



PRIMĂRIA ORAȘULUI MURFATLAR

Str. Calea Dobrogei nr. 1, Oras Murfatlar, Jud. Constanța, Cod poștal 905100

Tel 0241 234 350, Tel/Fax 0241 234 516, Mobil: 0726 238 488

Website: www.primaria-murfatlar.ro

E-mail: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro

DOCUMENTATIA NECESARA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE IN VEDEREA INTOCMIRII UNUI PLAN URBZNISTIC ZONAL (PUZ)

In vederea intocmirii **Avizului de oportunitate** de catre structura specializata condusa de arhitectul- sef al orasului si aprobata de Primarul orasului, este necesara depunerea unei documentatii care sa contina:

1. Cerere privind intentia solicitantului, ce va cuprinde:
 - Date de identificare petent (solicitant)
 - Date de identificare locatie
 - Definitie cerinta
2. Certificatul de Urbanism prin care i-a fost solicitat Avizul prealabil de oportunitate aprobat de Primar insotit de plan incadrare 1:5000 si plan situatie existenta 1:500 eliberat de Primaria orasului Murfatlar
3. Plansa SITUATIE EXISTENTA (*maxim 2 planse, format A3*) care va contine:
 - Extras din PUG oras Murfatlar (fost Basarabi) aprobat cu Hotararea Consiliului Local oras Basrabi (*actual Murfatlar*) nr. 25 din 25- 03- 2004 cu UTR-ul aferent (acestea se pot descarca de site-ul oficial al Primariei Murfatlar la adresa www.primaria-murfatlar.ro – documente- PUG) insotit de reglementarile in vigoare aprobate, conform RLU (partea scrisa)
 - Situatia existenta reala pe teren in corelare cu reglementarile si propunerile din documentatiile de urbanism aprobate anterior in zona (altele decat PUG, daca este cazul), zonificari functionale, indici de constructibilitate existenti, servituti, constrangeri, dotari de interes public (spatii de invatamant, servicii si dotari, mica productie nepoluanta, zone verzi);

Se va analiza atat situatia existenta conform reglementarilor din PUG (subzone existente, functiuni, indici de constructibilitate aferenti conform RLU) cat si din documentatiile aprobate anterior, dupa caz.

Aceste analize pe langa partea desenata, vor fi insotite de o parte scrisa, poze cu exemplificari sau alte metode grafice de reprezentare.

4. Plansa PROPUNERI de INTERVENTIE (maxim 2 planse)

- Aceasta va contine axonometrii, schite, volumetrii 3D, indici de constructibilitate propusi, propuneri cu silueta urbana ca urmare a interventiei, reglementari urbanistice

Documentatia va contine pe langa partea desenata si o parte scrisa- **memoriu de specialitate**. In care se va prezenta situatia existenta si interventiile ce se doresc a se realiza;

Prin **Avizul de Oportunitate** intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef se vor stabili, conform legislatiei:

- **Teritoriul** care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal;

- Prin PUZ se va reglementa/studia zona din intravilan/extravilan cuprinsa intre: (Terenuri proprietate publica si terenuri proprietate privata)

- **Categoriile** functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;

- a)- existenta – conform Planului Urbanistic General (PUG) si Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat cu Hotararea Consiliului Local oras Basrabi (*actual Murfatlar*) nr. 25 din 25- 03- 2004. Schimbarea destinatiei respectiv construirea pe terenurile cu alta destinatie situate in intravilan/extravilan se poate face printr-o documentatie de urbanism respectiv Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat conform legii.

- b) - propusa- Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pe terenurile situate in intravilan/ extravilan proprietate publica si/sau privata a orasului si/sau a persoanelor fizice sau juridice.

- c) servituti/ interdictii Pe terenurile situate in intravilan/extravilan proprietate publica sau privata nu se poate construi pana la intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

- **Reglementari** obligatorii sau dotari de interes public necesare;

- functiunea zonei; (exemplu: *functiunea de "parc tehnologic"- "parc industrial", "supermagazine", "hipermagazine", parcuri comerciale", "parcuri culturale", "zone de productie", "zone de dezvoltare a unor ansambluri*

rezidentiale noi”, infrastructura de transport”, extinderea inravanului localitatii cu cel putin 10.000 mp pentru functiuni de locuire sau cel putin 5000 mp pentru functiuni de servicii sau productie”, etc)

- reglementari cu privire la regimul de construire (*inaltime/ suprafata construita, etc*);
- retragerile fata de aliniamentul la strada (*drumuri*) si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, acolo unde este cazul;
- stabilirea zonelor de protectie si/sau de siguranta fata de obiective de interes national/ judetean sau local (exemplu: *fata de retele magistrale de transport energie electrica, telefonie, gaze naturale, apa- canalizare si/sau irigatii, fata de siturile/monumentele istorice existente in zona sau fata de alte instalatii/ amenajari existente in zona*), dupa caz;
- instituirea de zone de siguranta si de protectie;
- interdictie de construire “ *reprezentand o zona unde este interzisa construirea*”
- stabilirea statutului juridic si circulatia terenurilor, dupa caz.
- dotari de interes public, dupa caz.

• **Reglementari** privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;

- se vor reglementa toate accesele necesare;
- organizarea retelei de strazi/ alei/drumuri de acces si drumuri tehnologice/de exploatare, dupa caz;

Toate drumurile/ strazile/ aleile/ parcarile realizate pe terenurile proprietatea orasului vor apartine domeniului public si/sau vor fi deschise circulatiei publice, dupa caz;

- dezvoltarea utilitatilor (*retele electrice si/sau de apa canal, dupa caz*);

• **Capacitati si indicatori maximali** pentru volumele vehiculate, emisii de noxe

- modul de utilizare a terenurilor (*procentul de ocupare a terenurilor (POT) si dupa caz, coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)*);

- regimul maxim de inaltime (*pentru constructiile/instalatiile tehnologice si celelalte constructii ce se propun a se realiza*)
- emisii de noxe, dupa caz,
- etc.

In vederea aprobarii, documentatia de P.U.Z. se va supune avizarii tuturor institutiilor si organismelor interesate prevazute in Certificatul de Urbanism conform GHID-ului privind METODOLOGIA DE ELABORARE si CONTINUTUL CADRU al PLANULUI URBANISTIC ZAONAL -INDICATIV: GM- 010- 2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 176/N/16- 08- 2000, inclusiv cu consultarea populatiei.

Documentatia prezentata, inregistrata la Registratura Primariei, in vederea obtinerii Avizului de Oportunitate va fi intocmita si semnata la fel ca si celelalte documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului de profesionisti calificati in domeniu prin licenta sau studii postuniversitare de specialitate acreditate conform legii, precum si de alti profesionisti cu drept de semnatura (*Ex. arh./ cond arh. inscrisi in Registrul Urbanistilor din Romania, ingineri de drumuri sau de instalatii autorizati, etc.*)

Documentatia se va prezenta in Mapa Format A4 pentru memorii tehnice de specialitate, in 2 exemplare, color si Mapa Format A3, pentru partea desenata (*compusa din minim 3 planse si maxim 5 planse cu elementele cerute*), dupa caz,

Arh. Sef oras Murfatlar.

Ing. Cretu Niculae