



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Proiect de HOTARARE

Privind aprobare PUZ pentru obiectivul « Construire locuinte-comuna Lumina, strada Tulcei nr. 105 » beneficiar S.C. Ruana S.R.L.

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinara in data de 31.10.2017
-avand in vedere referatul referentului de urbanism Micu Blanaru Valentina nr. 12371/15.09.2017, prin care propune aprobarea documentatiei PUZ pentru obiectivul **Construire locuinte-comuna Lumina, strada Tulcei nr. 105** » conform proiect intocmit de proiectant Abdisa Abdisa si al carui initiator este S.C. Ruana S.R.L. , proprietar al terenului situate in localitatea Lumina, Soseaua Tulcei nr. 105 nr.cadastral _____ cu o suprafata de 17.000 mp.;
-in conformitate cu adresa nr. 12486/18.09.2017 a Institutiei Prefectului Judetului Constanta privind conditiile de adoptare a unui act administrativ adoptat de Consiliul Local sau emis de Primar
-prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul; Regulamentul de urbanism de aplicare a legii 50/1991 din 1996; Regulamentului de aplicare a legii 350/2001;
-in temeiul prevederilor art 36 alin. 1, alin 2 lit a , b si d, alin 4 lit. e, alin 6 lit a pct 11, art 45 alin 2 din Legea nr. 215 / 2001, art. privind administratia publica locala , republicata , modificata si completata ;

HOTARASTE :

ART.1 Se aproba PUZ pentru obiectivul « **Construire locuinte-comuna Lumina, strada Tulcei nr. 105** » beneficiar S.C. Ruana S.R.L., teren in suprafata de 17.000 mp.

ART.2 La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART.3 Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 2 ani de la data aprobării acesteia.

ART.4 Prezenta hotărâre poate fi contestata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare.

ART. 5 Prevederile prezentei hotarari vor fi comunicate Institutiei Prefectului judetului Constanta, beneficiarului si aduse la cunostinta publica prin grija secretarului comunei Lumina, judetul Constanta .

Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi "pentru", _____ vot "contra" _____ "abțineri" din totalul de _____ consilieri prezenți. Numărul consilierilor in funcție 17 (saptesprezece). Total membrii consiliului 17 (saptesprezece).

PRIMAR

IOAN ROMAN

ROMANIA
Judetul Constanta
Comuna Lumina

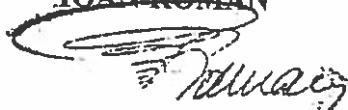
RAPORT DE OPORTUNITATE

**LA Privind aprobare PUZ pentru obiectivul « Construire locuinte-comuna Lumina,
strada Tulcei nr. 105 » beneficiar S.C. Ruana S.R.L.**

- având în vedere faptul ca solicitarea beneficiarului documentatiei depuse pentru aprobare PUZ pentru obiectivul « Construire locuinte-comuna Lumina, strada Tulcei nr. 105 » respectiv S.C. Ruana S.R.L., in conditiile in care s-au respectat prevederile legii in materie , si tinand cont de faptul ca dezvoltarea urbana a localitatii Lumina, din perspectiva investitiilor in realizarea de constructii – imobile de locuit, in cazul de fata un ansamblu de locuinte, este benefica, daca ne referim la faptul ca orice investitie genereaza locuri de munca, impozite si taxe, dezvoltare infrastructura, etc, consider ca este oportuna prezentarea proiectului in consiliul local spre dezbatare si adoptare.

In acest sens am initiat acest proiect de hotarare.

PRIMAR
IOAN ROMAN



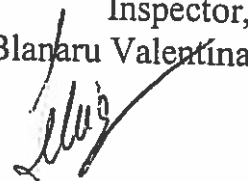
Nr. 12371/15.09.2017

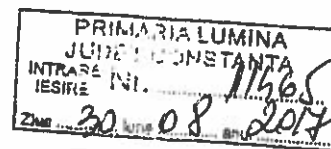
REFERAT

Avand in vedere cererea domnului Nicola Cristian - Nicolae reprezentant al SC RUANA SRL , inregistrata in institutia noastra sub nr. 11465/30.08.2017, prin care se solicita aprobarea PUZ -ului , pentru obiectivul **"Construire locuinte -comuna Lumina "** ,strada **TULCEI nr. 105.**

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare –privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul si ale Legii 215/2001 privind administratia publica locala , modificata prin Legea 286/2006 se propune initierea unui proiect de hotarare privind documentatia de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – "CONSTRUIRE LOCUINTE comuna Lumina"**, pe terenul situat in intravilanul com. Lumina ,strada Tulcei , nr. 105- proprietar SC RUANA SRL

Compartiment Urbanism ,
Disciplina in constructii si
Amenajarea Teritoriului
Inspector,
Micu-Blancu Valentina





CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 20879 / 29.08.2017

AVIZAT,
Vicepreședinte,



Dumitru Daniel Learciu

CĂTRE,
PRIMĂRIA COMUNEI LUMINA

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RUANA S.R.L. cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA satul - sectorul - cod poștal - strada Tulcei nr. 105 bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax - e-mail - înregistrată la nr. 20879 din 31.07.2017 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

nr. 36 din 29.08.2017

pentru Planul urbanistic zonal pentru - "CONSTRUIRE LOCUINȚE", str. Tulcei nr.105, comuna Lumina

generat de imobilul - teren în suprafață de S=17000,00 mp, str. Tulcei nr.105, comuna Lumina, județul Constanța

Inițiator: S.C. RUANA S.R.L.

Proiectant: B.I.A. 046 ARHITECT ABDISA ABDISA - arhitect Abdișă Abdișă - specialist cu drept de semnătură RUR – B, C, D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: intravilan localitatea Lumina, Șoseaua Tulcei, nr.105, comuna Lumina, județul Constanța; Suprafață zonă studiată = 34126,00 mp, imobilul care a generat PUZ-ul – teren în suprafață de 17000,00 mp este delimitat astfel:
la nord – proprietate Gheralia Gheorghe IE101381;
la sud – proprietate IE 100447 (incintă SC Metalica Pro Vest SRL);
la est – teren CL Lumina/zonă de protecție față de DN 22 (Șoseaua Tulcei);
la vest – proprietate privată (nr. cad.1208);

Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR – terenul este amplasat în intravilanul localității Lumina, adiacent părții de vest a DN 22 (Șoseaua Tulcei) și se înregistrează la categoria de folosință „curți construcții” și „arabil”; terenul este situat în zona destinată activităților economice cu profil depozitare, mică industrie și adiacent la zona de locuințe individuale, conform P.U.G. comuna Lumina nr.6/1999 aprobat prin H.C.L. Lumina nr.38/2001; Sconstruită existent = 1046,00 mp (hală depozitare);
- **destinația terenului** – conform regim economic Certificat de urbanism nr. 308 din 04.11.2016 emis de Primăria comunei Lumina : servicii, activități nenocive depozitare, preponderent centre cu profil de producție agricole;
- **POT max** = nereglementat;
- **CUT max** = nereglementat;
- **retragerea minimă față de aliniament** = nereglementat
- **retrageri minime față de limitele laterale** = nereglementat
- **retrageri minime față de limitele posterioare** = nereglementat

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR –se propune imobilul, situat în localitatea Lumina, Șoseaua Tulcei nr.105 (cu Steren = 17000,00 mp), care a generat PUZ ca: ZONĂ FUNCȚIONALĂ LOCUIRE (LOCUINȚE COLECTIVE (BLOCURI) – 6 TRONSOANE P +3E) ȘI DOTĂRI AFRENTE, DEPOZITARE;
- **funcțiuni predominante:** locuințe colective, activități economice cu profil depozitare, mică industrie;
- **regim de construire:** - izolat;
- **Hmax** = min. P+3E;
- **POT max** = max. 30%;
- **CUT max** = max. 1;
- **retragerea minimă față de aliniament:** alinierea la domeniul public - cca 30,00 ml din ax bretea colectoare propusă și cca 60 ml din ax DN 22 (Șoseaua Tulcei) dar nu mai puțin decât aliniamentul construcției existente;
- **retrageri minime față de limitele laterale:** 5,00 m față de limita de Nord și 9,00 m față de limita de Sud;
- **retrageri minime față de limitele posterioare:** 10,00 m față de limita de Vest;
- **circulații și accese:** accesele pietonal și auto pentru legătura cu restul localității se face din Strada colectoare propusă în PUG, paralelă cu Șoseaua Tulcei (DN 22); parcajele se vor realiza în limita terenului proprietate;
- **echipare tehnico-edilitară:** - alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua de alimentare cu apă a localității ; în incintă există cămin cu apometru pentru depozitul de mobilă, se va monta un apometru și pentru zona de locuințe;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua locală prin racordul existent.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism din data de 10.08.2017 se avizează favorabil/cu conditii/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- se vor respecta reglementările și recomandările prevăzute în avizele/acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism ;
- în vederea obținerii autorizațiilor de construire se va solicita un certificat de urbanism în scopul realizării de construcții și se vor obține avizele necesare;
- emiterea autorizației de construire se va face în conformitate cu prevederile Legii 50/ 1991, după autorizarea P.U.Z. de către Autoritățile Locale competente ;
- la faza D.T.A.C. se va obține aviz de amplasament ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.;

- la următoarele faze de proiectare se vor avea în vedere specificațiile avizului ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A nr.174705899 din 09.12.2016 - ENEL Distribuție Dobrogea deține rețele electrice de medie tensiune ce necesită lucrări de deviere, de mutare sau reglementare.
- se vor respecta clauzele impuse în notificarea nr.1628R/29.12.2016 emisă de Direcția de Sănătate Publică Județeană Constanța, referitor Ord. M.S.119/2014 - art.3 cu privire la însoțirea pereților cu ferestre aparținând clădirii de locuit, art.5- referitor amplasarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și prestări servicii la distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor, precum și respectarea distanței dintre locuințe și ferma de păsări.
- se vor prelua specificațiile conform Aviz DRDP Constanța nr.9844 din 21.02.2017: amenajarea accesului rutier în/din incinta obiectivului din/în drumul național, se va realiza prin drum colector și se va trata în mod unitar cu drumul județean DJ226 - Năvodari, cu debușare în intersecție tip giratie.
- în R.L.U. se vor detalia condițiile privind arhitectura construcțiilor și se vor prelua elemente ale arhitecturii dobrogene, incintele se vor amenaja și planta ;
- conform Aviz de amplasament nr.361/12058/14.12.2016 emis de SC RAJA SA. pe str. Tulcei la cca 3,00 m există conductă de aducțiune Dn 1000 mm PREMO și conductă de distribuție apă Dn 300 mm OL la cca 5-6 m. Suprafețele necesare zonelor de protecție cu regim sever se vor reprezenta pe plan și specificațiile se vor prelua în RLU.
- conform Aviz de amplasament nr.361/12058/14.12.2016 emis de SC RAJA SA nu se va betona, nu se vor realiza construcții și parări 10,00 m stânga - dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de aducțiune;
- conform adresei Agenției pentru Protecția Mediului Constanța :”Decizia nr.4581RP/06.06.2016”, rămâne valabilă și pentru Certificatul de Urbanism nr.308/04.11.2016, pentru același PUZ – Construire locuințe, propus a fi amplasat în com. Lumina, sos. Tulcei nr. 105, jud. Constanța, dacă nu s-au modificat coeficienții de urbanism și bilanțul teritorial care au stat la baza emiterii actului de reglementare menționat.
- parcare autovehiculelor se va asigura doar în limita terenului proprietate; autorizarea executării de noi construcții se emite numai dacă se asigură realizarea numărului necesar de locuri de parcare, conform HGR 525/1996 și accesul mijloacelor de intervenții;
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea Codului Civil și a prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, art. 23- privind amplasarea construcțiilor față de aliniament și art. 24- privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Secțiunii 3 - Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condițiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism pentru întreaga zonă studiată;
- se vor stabili suprafețele minime de spații verzi care se vor amenaja în conformitate cu prevederile HCJ nr. 152/2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- în cazul în care se propune parcelarea terenurilor se va întocmi un nou PUZ ;
- în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47¹ (2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară; un exemplar al documentației de urbanism, însoțit de hotărârea de aprobare a Consiliului Local, se înaintează Consiliului Județean Constanța, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în Observatorul teritorial național, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Proiectul pentru autorizația de construire (P.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 308 din 04.11.2016, emis de PRIMĂRIA COMUNEI LUMINA.

ARHITECT-SEF

Tănase Carmen-Ioana

Întocmit : Iordache Marcela