	308383.1910	786386.7950
16	308371.8670	786332.0660

Coordonate STEREO 70 terenul care a generat PUZ

Nr.Pct.	X[m]	Y[m]
1	308446.79	786295.19
2	308449.73	786302.26
3	308464.40	786296.15
4	308467.86	786297.59
5	308485.99	786334.46
6	308409.60	786371.94
7	308414.00	786356.69
8	308411.52	786312.55

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ SERVICIILOR ȘI COMERȚULUI - STAȚIE DE CARBURANȚI

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITĂ PUZURI APROBATE
 - LIMITĂ UTR PROPUȘ
 - LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
 - LIMITĂ PARCELĂ PROPUȘĂ
 - LIMITĂ EDIFICABIL PROPUȘ

- CIRCULAȚII PROPUȘE**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - TRASEU VELO
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - PASAJ SUPRATERAN

- FUNȚIUNI**
- SERVICII ȘI COMERȚ
 - SERVICII ȘI DEPOZITARE
 - TERENURI AGRICOLE
 - SPAȚII VERZI AMENAJATE
 - VEGETAȚIE ADIACENTĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE

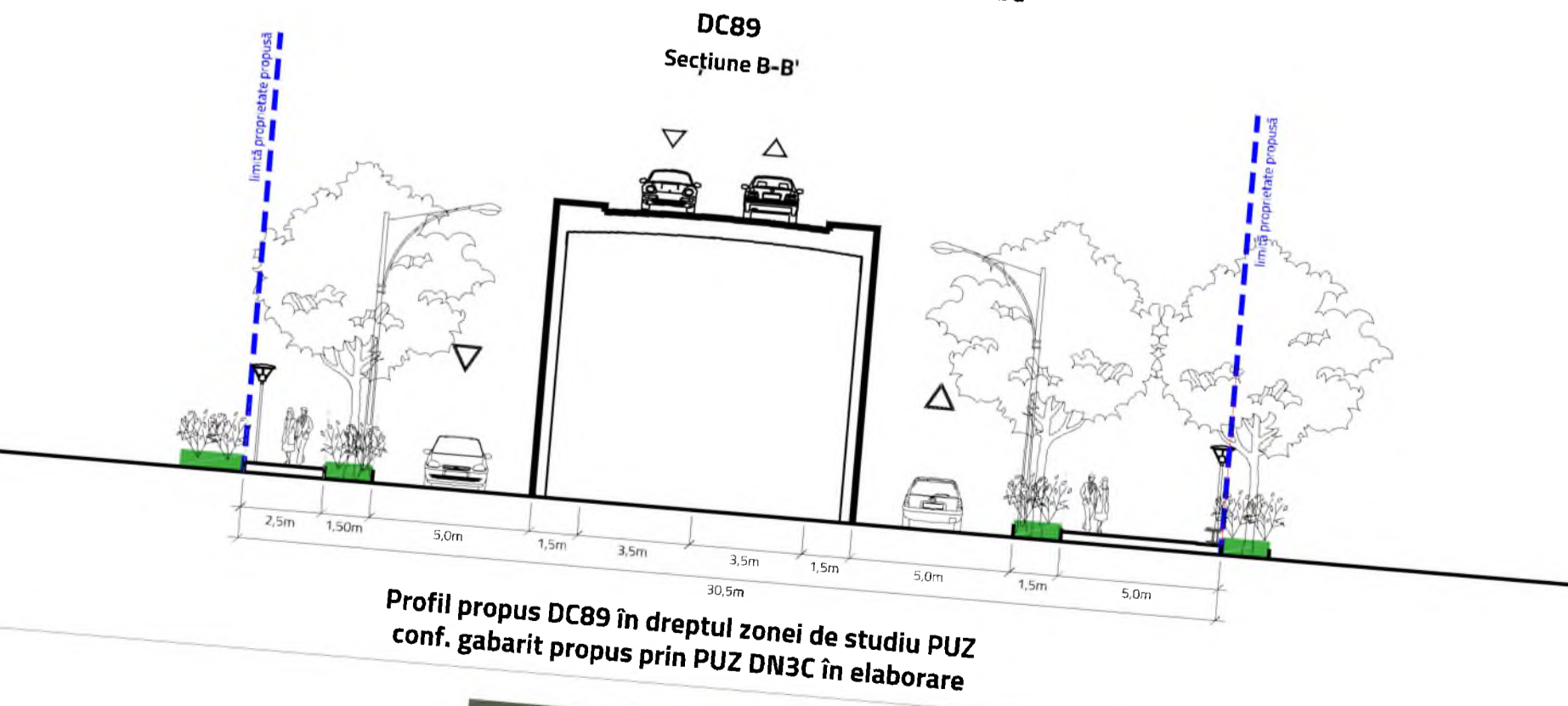
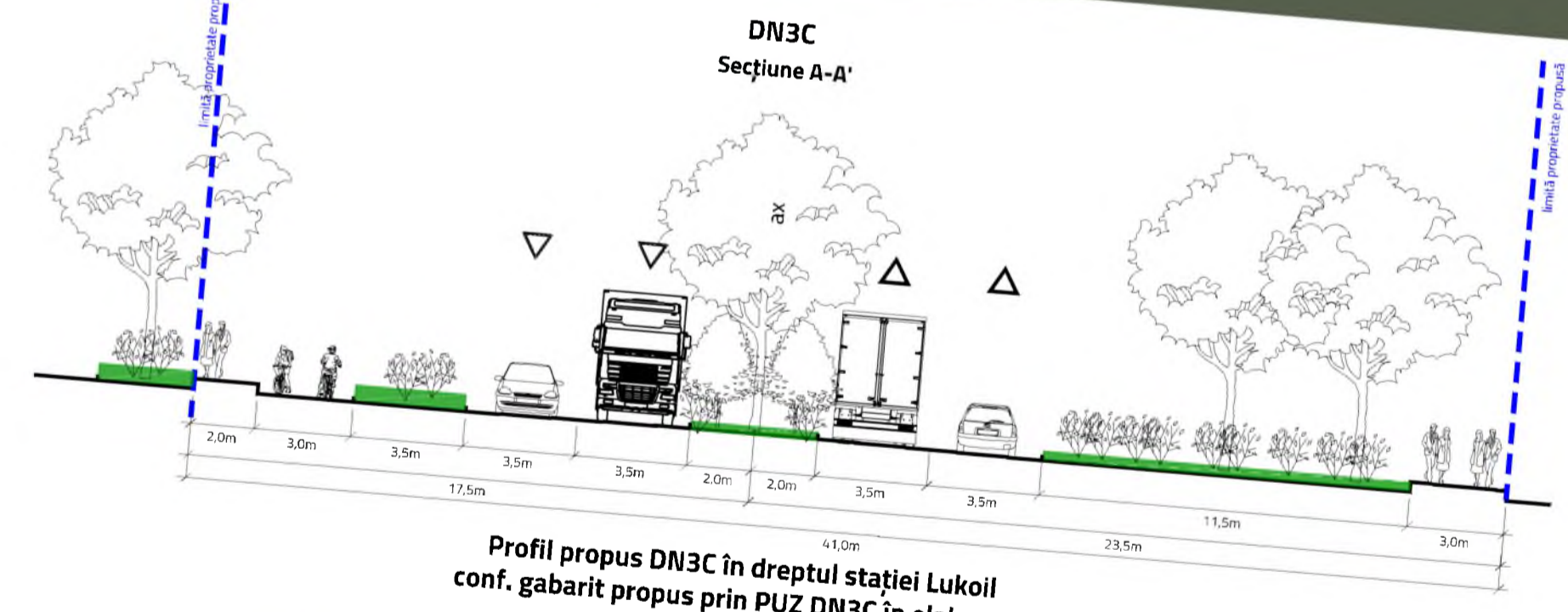
- RESTRIȚII**
- NECESAR DE TEREN PENTRU LĂRGIRE DN3C CONFORM GABARIT PROPUȘ PUZ DN3C (ÎN ELABORARE) - CULOAR
 - TRASEU CONDUCTĂ TRANSPORT GAZE NATURALE DN 500, P=45 BAR ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE MIN. 20 M
 - TRASEU ADUCȚIUNE APĂ ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE DE 10 M
 - CONDUCTĂ TRANSPORT PETROL ADMINISTRATĂ DE CONPET SA ȘI CULOAR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ NON AFERENT, - 10 METRI DE O PARTE ȘI DE ALTA A CONDUCTEI

- UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUȘE**
- UTR ZSC - Zonă destinată serviciilor și comerțului - stație de carburanți
- POT max = 25%
 - CUT max = 0,5 mp ADC/mp teren
 - RH max = P+1
 - H max = 7 m (spațiu servicii și copertină pompe) / 15 m pentru steaguri și totem

REGLEMENTĂRI URBANISTICE MENȚINUTE

- teren nr cad 247105
 POT max = 29%
 CUT max = 0,29
 conf. PUD aprobat prin HCLM nr. 419/2004 și 274/2006
- teren nr cad 219184
 EX1 - extravilan, conf PUG

PROFILURI PROPUȘE STRĂZI PERIMETRALE, SC 1:200



ELABORATOR PUZ
 AGORAPOLIS SRL

MANAGER PROIECT
 ATĂȚ S-A PUTUT ARHITECTURĂ SRL

ȘEF PROIECT
 urb. Mihaela PUȘNAVA

MANAGER PROIECT
 arh. Sergiu ZIMEU

agora
 ASP-AA

BENEFICIAR
 LUKOIL ROMANIA SRL

DENUMIRE PROIECT
 PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ SERVICIILOR ȘI COMERȚULUI - STAȚIE DE CARBURANȚI