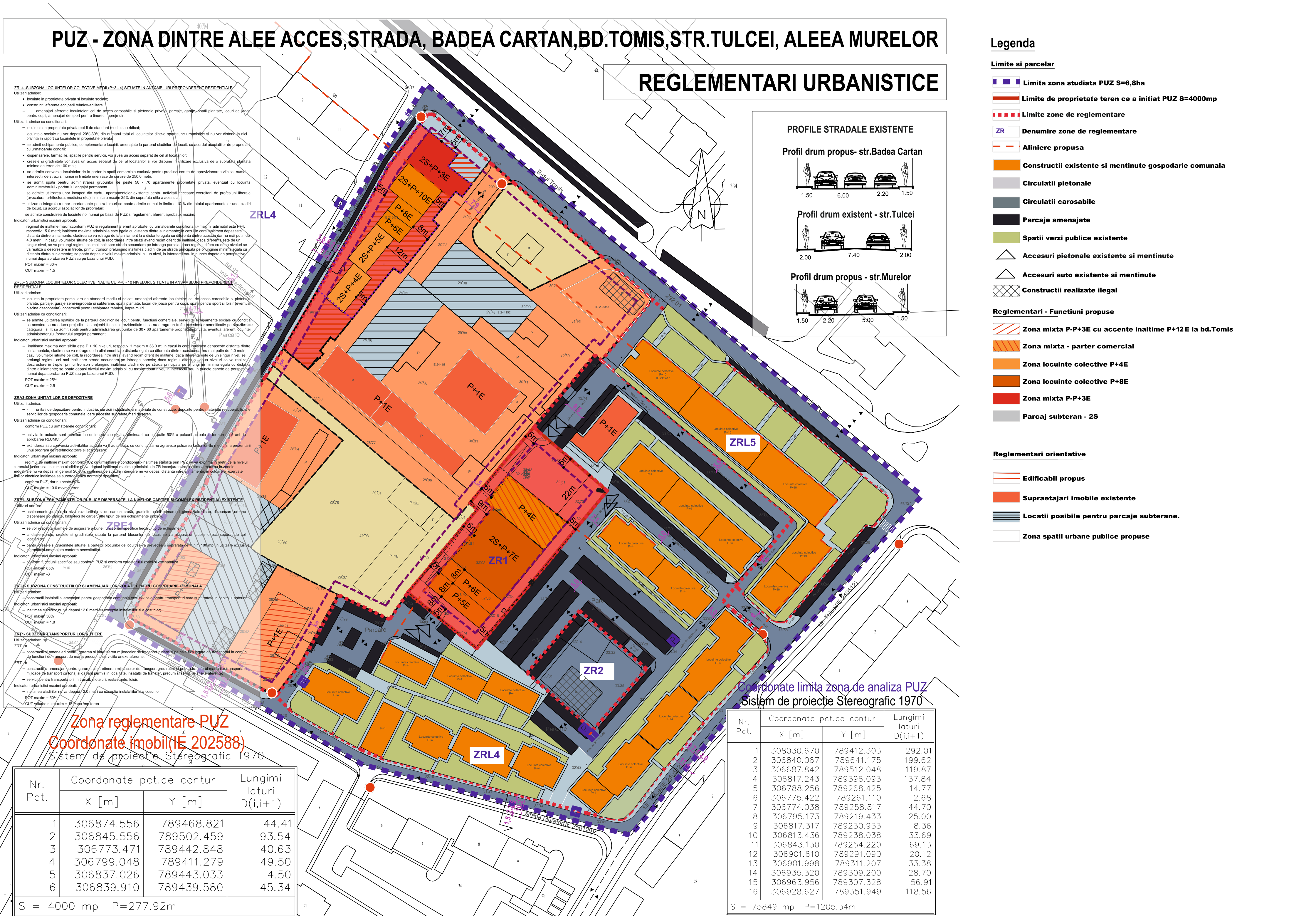


ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"ELABORARE P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE B-DUL. TOMIS, STR. BADEA
CARTAN, AL. MURELOR, STR.TULCEI "

Conform avizului de oportunitate : 195034 din DATA DE 27.12.2021

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.Z.: MUN. CONSTANȚA,
ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE
APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT

INITIATOR: ROȘU MARIA, ROȘU ȘTEFAN ȘI CULEA SORINA
ELABORATOR : S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL, IN PERIOADA: 29.11.2022 - 04.12.2022

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121.

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

DATE DE CONTACT ELABORATOR: **0722311564/ sebastian_guta@yahoo.com**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A P.U.Z. 5 ZILE CALENDARISTICE - 29.11.2022 - 04.12.2022



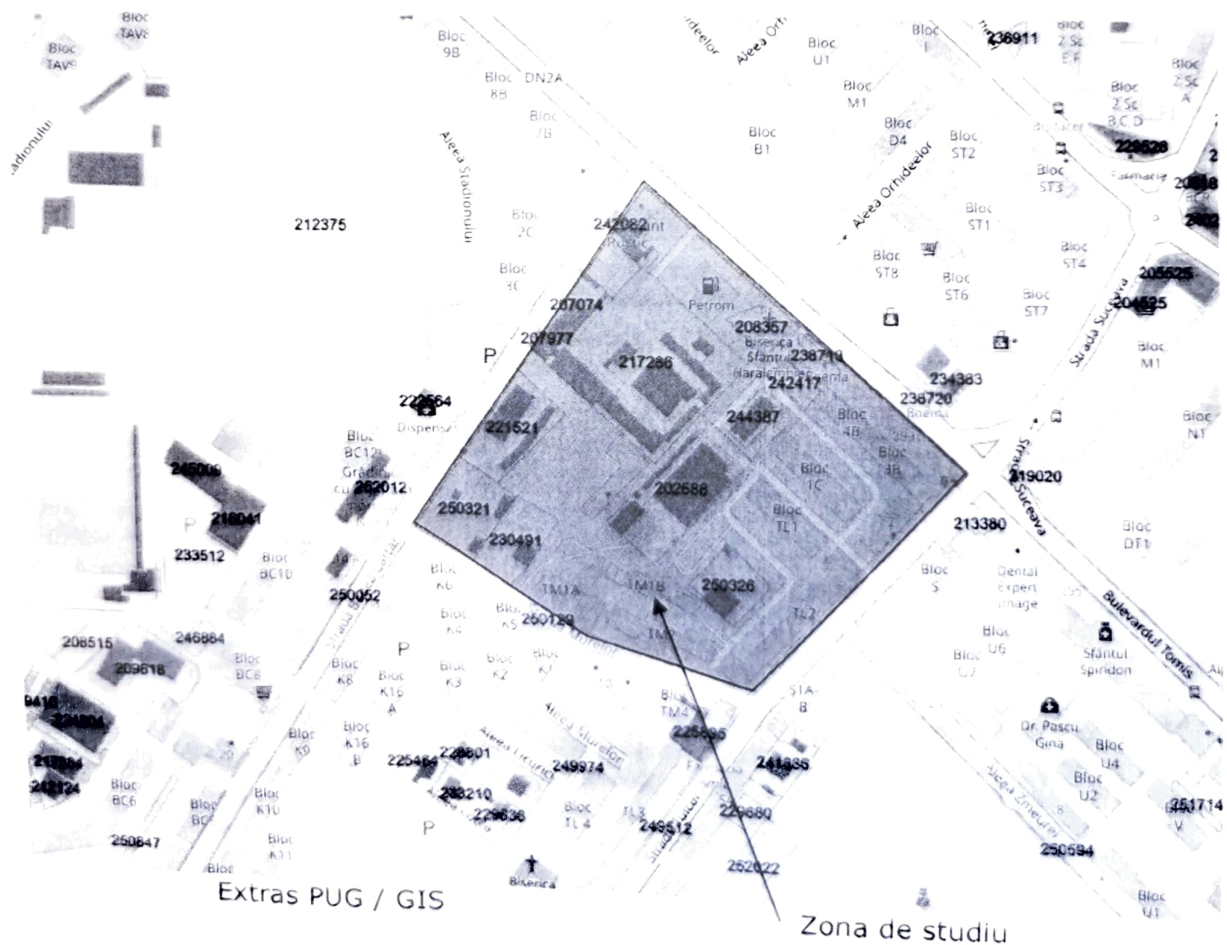
APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHITAC

Chitac

Ca urmare a cererii adresate de Roșu Maria, Roșu Ștefan și Culea Sorina cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Dorobanților nr. 15, înregistrată sub nr. 195034/30.09.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 195034 din 27.12.2021

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 202588;
- generat de imobilul situat în str. Tulcei nr. 2, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ a fost stabilit pe limite cadastrale în raport cu zonele de reglementare stabilite prin PUG, corelat cu accesibilitatea la trama majoră și cu propunerile de regenerare a zonei de locuințe colective din care face parte parcela care generează PUZ și este delimitat de bd. Tomis, str. Badea Cârțan, al. Murelor, str. Tulcei, conform planului anexat:



Bd. Tomis, Nr. 51, Cam. 121
Tel: 0241 488129
Email: urbanism@primaria-constanta.ro

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu propunerile de regenerare a zonei de locuințe colective din care face parte parcela care generează PUZ.

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.";

- documentația va conține zonificarea funcțională la nivel de PUZ care detaliază prevederile PUG pentru zona locuințelor colective existente (circulații auto, pietonale, spații verzi, parcaje, construcții edilitare), precizarea funcțiunilor clădirilor existente și a regimului de înălțime/înălțimii existente.

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 09.12.2021 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1942/2021), 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 și căile ferate - 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;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi;
 - 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 modificare ori extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;

- o 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;
 - o prezentarea de desfășurări de front, simulări 3D în vederea fundamentării încadrării propunerii în contextul urban existent;
 - o studierea posibilităților de restructurare urbană a zonei ZR3 propuse, pe baza unei analize a parcellarului și a regimului juridic existent în zonă care să aibă în vedere realizarea unui cadru urban coerent de spații publice (circulații, spații verzi etc) – vor fi prezentate planșe suplimentare cu scheme pentru susținerea propunerii;
 - o reglementările propuse pentru zona ZR1 vor fi susținute prin propunerea de moilare urbanistică și prin studiu volumetric pentru tot ansamblul zonei PUZ
 - o zonificarea funcțională propusă va avea în vedere diversificarea și mixitatea funcțională corelată cu nevoile specifice ale rezidenților, proprietarilor și utilizatorilor zonei, nevoi identificate în cadrul procesului de consultare publică;
 - o în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, precum și a identificării spațiilor publice care pot fi regenerare se vor stabili direcțiile și modalitățile de transpunere în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, ghid 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>.
- 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.

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. 1942/08.06.2021, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 800 lei conform chitanței nr. PMC21 0080582/30.09.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12.01.2022

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



