

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ ISACCEA
JUDEȚUL TULCEA

Str. 1 Decembrie ,Nr .25 , Tel.0240506600 , Fax 0240506623

E-mail : secretariatisaccea@gmail.com; urbanismisaccea@gmail.com

Nr. 2785 / 22.03.2019

AVIZ DE OPORTUNITATE
pentru întocmire
PLAN URBANISTIC ZONAL
„ CONSTRUIRE PISCINĂ, ANEXE AFERENTE FUNCȚIUNII
ȘI SEDIUL SOCIAL SC COMPLEX DIVAD RELAX SRL ”

1. Cadrul legal al întocmirii avizului de oportunitate : prezentul Aviz de oportunitate se întocmește în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată ulterior.

2. Expunere de motive: Avizul de oportunitate se eliberează ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Isaccea sub nr. 2785 din 07.03.2019, în conformitate cu cerința certificatului de urbanism nr. 07 din 22.01.2019, în vederea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.

Solicitantul cererii – **SC COMPLEX DIVAD RELAX SRL – reprez. prin Adm. Moraru Georgeta**, identificată prin CUI 40288647, cu sediul în jud. Tulcea, mun. Tulcea, str. Trandafirilor, nr. 87D, urmărește să inițieze prin aport propriu întocmirea documentației P.U.Z. și să o înainteze spre aprobare Consiliului Local Isaccea.

Prevederile prezentului Aviz de oportunitate constituie elemente minime ce trebuie respectate pe tot parcursul elaborării și avizării acesteia.

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare.

Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi stabilită prin Hotărârea Consiliului Local, în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investiției.

3. Date de identificare ale P.U.Z. - ului :

- **Denumirea proiectului :** în scopul corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul tuturor procedurilor de avizare și aprobare, documentația va purta titlul : **PLAN URBANISTIC ZONAL „ CONSTRUIRE PISCINĂ, ANEXE AFERENTE FUNCȚIUNII ȘI SEDIUL SOCIAL SC COMPLEX DIVAD RELAX SRL ”**

- **Inițiatorul :** se va înscrie pe piesele scrise și desenate ale proiectului numele /denumirea inițiatorului, a persoanelor fizice sau juridice care dispun pe propria cheltuială și răspundere de întocmirea și supunerea spre avizare și aprobare a documentației P.U.Z. ;

- **Beneficiarul :** Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărârea Consiliului Local ;

- **Faza de întocmire :** P.U.Z. (plan urbanistic de zonă) și R.L.U. (regulament local de urbanism). Planul urbanistic zonal nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, reprezintă documente de reglementare urbanistică .

4. Condiții procedurale ale P.U.Z-ului :

- **Tema de proiectare :** Tema de proiectare semnată, se va anexa într-un exemplar original

documentației , în partea scrisă (anexă la memoriu) . Tema de proiectare va conține în mod explicit condițiile impuse prin avizele de specialitate și va corela reglementările pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate .

- **Conținutul documentației și modul de prezentare** : se vor respecta 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. Eventualele 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 drumul de acces și la limitele de proprietate ,zonificarea funcțională. Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane .

- **Competențe de elaborare a documentației** : Documentația va fi întocmită ,semnată și stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România (R.U.R.) , anexându-se la documentația ce se va înainta spre aprobare o copie după certificatul de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R. , pentru documentația întocmită.

- **Consultarea populației** : 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 sau de amenajare a teritoriului ” , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 60/2011 a fost respectată, existând în acest sens Raportul nr. 3406 din 22.03.2019 emis de Primăria orașului Isaccea, Serviciul „ Urbanism, Amenajarea Teritoriului , Cadastru ”.

5. Date de temă ale P.U.Z. -ului :

- **Obiect** : Planul Urbanistic Zonal are ca obiect analiza unui teren din intravilanul orașului Isaccea, cu o suprafață de 1200 mp în vederea construirii unei piscine ,anexe aferente acestei funcțiuni și a unui sediu social .

Terenul a fost dobândit de beneficiarul SC COMPLEX DIVAD RELAX SRL prin contract de constituire a dreptului de suprafață autenticat la notariatul public cu nr.145/25.01.2019 , în vederea edificării unei/unor construcții .

- **Amplasament** : Imobil situat orașul Isaccea, jud. Tulcea , str. Zorelelor , nr.1bis, nr. cadastral 32810 .

- **Limita teritoriului studiat** : Zona studiată are următoarele vecinătăți :
- la N – teren din domeniul public de interes național (str. Cal. Măcin – DN 22-E87)
 - la E – teren din domeniul public de interes local (stre. Zorelelor) ;
 - la S – teren din domeniul public de interes local (str. Zorelelor) ;
 - la V - teren proprietate particulară (Sc Birotica Computer Sistem SRL)

- **Încadrarea în localitate**: Amplasamentul terenului în suprafață de 1200 mp studiat este situat în intravilanul Orașului Isaccea , județul Tulcea , în imediata vecinătate a drumului național DN 22-E87, drum modernizat (asfaltat) , una din arterele principale ale jud. Tulcea .

- **Circulația** : Accesul rutier în zonă se face pe drumul național DN22 (E87), cu două benzi de circulație, în stare funcțională foarte bună (asfaltat) , reprezentând principala cale de legătură cu zonele învecinate și cu orașele învecinate . Asigură legătura orașului Isaccea cu orașul Măcin și

implicat cu cele două aglomerări urbane Brăila și Galați , în est asigură legătura cu municipiul reședință de județ Tulcea .

- **Parcaje** : Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativelor P132/93 și H.G. 525/1996 .

- **Ocuparea terenului** : amplasamentul se află în categoria unități agricole și sere în UTR 10 „ Vasile Alecsandri ” și are funcțiunea de A –zonă unități agricole și sere .

În zona de nord se regăsește strada Cal. Măcin . Terenul analizat este neamenajat și este liber de construcții .

Terenul va fi împrejmuit cu gard din zidărie și metal cu înălțimea de max. 2,50m ,cu excepția laturii la cele două străzi la nord și la sud ce pot fi executate din soclu din zidărie până la 60 cm . Înălțimea împrejmuirii propusă : 2,50 m.

- **Echipare edilitară** : Există posibilitate de racordare la sistemul centralizat de alimentare cu apă al localității existent pe strada Cal. Măcin . Pentru evacuarea apelor uzate nu există în zonă posibilitatea de racordare la canalizare menajeră. Canalizarea se va realiza pe teren prin intermediul unui bazin vidanjabil. Se va amplasa un bazin care va colecta apa uzată din piscină și printr-un sistem de recirculare va fi folosită pentru îngrijirea spațiilor verzi de pe amplasament .Racordare la rețeaua de energie electrică se va efectua prin intermediul unei ramificații Enel la linia de înaltă tensiune din zonă.

- **Indici urbanistici propuși** :

- POT maxim propus = 40% ;
- CUT maxim propus = 0.80 ;
- Regim de înălțime propus : P +1 ; H max= 10.00 m .

- **Zonificare propusă** : Pe teritoriul reglementat de P.U.Z. se disting următoarele zone și subzone funcționale:

Se propune conform P.U.Z. trecerea la zona IS - Ist- zonă pentru instituții publice și servicii de

interes general – construcții de turism și agrement și zona IS- ISA – zona pentru instituții publice și servicii de interes general – construcții administrative .

- **Amplasarea față de aliniament** : Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și proprietatea privată .Se obligă retragerea de la aliniament să fie de minim 3.00 m.

- **Retragerile în interiorul parcelei** : În partea de nord a amplasamentului se obligă o retragere de 4,50 m, în partea de vest a amplasamentului se obligă o retragere de 2,50 m, în partea de sud a amplasamentului se obligă o retragere de 3,00 m, în partea de est a amplasamentului se obligă o retragere de 3,00 m.

- **Parcelare propusă** : Suprafața propusă pentru construcții : 480 mp , terenuri pentru circulații carosabile pietonale , platforme betonate 474,20 mp și 242,80 mp rămân spații verzi amenajate .

- **Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă** : În perioada de execuția a lucrărilor se va asigura colectarea, depozitarea temporară și evacuarea în condiții de siguranță a deșeurilor. Se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.


În cadrul incintelor se vor amenaja spații verzi amenajate și de aliniament, zonă tampon cu rol de protecție .

Suprafața plantată va fi de 20,50 % din suprafața terenului .

6. Concluzii și recomandări :

Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii **PLANULUI URBANISTIC ZONAL „ CONSTRUIRE PISCINĂ, ANEXE AFERENTE FUNCȚIUNII ȘI SEDIUL SOCIAL SC COMPLEX DIVAD RELAX SRL ”** și a **Regulamentului Local de Urbanism** aferent

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 07 din 22.01.2019 , emis de Primăria Isaccea .

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnatura
1.	Aprobat : PRIMAR	Moraru Anastase	22.03.2019	
2	Pentru Arh. Șef. Consilier	Rotaru Doina	22.03.2019	