

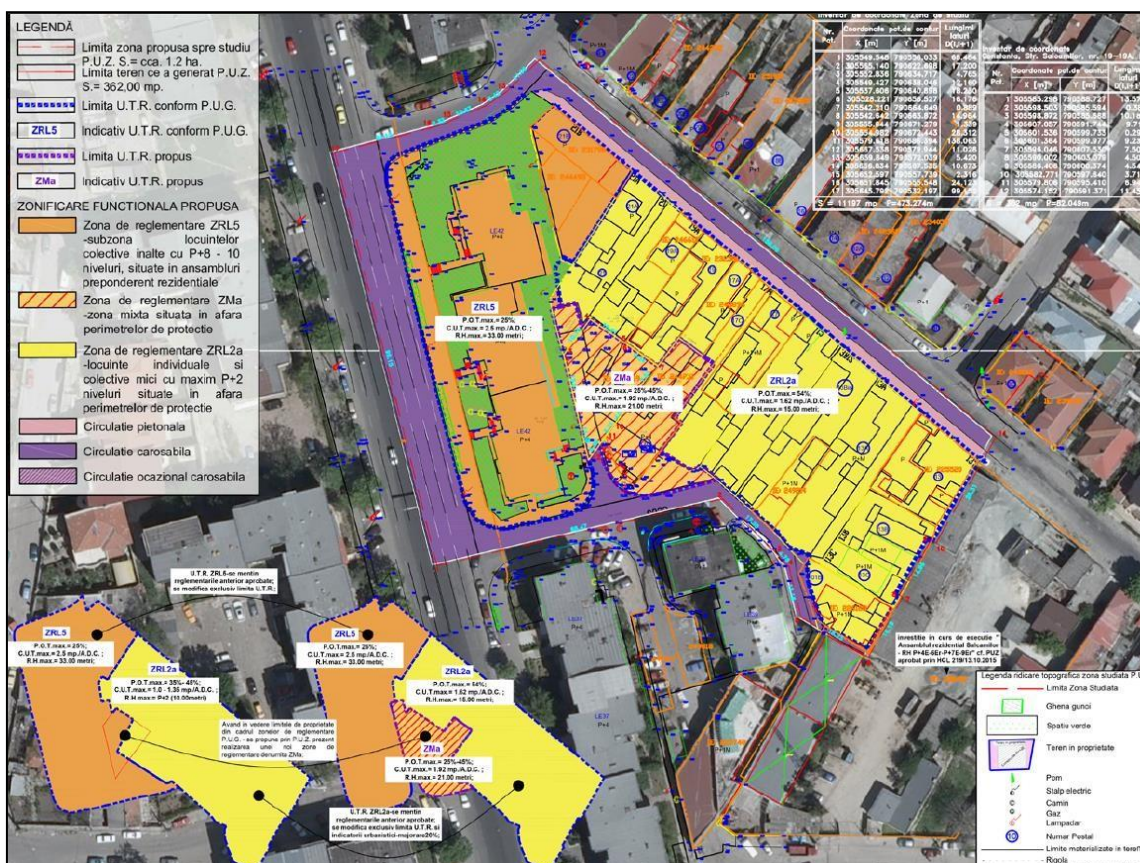
**INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR,**  
**PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES**  
conform aviz de oportunitate nr. 89985/18.06.2020

ADRESA : IMOBILUL CARE A GENERAT P.U.Z. - mun. Constanta, strada Salcamilor, nr. 19-19A, lot2

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES

INITIATOR: CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA

ELABORATOR : MASSTUDIO S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 03.11.2020 – 08.11.2020**

PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : **INSPECTOR SIMINA STAIULESCU**

ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA [primarie@primaria-constant.ro](mailto:primarie@primaria-constant.ro), PRIN POSTA - LA ADRESA **BD. TOMIS NR. 51 , ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE.**

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE VA FI DAT DE CATRE SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, IN URMA ARGUMENTARII (NE)PRELUARII OPINIILOR DE CATRE ELABORATORUL PUZ-ULUI IN TERMEN DE 10 ZILE DE LA FORMULAREA ACESTORA.

DATE DE CONTACT ELABORATOR : TEL. : **0745 184 764** / E-MAIL: [mastbucuresti@gmail.com](mailto:mastbucuresti@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**ETAPA PREGATITOARE : ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**5 ZILE CALENDARISTICE**  
**03.11.2020 – 08.11.2020**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

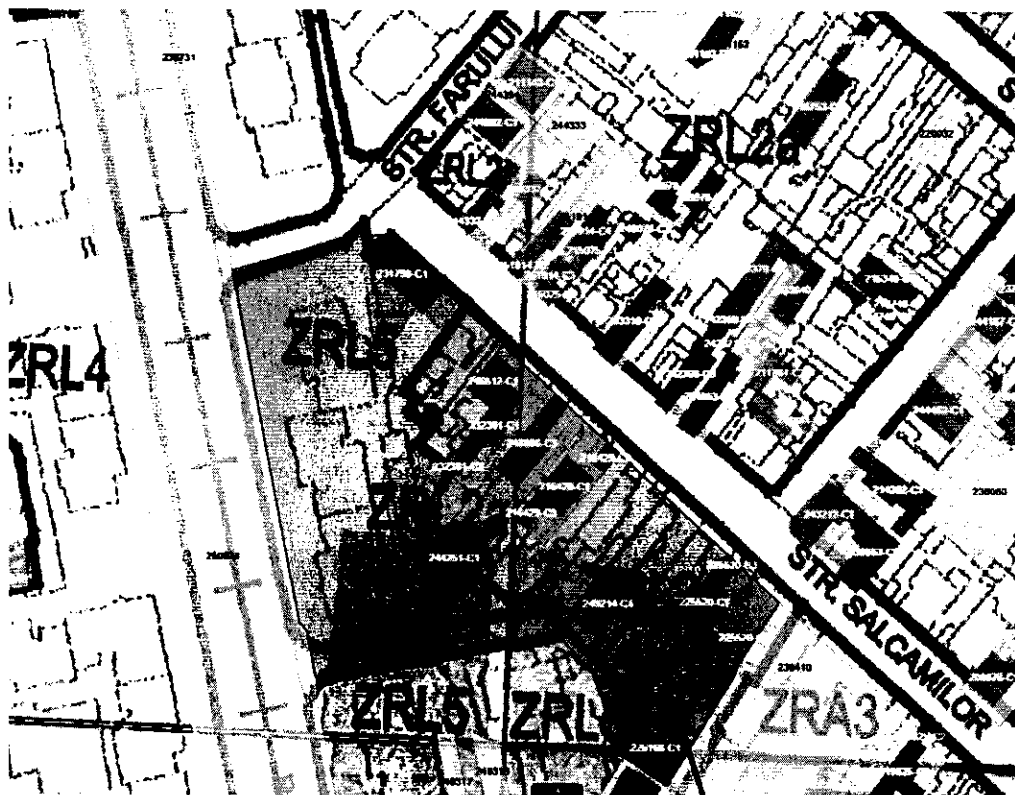
APROBAT,  
**PRIMAR**

DECEBAL FĂGĂDĂU

Ca urmare a cererii adresate de Drăgan Marian cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 94A, înregistrată sub nr. 89985/10.06.2020,  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 89985 din 18.06.2020**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 249169;
- generat de imobilele situate în str. Salcânilor nr. 19-19A, cu respectarea următoarelor condiții:
  1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este perimetrul delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale, conform planului anexat:



Extras PUG / GIS

Zona de studiu

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului,
- se vor avea în vedere prevederile HCL nr. 464/2006, HCL nr. 506/2007, HCL nr. 279/2011 și HCL nr. 219/2015.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : *"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."*

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, rectificat cu HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018;
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.06.2020 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1578/2020), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
  - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de circulație;
  - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
  - studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;
  - studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
  - se va analiza modalitatea transpunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, care poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

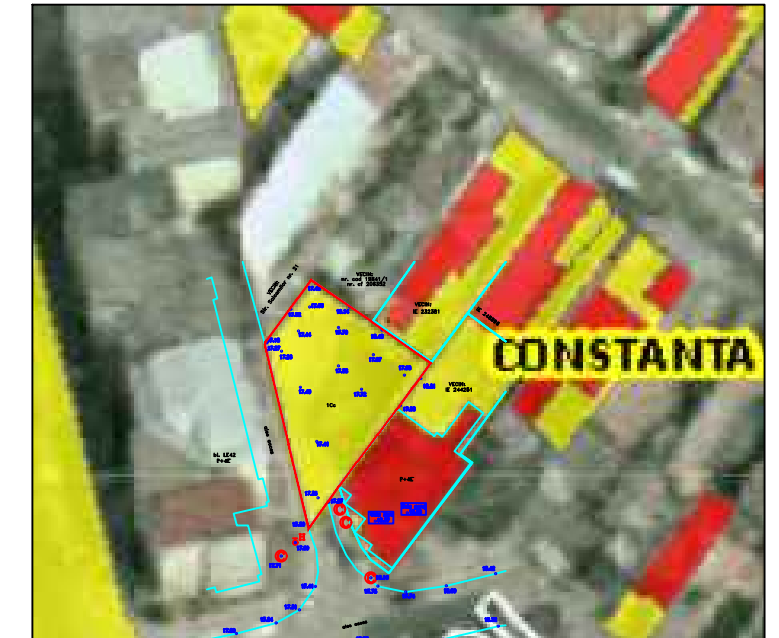
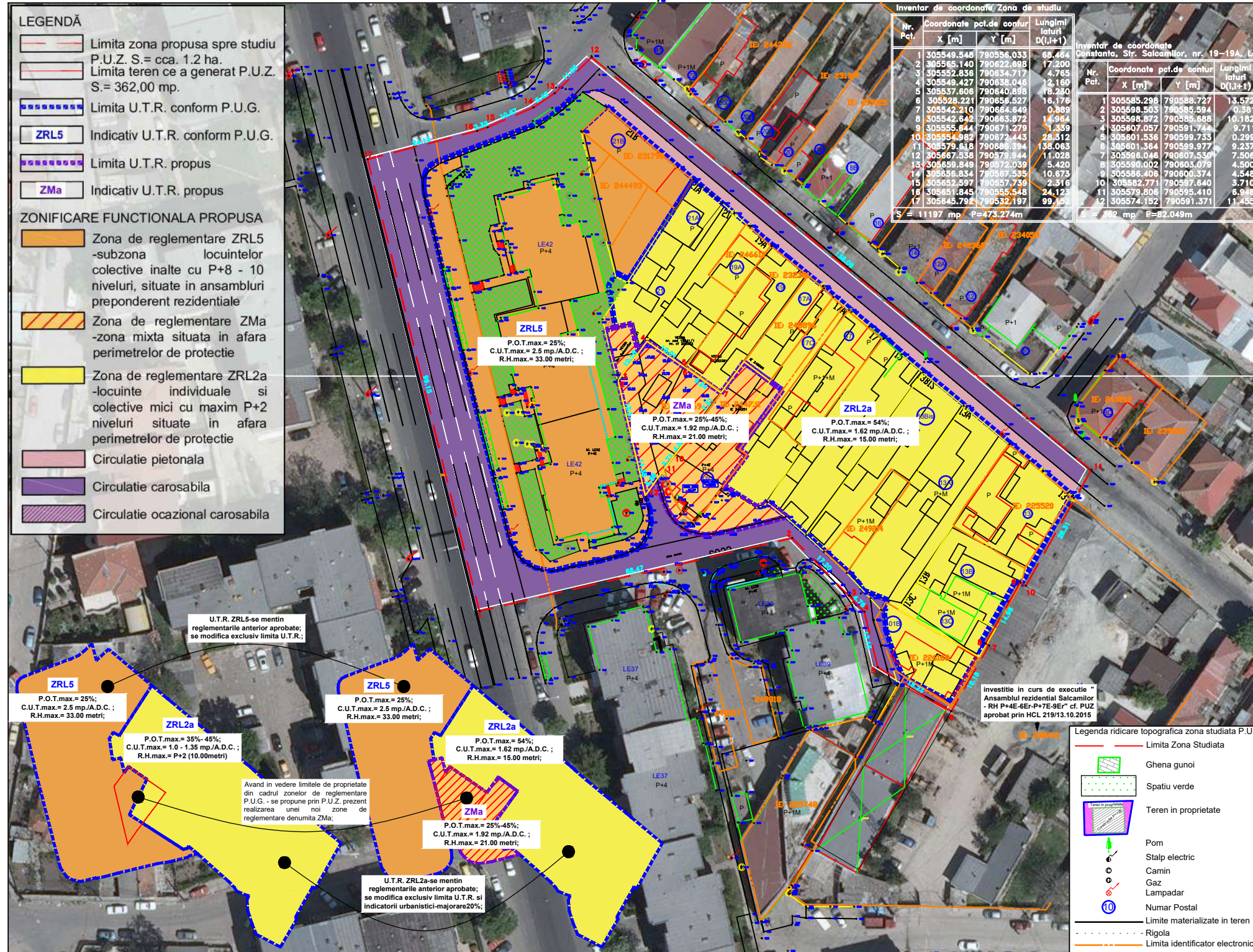
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1578/22.04.2020, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform ordinului de plată nr. 374317366/25.05.2020.

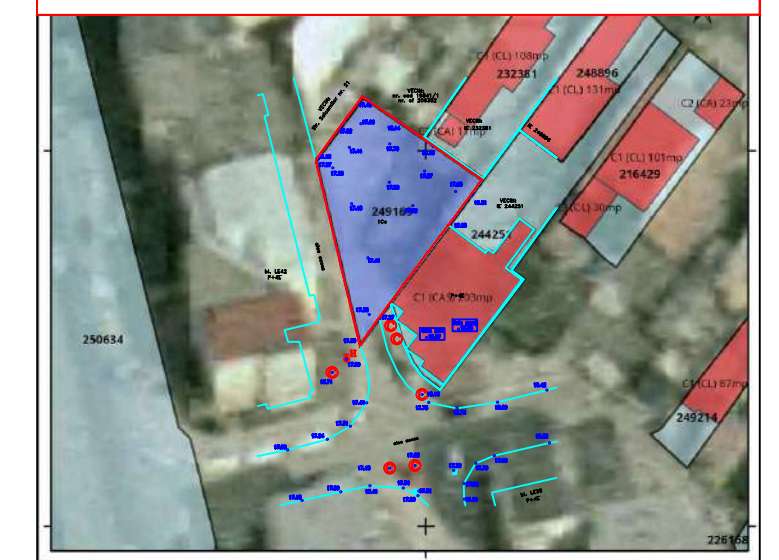
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

  
Arhitect Șer  
urb. Mihai Radu Vânturache

# P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE BD. AL. LĂPUȘNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCĂMILOR, PROPRIETĂȚI PRIVATE ȘI ALEE DE ACCES



Amplasamentul ce a generat P.U.Z., fiind situat conform P.U.G. in cadrul a doua zone de reglementare, este necesara elaborarea P.U.Z., in vederea incadrarii acestuia intr-o singura zona de reglementare. Astfel se va stabili cadrul tehnic a modului de ocupare si utilizare a terenului in scopul realizarii unor investitii ulterioare. In consecinta, zona propusa spre studiu, cuprinde limitele UTR conform P.U.G., a zonelor de reglementare ZRL2a si ZRL5 din care face parte terenul initiator.



Prin prezenta documentatie urbanistica, se propune impartirea zonei studiate in 3 zone de reglementare dupa cum urmeaza:

- ZRL5-subzona locuintelor colective inalte cu P+8 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..
- ZRL2a-locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza legii 350/2001) se modifica, insa celelalte reglementari urbanistice se mentin.
- ZMa-zona mixta situata in afara perimetrelor de protectie; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

In cadrul zonei de reglementare propusa in prezenta documentatie urbanistica, ZMa-zona mixta situata in afara perimetrelor de protectie, avand in vedere faptul ca anterior era compusa din zonele de reglementare stabilite prin P.U.G., ZRL5, respectiv ZRL2a, se propune in ceea ce priveste caracterul zonei - un caracter mixt, ce imbina functiunea rezidentiala cu dotari se servicii complementare locuirii (identificata in vecinatate), iar vis-a-vis de indicatorii urbanistici, se propune realizarea mediei valorilor acestora dintre cele doua zone de reglementare anterioare stabilite prin P.U.G. in vigoare.

Astfel se propun urmatoarele utilizari admise si indicatori urbanistici, pentru noua zona de reglementare propusa prin prezentul P.U.Z.:

- UTILIZARI ADMISE:**
  - locuinte colective mici - medii (maxim 5 niveluri), servicii medicale de tip cabinet, clinica, dispensar urban etc., servicii comerciale si economice, de alimentatie publica, birouri si sedii administrative, si functiuni complementare: echipamente tehnice, garaje parcaje subsuprateran, la sol, loc de joaca loisir, imprejmuii, circulatii de incinta, depozitari ca functiune complementara unei functiuni principale.
- INDICATORI URBANISTICI:**
  - POTmax.=25%-45%; CUT.max.=1.92; RH.max.= 21,00 metri.

TOPOMETRIST	PFA GROSU ION - Autorizatie: RO-CT-F nr. 0006			Beneficiar: CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN si DRAGAN ADRIANA CUI 35869490 ; J13/ 799/ 2016 ; cu sediul in mun. Constanta, bd. Al. Lapusneanu, nr. 94A, parter, et1, et 2, jud. Constanta	Pr. nr. 145 / 2020
	MASSTUDIO S.R.L. 0723.171.168 J13/2488/2017 Str. Theodor Burada nr. 38A, et2, CONSTANTA - ROMANIA				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	Urb. BAIENARU Alexandru		format <b>A3</b> 29.7x42 cm		
Proiectat	Urb. PAVALUC Loredana-Ionela				
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai				
Desenat	Urb. PAVALUC Loredana-Ionela	Data:	20.09.09.	Adresa Sit: Mun. Constanta, Str. Salcamlor, nr.19-19A lot 2, Jud. Constanta	Plansa nr. U03
Index Proiect:	Cod Proiect:	Data:		Titlu plansa: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE</b>	Nr. Revizie: R 0 0
145	CAR	20.09.09.		Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.	