

SERVICIUL URBANISM

Nr. ...29549../...12.10.2020....



## AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE Nr.09/2020

pentru întocmire :

### PLAN URBANISTIC ZONAL :

**REGENERARE URBANA – REALIZARE AMNSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII.**

#### 1.Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate se întocmește conform art.32 , lit. c din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare .

#### 2.Expunere de motive

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a **regimului tehnic** care se va impune prin Certificatul de urbanism , pentru întocmirea documentației plan urbanistic zonal (P.U.Z.) , și a precizării datelor de proiectare pentru P.U.Z. , ca urmare a cererii înregistrate la primăria comunei Apahida sub nr.17524/26.06.2020.

Inițierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligație a petentului , ci un drept prevăzut prin lege , o procedură la dispoziție pentru care acesta poate opta liber , în scopul asigurării condițiilor de promovare a unor investiții .

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentației.

***Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local , în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor , pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a P.U.Z. , a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări***

Petentul poate alege și opțiunea asocierii cu alte persoane interesate , proprietari din zonă sau entități economice interesate , pentru inițierea în comun a P.U.Z.

#### 3.Date de identificare pentru P.U.Z. ce se va întocmi

- **Denumirea proiectului** : În scopul corectei identificări a zonei studiate , în toate piesele scrise și desenate , precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare , documentația va purta

titlul : **PLAN URBANISTIC ZONAL :**

**REGENERARE URBANA – REALIZARE AMNSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII**

- **Beneficiarul** : Beneficiarul documentației P.U.Z. este :

- **S.C. THYS DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION SRL**  
**CUI 41165111**

Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local , chiar dacă a fost finanțată din surse private , nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestuia .

- **Faza de întocmire** : P.U.Z. (plan urbanistic zonal) . Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții , ci reprezintă documente de

reglementare urbanistică .

#### **4. Condiții procedurale obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi**

- **Tema de proiectare** : Tema de proiectare semnată de întocmitor și de beneficiar , care va sta la baza încheierii contractului pentru întocmire P.U.Z. , se va anexa într-un exemplar original documentației , în partea scrisă (anexă la memoriu) . Tema de proiectare va conține în mod explicit

obligația respectării condițiilor din avizele de specialitate și a corelării reglementărilor pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate .

- **Conținutul documentației și modul de prezentare** : Se vor respecta întru totul prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000” , aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT ; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional , doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice , iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului . Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări , pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii , și anume : detaliile topografice existente , traseele căilor de circulație , liniile de aliniere ale construcțiilor la stradă și la limite de proprietate , zonificarea funcțională . Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane ; *Subcategoriile de detaliere a modului particular de folosință pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.*

- **Competențe de elaborare a documentației** : Documentația va fi întocmită , semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.) ,

- **Consultarea populației** : Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare , a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului” , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Apahida

În acest sens , se va depune documentația în patru exemplare originale complete , pe hârtie , plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu , R.L.U. , planșe) , pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei .

#### **5. Date de temă obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi**

- **Limita teritoriului studiat** : Ca urmare a prevederilor explicite ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare , limita teritoriului

studiat nu se poate restrânge în acest caz la parcelele pe care petentul dorește să promoveze investiția . ***P.U.Z. se va întocmi pentru parcele alăturate și pentru calea de acces până la cel mai apropiat drum public – IN SITUAȚIA DE FATA , SE VOR STUDIA SI CAILE DE ACCES PUBLICE ADIACENTE, RESPECTIV STR. GEORGE COSBUC, STR. LILIACULUI, STR. CRISAN, FIIND ARTERE CARE TREBUIESC MODERNIZATE, PE CARE SE VOR EXTINDE UTILITATI , PANA LA LEGATURA CU STR. LIBERTATII.***

Toată întinderea teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic

vizat O.C.P.I. Cluj. ***În cazul în care bransarea ansamblului la utilități nu este posibilă tehnic în***

***cadru perimetrului definit , se va extinde zona de studiu până la cele mai apropiate puncte în care se află rețele edilitare existente ce se pot extinde , sau din care se poate prevedea bransarea .***

***SE VA AVEA IN VEDERE CA EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE PANA LA AMPLASAMENTUL STUDIAT, PRECUM SI EVENTUALE MODIFICARI ALE CAPACITATILOR ACESTORA, IMPUSE PRIN AVIZELE DE SPECIALITATE, SE VA FACE PE CHELTUIALA BENEFICIARILOR.***

- **Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare :** 1) Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin **H.G. nr.525/1996** , în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor , conformarea drumurilor , asigurarea acceselor .

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile :** În acest scop se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (aliniera la stradă a clădirilor , cotată precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale: retrageri impuse fata de celelalte limite ale parcelei).

SE PROPUNE URBANIZAREA UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE **52.000 MP.** SE PROPUNE REALIZAREA UNUI ANSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOCUINTE COLECTIVE, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI (PARC), ALTE SPATII CU INTERES COMUNITAR, SERVICII

Indicatori maximali preconizati:

P.O.T. max. prop = 30 - 60%

C.U.T. max prop = 1.8

Regim maxim de inaltime : **D+P+(Mz) + 6E.** – inaltime max . cornisa cca 30 m

Spatii verzi plantate : min. 10 % din suprafata studiata

- **Zonificarea se va face corect pentru faza P.U.Z.:** zona de locuințe și dotări complementare , zona căilor de comunicații , zone cu alte destinații , etc. fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare . Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse , respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute , cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective , ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică , pe planșele situației existente și de reglementări . Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control pe toate subzonele Se vor institui pentru obiectivele imposibil de reglementat în această fază , după caz , interdicții de construire până la aprobare P.U.D.

Se vor prevedea zone de depozitare a deseurilor menajere, (cf normative), zone de recreere, spatii verzi.

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete privind canalizarea menajera:** Intrucat se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective, solutia de canalizare pentru intregul ansamblu va fi cu retea de canalizare in incinta studiata.

In funcie de solutia tehnica aprobata de Compania de Apa care administreaza reseaua existenta, se vor alege variantele de conectare la aceasta.

De asemenea , se va reglementa si scurgerea apelor pluviale din incinta .

- **Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces :**

1) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor art.4.11 din Anexa nr.4 la

R.G.U. (H.G. nr.525/1996 ).

2) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului , a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban .

3) Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului , fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent

4) În caz că totuși condiția de la pct.2 nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective , fundăturile vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 , prin amenajarea ritmică de supralărgiri pentru depășire și platformă de întoarcere la capătul fundăturii .

*IN CAZUL IN CARE SE VOR CREA NOI CAI DE ACCES PENTRU CARE SE INTENTIONEAZA TRECEREA ULTERIOARA IN DOMENIUL PUBLIC, ACESTEA VOR*

*PUTEA FI PREDATE DOAR INTR-O FAZA IN CARE SUNT MOBILATE CU UTILITATI SI MODERNIZATE (ASFALTATE).*

*Receptia imobilelor se realizeaza doar ulterior realizarii tuturor lucrarilor de infrastructura ( drumuri, utilitati)*

- **Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor** : Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri

private ale persoanelor fizice sau juridice , porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri , terenuri pentru dotări edilitare , etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căii de acces și traseul rețelelor de utilități .

- De asemenea , se vor evidentia zonele care devin publice ( drumuri, parc, etc..)

- Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă : Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă , în scopul creării unui microclimat

agreabil prin realizare de plantații de incintă ; se va preciza complet soluția de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere și meteorice , în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare .

#### **6.Concluzii și recomandări specifice amplasamentului :**

- **cladirile propuse in vecinatatea imobilelor existente vor avea un regim de inaltime rezonabil, (max. 2 nivele fata de cladirile invecinate). In interiorul incintei, regimul de inaltime se va stabili din concepte urbanistice.**

- **pentru spatiile comerciale , se vor prevedea si parcarei supraterane (pentru stationari de scurta durata ) .**

- **se vor stabili clar sarcinile care revin investitorului si sarcinile care revin Autoritatii Publice Locale (anterior avizarii PUZ) in vederea integrarii noului Centru in arhitectura comunei.**

Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii

#### **PLAN URBANISTIC ZONAL REGENERARE URBANA – REALIZARE AMNSAMBLU MIXT CARE SA CUPRINDA LOUIRE COLECTIVA, COMERT, DOTARI COMUNITARE, BIROURI, GRADINITA, SPATII VERZI, PARCHING AUTO, SERVICII**

Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate , a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține .

Prezentul aviz prealabil de oportunitate a fost întocmit în două exemplare , un exemplar la solicitant și un exemplar la Primăria comunei Apahida, Serviciul Urbanism .

ARHITECT SEF – COMUNA APAHIDA

Mirza Iuliu

