

**Aprobat ,**

**Primar ,**

**IUSEIN IUKSEL**

Ca urmare a cererii adresate de **SC CROMATEC PLUS SRL** , reprezentata prin Pirvu Georgiana , cu sediul in comuna Snagov , sat Tâncabesti , strada Petre Ispirescu , nr.1 , judetul Ilfov , telefon 0752121800 , e-mail urbanopen.gis@gmail.ro , inregistrata la nr.1795 din 16.03.2021

in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ,cu modificarile si completarile ulterioare , se emite

#### **AVIZUL DE OPORTUNITATE**

**Nr.2465 din 01.04.2021**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal : „ **INFIINTARE UNITATE DE PRODUCȚIE**” , generat de imobilul , teren in suprafata de 15243 mp , din care 2211 mp situat in intravilanul orasului Fierbinti-Targ si 13032 mp situat in extravilanul orasului Fierbinri-Targ , Soseaua Garii , nr.4 , nr.cadastral 28032 , cu respectarea urmatoarelor conditii:

#### **1.Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.**

Zona ce urmeaza a fi reglementata , identificata conform : plansei 02 - „ Date privitoare la amplasamentul terenului ” , memoriului de prezentare si extrasului de Carte Funciara nr.28032 , cuprinde terenul delimitat astfel: la N- Mahfouz Khaled ( cumparator de la Costache Maria); la E – DC 13(Soseaua Garii) ; la S – domeniul privat al orasului Fierbinti-Targ , la V – drumul de exploatare De 279/2. Terenul studiat are constituit drept de suprafie autentificat sub nr.1930/23.11.2020 de Notar Public Nitu Cristina Emilia,in favoarea lui SC Cromatec Plus SRL.

#### **2.Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:**

Categoria functionala existenta pe terenul beneficiarului – conform PUG aprobat prin HCL nr.26/2015, terenul aflat in intravilanul orasului (2211 mp) se afla in zona rezidentiala , iar terenul aflat in extravilanul orasului Fierbinti-Targ ( 13032 mp) se afla in zona cu destinatie agricola.

Categoria functionala propusa prin documentatia depusa - **zona unitati industriale** , respectiv **INFIINTARE UNITATE DE PRODUCȚIE** .

Se propune si trecerea in intravilan a suprafetei de 13032 mp .

#### **3.Indicatori urbanistici propusi prin documentatie:**

POT max – 40 % ;

CUT max – 0,8%;

regimul max. de inaltime propus : P+1

Regimul de aliniere pentru constructiile noi propuse fata de drumurile publice adiacente va fi stabilit prin PUZ , in functie de reglementarile legale in vigoare si prevederile tehnologice. Se recomanda ca retragerile sa fie cel putin cele necesare desfasurarii circulatiei auto si pietonale in conditii de siguranta , fara sa afecteze proprietatile invecinate. Se va avea in vedere , la amplasarea constructiilor , respectarea zonelor de protectie a drumurilor( conform studiului de circulatie din PUG-ul aprobat prin HCL nr.26/2015 , distanta dintre axul drumului si limita de proprietate (parceta)va fi de cel putin 9 m.

Retragerile si distantele obligatorii pentru constructiile noi propuse fata de limitele parcelei studiata prin PUZ se va face tinand cont de:

- destinatia noilor cladiri ;

**PRIMARIA ORASULUI FIERBINTI-TARG**  
**Orasul FIERBINTI TARG, Județul IALOMITA**  
**tel:0243/280038 ;**  
**e-mail: primariafierbinti@yahoo.com**

- de prevederile Codului civil si a celorlalte reglementari legale in vigoare;
- **la retrageri se va tine cont ca parcela pe zona de intravilan este invecinata cu zona rezidentiala.**
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

#### **4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor**

Infrastructura de acces si de utilitati necesare obiectivului de investitii , se prevede in PUZ si se realizeaza concomitent cu obiectivul de investitii , care a generat documentatia de urbanism.

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei , conform anexei nr.5 la Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acceselor se determina conform anexei nr.4 la RGU.

Utilitati:

Conform art.27 ,alin(1) din Regulamentul General de Urbanism , coroborat cu reglementarile urbanistice din Regulamentul local de urbanism aferent PUG-ului orasului Fierbinti-Targ din zona industriala , autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa , la retelele de canalizare si de energie electrica.

Beneficiarul impreuna cu proiectantul va analiza solutii alternative de asigurare a utilitatilor ( exemplu : prin puturi forate , fose septice vidanjabile), dupa caz , dar cu avizul institutiilor si organismelor abilitate legal si sa nu aduca prejudiciu vecinilor (Directia de Sanatate Publica Ialomita , Agentia pentru Protectia Mediului, Sistemul de Gospodarie a Apelor Ialomita, etc).

Energie electrica -conform aviz furnizor de utilitati din zona

**5.Capacitati de transport admise** -accesul pe proprietate se realizeaza din strada DC 13 ( Soseaua Garii).

#### **6.Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

- Agentia pentru Protectia Mediului Ialomita; E- Distributie Dobrogea ; Directia de Sanatate Publica Ialomita; punct de vedere Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al judetului Ialomita; avizul Sistemului de Gospodarie a Apelor Ialomita; acordul administratorului drumului (Primaria orasului Fierbinti-Targ); dovada inregistrarii PUZ-ului la Registrul Urbanistilor din Romania; fotocopie dupa Certificatul de atestare R.U.R al proiectantului ; studiul geotehnic; ridicari topo , receptionate de OCPI Ialomita; stabilirea clasei de calitate a terenului extravilan OSPA Ialomita ; extras de plan cadastral actualizat la zi ; extras de Carte Funciara , actualizat la zi ;avizarea in Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism la nivel judetean , care va fundamenta avizul arhitectului sef.

#### **7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. Ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului**

Se va respecta procedura de consultare a populatiei conform prevederilor Legii 350/2001 , cu completarile si modificarile ulterioare , a Ordinului M.D.R.T. Nr 2701/2010 , a Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului , aprobat prin HCL nr.28/2011 si a documentului de planificare. In acest sens , se va depune documentatia in 2 exemplare originale complete pe hartie ( unul fiind destinat pentru afisare) si in format digital ( fisiere in format PDF si DWG) pentru toate piesele scrise si desente ale documentatiei pentru postare pe site-ul Primariei.

Obligatiile investitorului privind procesul de informare si consultare publica sunt nominalizate in documentul de planificare a procesului de informare si consultare publica , anexat prezentului aviz de oportunitate.

Prin documentatia PUZ se vor reglementa alinierea viitoarelor constructii fata de toate laturile parcelei in mod distinct( alinierea la strada a cladirilor , cotata precis fata de limita de proprietate existenta conform actelor cadastrale , retrageri impuse fata de celelalte limite ale parcelei.

Se vor prezenta indicii urbanistici POT , CUT , aliniament , aliniere , retrageri laterale , regimul de inaltime , inclusiv exprimarea la coama si cornisa a constructiilor edificabile , indiferent de functiunea acestora.

**PRIMARIA ORASULUI FIERBINTI-TARG**  
**Orasul FIERBINTI TARG, Județul IALOMITA**  
**tel:0243/280038 ;**  
**e-mail: primariafierbinti@yahoo.com**

Se vor delimita si cuprinde in bilantul teritorial , subzonele functionale : subzona edificabila , subzona circulatiei rutiere si pietonale aferente , subzona de spatii verzi , subzona de gospodarie comunala destinata obiectivelor de utilitate publica , etc.

La elaborarea documentatiei se vor respecta prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000 , aprobat prin Ordinul nr.176/N din 16.08.2000/MLPAT; eventualele piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta optional , doar in situatia in care continutul lor este de importanta in justificarea alegerii anumitor solutii tehnice , iar informatia respectiva nu se poate include corespunzator in piesele de baza ale proiectului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.69/27.11.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului , direct la data de 01.04.2021

pentru Arhitect Sef,  
Consilier ,  
ing. Maria Constantinescu

In urma analizei documentatiei depuse pentru necesitatea si oportunitatea intocmirii PUZ –„Construire cladire birouri , magazii si hala depozitare pentru exploatarea livezii de pomi fructiferi”, oras Fierbinti-Targ , nr.cadastral 22113, extravilan , depusa de SC Pomicola Fierbinti S.R.L.cu nr.de inregistrare 291/30.01.2017, proiectant SC XANDER SRL Slobozia

Prezentul Aviz de initiere se emite in baza art.32 , alin (1), lit.c din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului , cu modificarile si completarile ulterioare

Avand in vedere Procesul verbal intocit in urma sedintei din data de 23.03.2017 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism si adresa nr.1030/23.03.2017 a Consiliului judetean Ialomita

Emite urmatorul :

**AVIZ DE INIȚIERE**

pentru intocmire documentatie de urbanism : Plan Urbanistic Zonal „Construire cladire birouri , magazii si hala depozitare”

In vederea elaborarii unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal , intocmita in conformitate cu legislatia in vigoare , in urmatoarele conditii:

Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal:

-zona ce va fi reglementata va fi de minim 5000 mp situat in extravilanul orasului Fierbinti-Targ, tarlaua 374/2 , parcela 2. Factorii implicati direct (vecinii) sunt:Vasile Alexandru , Raduna Gheorghe si ANIF Ialomita.Parcela va fi dezmembrata din totalul terenului si va avea nr.cadastral .

Categoria functionala :

- existenta – conform PUG aprobat prin HCL nr.26/29.10.2015 – teren situat in extravilan, zona cu caracter nedefinit;
- propusa – pe terenul beneficiarului birouri, magazii si hala depozitare pentru exploatarea livezii de pomi fructiferi( zona unitati agricole-A).

**PRIMARIA ORASULUI FIERBINTI-TARG**  
**Orasul FIERBINTI TARG, Județul IALOMITA**  
**tel:0243/280038 ;**  
**e-mail: primariafierbinti@yahoo.com**

Reglementarea situatiei juridice a drumului de acces din domeniul public la parcela reglementata prin prezenta documentatie .Dupa aprobarea PUZ-ului se va avea in vedere ca odata cu solicitarea autorizatiei de construire pentru obiectivele propuse , sa va solicita autorizatie de construire pentru drumul de acces , obtinandu-se in prealabil un drept de executie a lucrarilor de constructii(drept real principal)de la proprietar

Infrastructura de acces si de utilitati necesare obiectivului de investitii care a generat elaborarea documentatiei de urbanism se prevede in PUZ si se realizeaza concomitent cu obiectivul de investitii , care a generat documentatia de urbanism.

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

Aprobarea Avizului de initiere nu obliga autoritatea publica locala implicit la aprobarile ulterioare ale documentatiilor de urbanism.

Consideram oportuna elaborarea documentatiei tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor de mai sus su cu respectarea legislatiei in vigoare. Dupa intocmirea documentatiei PUZ si obtinerea avizelor aferente , inainte de aprobarea acestuia in Consiliul local , se va obtine un aviz de principiu de la C.T.A.T.U. Ialomita

- Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000 , aprobat prin Ordinul nr.176/N din 16.08.2000/MLPAT; eventualele piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta optional , doar in situatia in care continutul lor este de importanta in justificarea alegerii anumitor solutii tehnice , iar informtia respectiva nu se poate include corespunzator in piesele de baza ale proiectului.
- Competente de elaborare a documentatiei de urbanism: conform Hotararii nr.101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania , documentatia va fi intocmita , semnata si stampilata de specialisti atestati de catre Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.)care au obtinut dreptul de semnatura pentru categoria de documente de urbanism pe care o elaboreaza , anexandu-se la documentatia ce se va inainta spre aprobare o fotocopie dupa Certificatele de atestare R.U.R. si dupa actul doveditor al platii taxei catre R.U.R. pentru documentatia intocmita.
- Consultarea populatiei:Se va respecta procedura de consultare a populatiei conform prevederilor Legii 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare , a Ordinulul M.D.R.T.nr.2701/2010 si a Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL al orasului Fierbinti-Targ nr.28/2011. In acest sens , se va depune documentatia in cel putin 3 exemplare originale complete, pe hartie( unul fiind destinat pentru afisare) si in format digital ( pe un CD,DVD etc)fisiere in format PDF si DWG(AUTOCAD) pentru toate piesele scrise si desenate ale documentatiei pentru postare pe site-ul Primariei.
- Toata intinderea teritoriului reglementat va fi acoperita de planuri realizate pe suport topografic actualizat si vizat de O.C.P.I. Ialomita.
- Se vor reglementa prin documentatie elaborata in faza PUZ , alinierea viitoarelor constructii fata de toate laturile parcelei in mod distinct (aliniera la strada a cladirilor , cotata precis fata de limita de proprietate existenta conform actelor cadastrale; retrageri impuse fata de celelelte limite ale parcelei)
- Se vor preciza indicii de control urbanistic POT , CUT , aliniament , aliniere , retrageri laterale,regimul de inaltime, inclusiv exprimarea in metri la coama si cornisa a constructiilor edificabile indiferent de functiunea acestora.
- Se vor delimita si cuprinde in bilantul teritorial subzonele functionale: subzona edificabila, subzona circulatiilor rutiere si pietonale aferente, subzona de spatii verzi , subzona de gospodarie comunala destinata obiectivelor de utilitate publica etc

Consilier ,

Ing.Maria Constantinescu