



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

APROBAT,
PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDAU

Ca urmare a cererii adresate de SC Five Holding SA, în nume propriu, precum și pentru SC Mobitom SA, SC Sigma Trading SA și SC Onix Sercom SRL, cu sediul în municipiul Constanța, str. Ion Roată nr. 3, înregistrată sub nr. 86556/13.06.2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 86556 din 13.10.2016

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare, pentru Construire ansamblu locuințe colective cu construcții comerciale, extindere și supraetajare spațiu comercial existent, parcare multietajată și sistematizare teren;
- generat de imobilele situate în str. Ion Roată nr. 3, incinta Mobitom, teren în suprafață totală de 51.696 mp, format din terenurile înscrise în cartea funciară sub nr. 217616, 242430, 235765, 226077, 230398 și 237883;
- cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:
 - conform planurilor anexate la prezentul aviz, teritoriul studiat prin PUZ (ZRCC1 conform PUG), în suprafață de aproximativ 7,9 ha, este delimitat de str. Ion Roată la nord, str. Dumitru Marinescu la vest, incinta Marvimex și str. Eliberării la sud-sud-est;.
 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
 - se propune completarea funcțiunilor admise cu funcțiunea de locuire colectivă și stabilirea reglementărilor urbanistice (aliniere, retragere, acces, indicatori urbanistici, regim de înălțime, conformare spațială, etc.) în vederea edificării obiectivului propus.
 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):
 - la nivelul zonei de studiu se propune încadrarea în coeficienții urbanistici aprobați, specificați în certificatul de urbanism nr. 1882/2016;
 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
 - în limita zonei studiate nu se propun amenajări ale domeniului public; la nivelul lotului care a inițiat PUZ se propune amenajarea unor circulații publice de interes local prin intermediul cărora se va asigura accesul la viitoarele construcții;
 - 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, iar necesarul se va calcula conform specificațiilor din certificatul de urbanism nr. 1882/2016.

5. Capacitățile de transport admise

- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.10.2016 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- zona de studiu va cuprinde și proprietățile învecinate, cu acces din str. Ion Roată și str. Dumitru Marinescu, precum și blocurile dinspre str. Eliberării, afectate în mod direct de viitoarea investiție;
- între zona de locuințe individuale cu acces din str. Ion Roată și zona comercială se va asigura un spațiu verde de protecție și, de asemenea, un spațiu verde de protecție va fi asigurat între zona comercială și zona de locuințe colective propusă;
- se va studia posibilitatea rezolvării necesarului de parcare doar în subteran;
- se va modifica amprenta la sol a blocurilor propuse în vederea optimizării circulației interioare ansamblului;
- CUT propus nu trebuie să depășească valoarea 4;
- se va analiza posibilitatea realizării unui acces carosabil între str. Ion Roată și str. Eliberării, dar și a unei străpungeri dinspre ansamblul propus spre str. Dumitru Marinescu;
- configurarea carosabilului interior ansamblului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va reglementa prin PUZ;
- documentația de urbanism va fi întocmită cu respectarea prevederilor Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal, privind reprezentarea funcțiunilor propuse: locuire, comerț, spații verzi, circulații (atât pe plan, cât și în bilanțul teritorial);
- se vor avea în vedere documentațiile de urbanism aprobate prin: HCL nr. 62/2002, 400/2002, 18/2005, 71/2005, 348/2006, 206/2007, 516/2008, 736/2008, 451/2009 și 221/2015;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1882/2016):
 - aviz Direcția județeană pentru cultură Constanța
 - aviz ISU pentru acces la construcțiile propuse
 - studiu de volumetrie cu secțiuni transversale și longitudinale prin terenul studiat;
 - studiul de trafic se va realiza pentru nivelul de trafic indus de obiectivul propus, atât pentru autovehicule, cât și la nivel pietonal, în vederea determinării suprafețelor "nonedificandi" rezervate dezvoltării circulației interioare terenului studiat;

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

- în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; documentele necesare vor fi elaborate în baza modelelor anexate prezentului aviz de oportunitate.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1882/2016, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12.10.2016

ARHITECT ȘEF,

