

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DATA ANUNȚULUI: 06.06.2022

**ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
PUZ – ZONA DELIMITATĂ DE STRADA TISEI ȘI LIMITE CADASTRALE  
- cf. A.O. nr. 41992/22.03.2022**

ADRESA: PARCELA CU NR. CAD. IE 254029, STRADA TISEI, NR.14, MUN. CONSTANȚA

ARGUMENTARE: MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA CU NR. CAD. IE 254029 APROBATE PRIN HCL NR. 128/2020

INIȚIATOR: ISARAN GREEN S.R.L.

ELABORATOR: S.C. USONIA S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ  
OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA  
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
ÎN PERIOADA 06.06.2022-11.06.2022

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN TRANSMITEREA ACESTORA ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51 SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE

INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: [office.usonia@gmail.com](mailto:office.usonia@gmail.com)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:

CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA

> ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 zile): 06.06.2022-11.06.2022

> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE

## MEMORIU TEHNIC Aferent Studiu de oportunitate pentru elaborare PUZ Parcela cu număr cadastral IE 254029

### CAPITOLUL 1: DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTIVULUI	STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL GENERAT DE PARCELA CU NUMĂR CADASTRAL IE 254029
ADRESA PARCELEI CARE GENEREAZĂ PUZ	Mun. Constanta, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 1, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 2, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 3
NUMĂR CADASTRAL	IE 254029
SUPRAFAȚA PARCELĂ	115.982 mp
INIȚIATOR PUZ	ISARAN GREEN S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C.USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	FEBRUARIE 2022

### CAPITOLUL 2: OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Scopul prezentei documentații constă în obținerea avizului de oportunitate solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 106/01.02.2022, în vederea elaborării unui Plan urbanistic zonal generat de parcela cu număr cadastral IE 254029 în vederea reconfigurării zonificării funcționale aprobate pentru această parcelă.

Planul urbanistic zonal este necesar în vederea realizării unor modificări a reglementărilor urbanistice aprobate pentru parcela cu număr cadastral IE 254029, modificări care privesc trama stradală aprobată pe parcelă precum și propuneri noi privind lotizarea acesteia, aspecte care nu pot fi reglementate decât printr-o nouă documentație de urbanism de tip PUZ conform prevederilor legale.

Parcela cu număr cadastral beneficiază de reglementări urbanistice aprobate prin PUZ – HCL nr. 128/2020, reglementări care permit autorizarea directă și la această dată.

Zona de reglementare a noii documentații PUZ este propusă ca fiind limita cadastrală a parcelei cu IE 254029 având în vedere faptul că modificările solicitate privesc strict zonificarea funcțională a acestei parcele iar prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020 se mențin neschimbate pentru celelalte parcele din zona stabilită prin Avizul de oportunitate emis anterior.

Conform documentației PUZ aprobat suprafața zonei care a fost reglementată prin acesta este de 164099,88mp (164ha), iar suprafața parcelei care generează prezenta documentație este 115982mp (11,59ha).

Inițiatorul documentației PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020 a fost tot inițiatorul prezentei documentații, respectiv ISARAN GREEN S.R.L. Inițiatorul PUZ își menține intenția de a dezvolta un cartier rezidențial verde ce va asigura un confort ridicat al locuirii colective echipat cu servicii și echipamente publice aferente zonei de locuit.



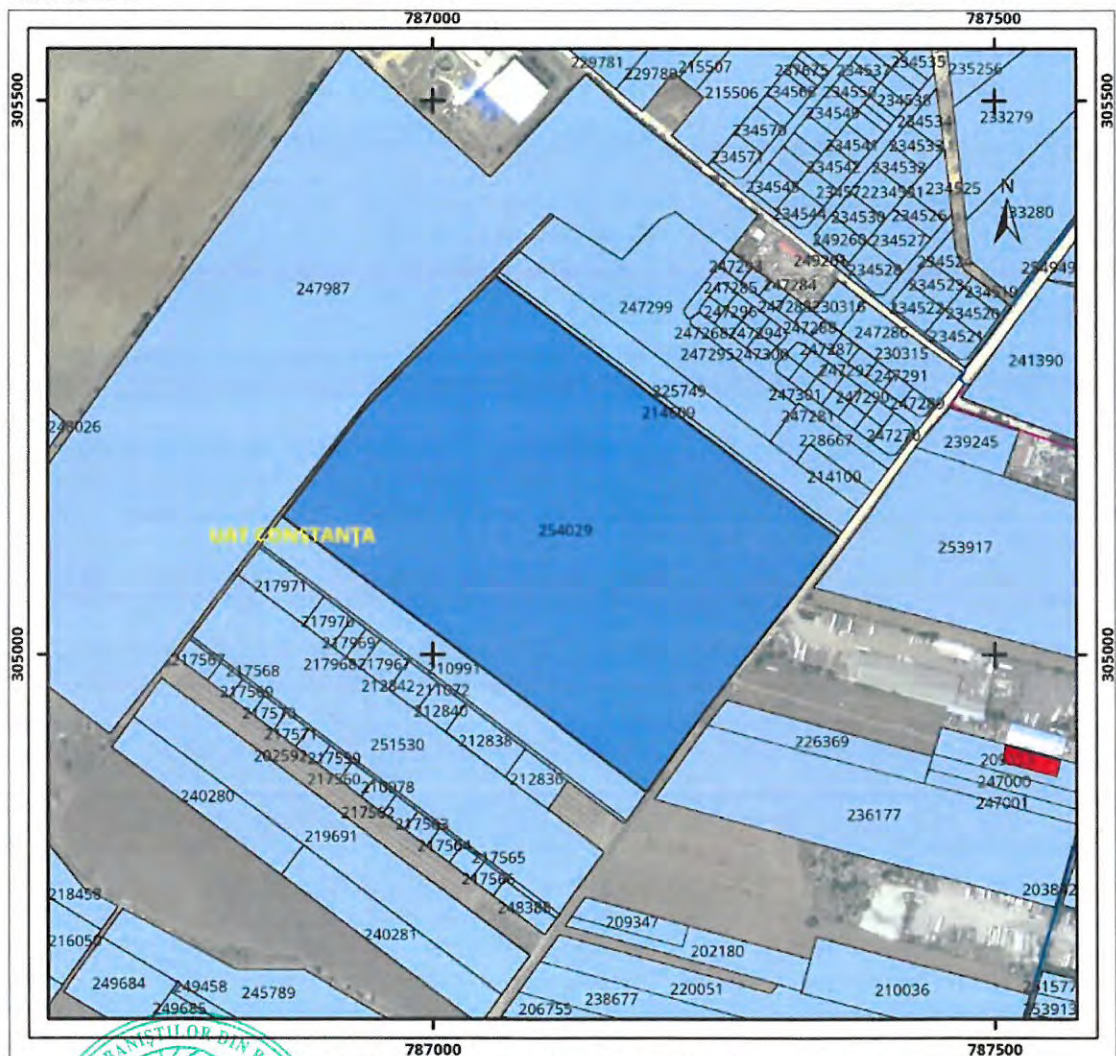
## CAPITOLUL 3: DATE DE IDENTIFICARE ALE PARCELEI CARE GENEREAZĂ PUZ

Parcela care generează studiul PUZ, identificată cu numărul cadastral IE 254029 are următorii vecini:

Parcela cu număr cadastral IE 254029	
La nord vest	Drum de exploatare și parcela cu nr. cad. IE 247987
La sud vest	Parcela cu nr. cad. IE 210991
La sud est	Drum de exploatare De 633
La nord est	Parcela cu nr. cad. 214609

Parcela IE 254029 rezultată din alipirea parcelor LOT 1, LOT 2 și LOT 3 – Parcela A641/2/2, Sola 68, zona Anadalchioi este **teren intravilan, categoria de folosință arabil și este un teren liber, neconstruit.**

Teren: 115.982 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 115982mp  
 Plan detaliu



Sursa foto: OCPI Constanța – Extras de plan cadastral

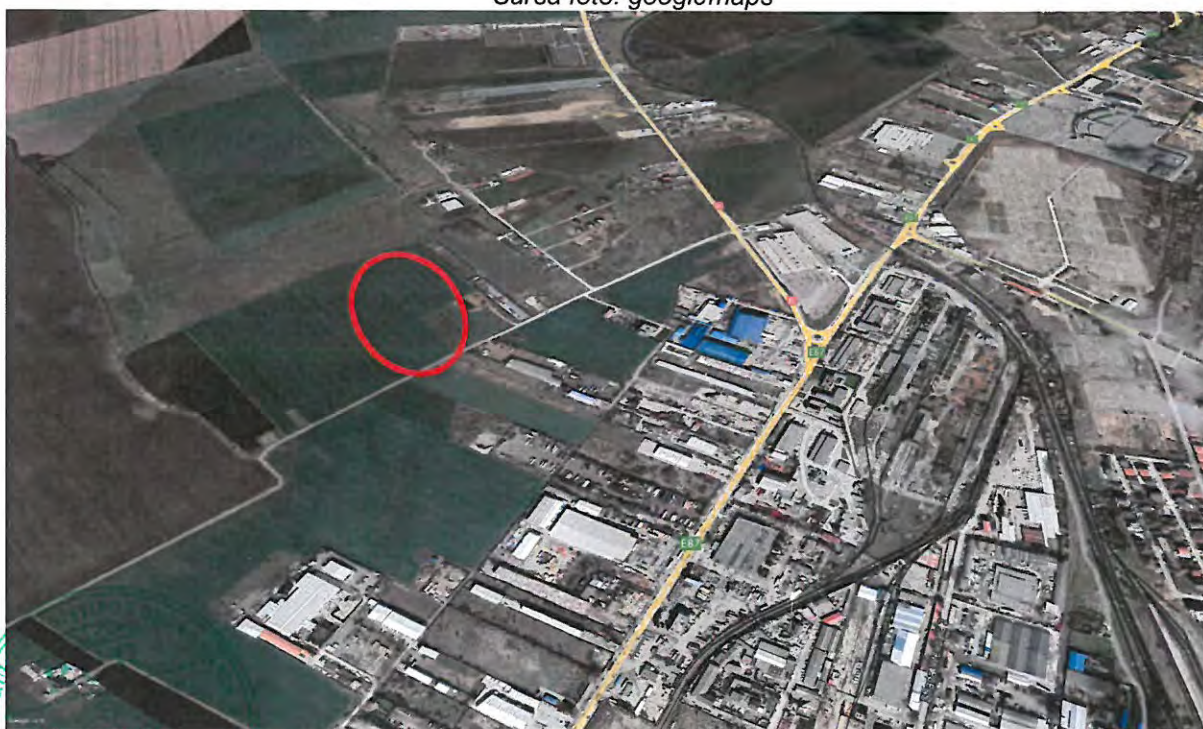


## CAPITOLUL 3: ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul care generează studiul PUZ (parceta cu număr cadastral IE 254029) este situat în partea de Vest a Mun. Constanța, la Vest de bulevardul Aurel Vlaicu, fiind introdus în intravilanul Mun. Constanța prin documentația de urbanism aprobată cu HCL nr. 128/2020. Acesta este amplasat la cca. 600metri de intersecția dintre De 633 (drum de exploatare existent la Sud-Est) și DN 3C care se intersectează la cca.400metri Est cu bulevardul Aurel Vlaicu în zona structurilor comercial Jumbo, Leroy Merlin, Black Sea.



Sursa foto: googlemaps



Sursa foto: googlemaps

Mun. Constanța, sola 68, parcela A641/2/2, Zona Anadalchioi  
**PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE**



## CAPITOLUL 4: ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

**Conform PUZ -HCL nr.128/2020**, parcela IE 254029 beneficiază de reglementări urbanistice pe baza cărora este posibilă autorizarea directă. Parcela are aprobată o tramă stradală și mai multe zone de reglementare, după cum urmează:

Extras din Regulamentul de urbanism aferent HCL nr.128/2020

### **L2 - Subzona de locuinte colective inalte**

**ZCa - Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice**

**ZCb - Zona locuinte colective și comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice și**

**V - SPAȚII VERZI SI FUNCȚIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT**

- circulații carosabile , circulații pietonale

### **Zona L2 - Subzona de locuinte colective inalte**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- locuinte colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafețele utile ale încăperilor de locuit, a finisajelor puse în opera, acces facil la spații verzi cu amenajare peisagistică deosebită ca și la funcțiuni complementare locuirii);
- la nivelul demisolului și parterului se pot amenaja servicii, activități comerciale, alimentație publică;
- parcarile se pot amenaja în interiorul clădirilor la nivelul subsolurilor și a demisolurilor, se permit parcuri la nivelul parterului dacă acestea sunt închise.
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterane multietajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- În cazul existenței echipamentelor publice la parterul și demisolul blocurilor: gradinite, creșe, cabinete medicale sau funcțiunile medicale, acestea trebuie să aibă accese separate de cele ale locatarilor și trebuie să respecte normativele specifice în vigoare.
- Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- Lucrări ample de remodelare a fatadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, alimentație publică, servicii exclusiv la parterul și demisolul clădirilor cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stănenii funcțiunii rezidențiale prin generarea de încărcări suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite și prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc.);
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponibilitatea de mijloace de publicitate pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționari.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice



## **Subzona ZCa - Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice**

### **UTILIZARI ADMISE**

- *Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier*
- *Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;*
- *Lacasuri de cult;*
- *Edituri, media;*
- *Servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;*
- *Centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă, centre conferințe, training etc.;*
- *Cazino, dancing, cinema;*
- *Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comerțului cu amanuntul;*
- *Funcțiuni de turism și agrement*
- *Alimentatie publica: Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;*
- *Loisir , spa și sport in spatii acoperite;*
- *Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;*
- *Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.*

### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- *Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;*
- *Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă de construire și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.*

### **UTILIZARI INTERZISE**

- *Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*
- *Construcții provizorii de orice natură;*
- *Disponerea de mijloace publicitare pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;*
- *Depozitare en-gros;*
- *Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.*
- *Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.*

## **Subzona ZCb - Zona locuințe colective și comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice;**

### **UTILIZARI ADMISE**

- *Locuințe colective în proprietate de standard ridicat (cu referire la suprafetele utile ale incaperilor de locuit, a finisajelor puse in opera, acces facil la spatii verzi cu amenajare peisagistica deosebita cat si la functiuni complementare locuirii);*
- *Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier*
- *Sedii de birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;*
- *Lacasuri de cult;*
- *Edituri, media;*
- *Servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;*
- *Centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă, centre conferințe, training etc.*
- *Cazino, dancing, cinema;*
- *Funcțiuni de turism și agrement*
- *Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;*
- *Loisir , spa și sport in spatii acoperite;*
- *Parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;*
- *Grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.*

### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- *Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;*



• Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă de construire și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

### UTILIZARI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea de mijloace publicitare pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Orice alte funcțiuni ce nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### Zona -V - SPATII VERZI SI FUNCTIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT:

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat, spatii pentru sport in aer liber si agrement, spatii plantate de protectie si petrecere a timpului liber in imediata apropiere a zonelor de locuit.

### UTILIZARI ADMISE

- spatii plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane) cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;

### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca activitățile desfășurate să nu genereze disconfort pentru locuitorii din zonă prin generarea de incarcari suplimentare la nivelul parcajelor supraterane descoperite si prin generarea de zgomot peste nivelul maxim admis
- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local

### UTILIZARI INTERZISE

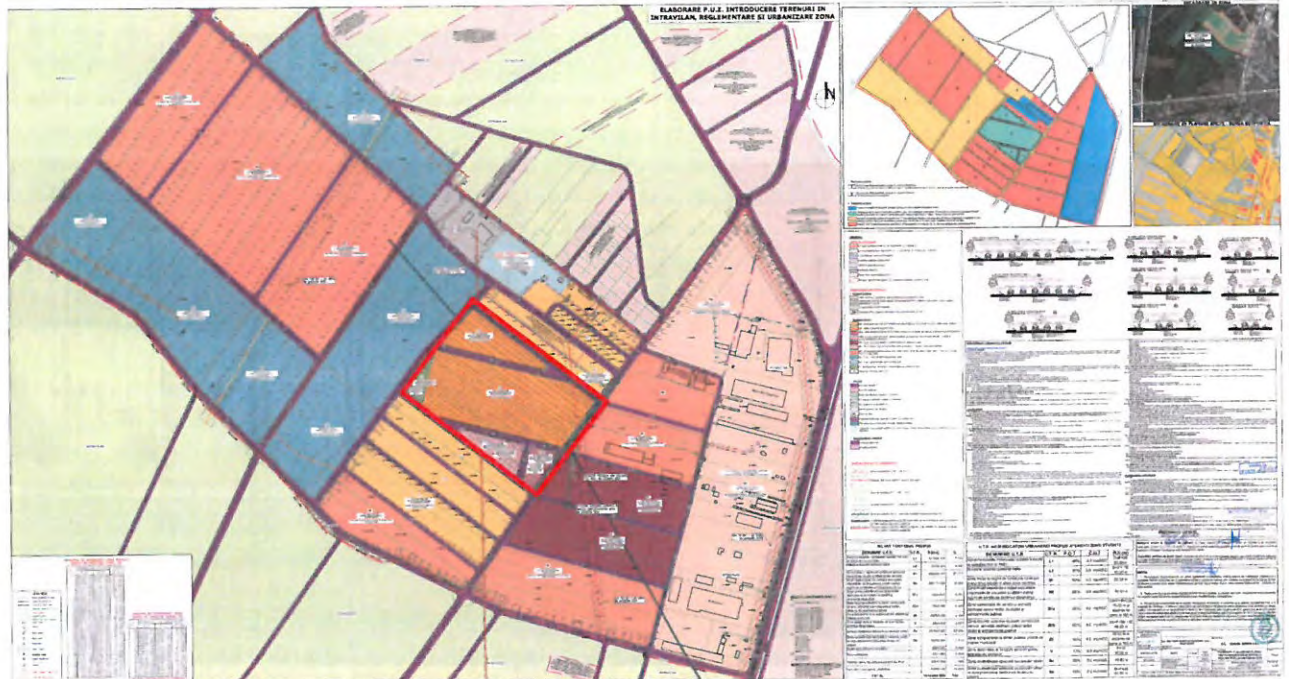
- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor spațiilor verzi
- Este interzisă desfășurarea de activități generatoare de disconfort pentru locuitorii din zonă;
- Disponerea de mijloace publicitare pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

### UTR -uri și INDICATORI URBANISTICI aprobați prin HCL nr. 128/2020

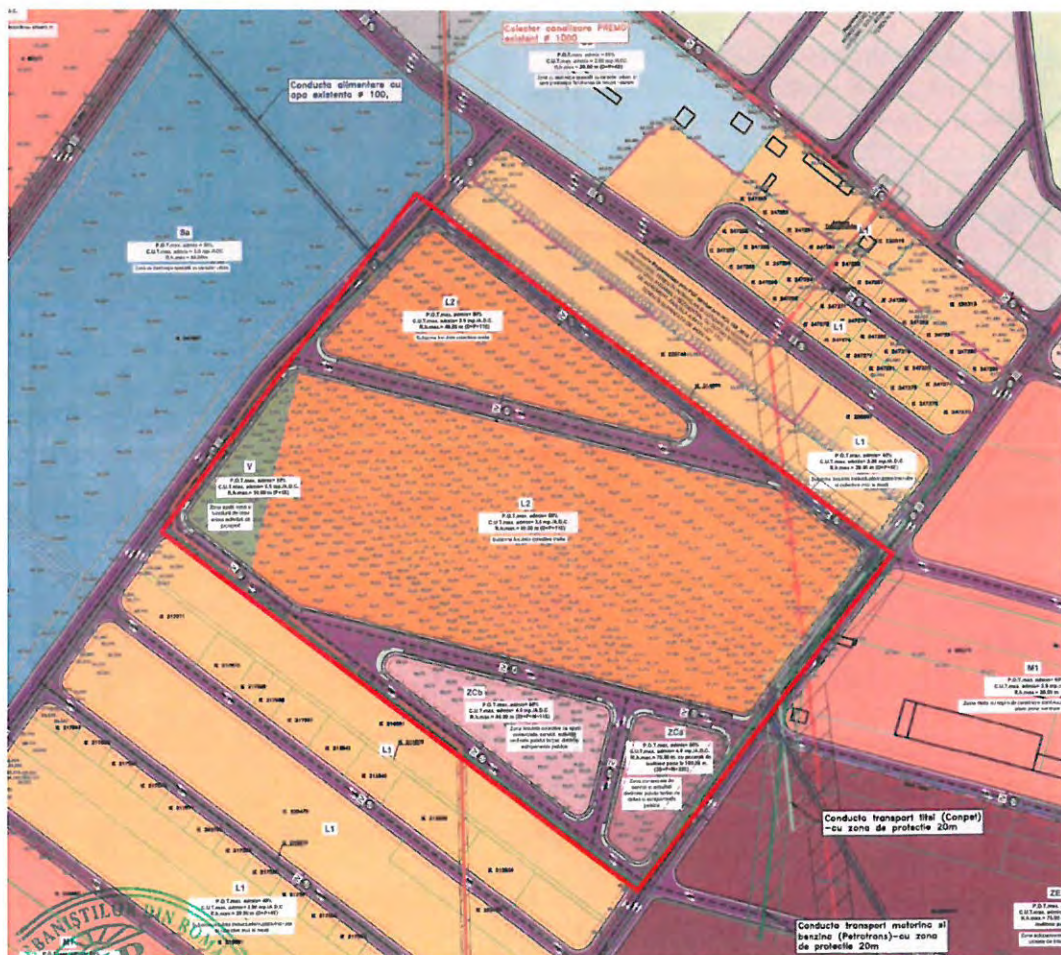
Denumire UTR	U.T.R.	POT	CUT	R.H. (m)
Subzona locuințelor colective înalte	L2	50%	3,6 mp/ACD	D+P+11E (40m)
Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice	ZCa	60%	4 mp/ACD	2S+P+M+22 (70m și accente de până la 100m)
Zona locuințe colective și comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice	ZCb	60%	4 mp/ACD	2S+P+M+11 (46m)
Zona spații verzi și funcțiuni de loisir și/sau activități de jos/sport	V	10%	0,5mp/ACD	P+1 (10m)

# U S O N I A

ARCHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN  
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com



Sursa foto: primăria-constanta.ro, Plan anexă HCL nr. 128/2020



Sursa foto: primăria-constanta.ro, extras din Plan anexă HCL nr. 128/2020 cu zonificarea funcțională a parcelei care generează PUZ – parcela cu IE 254029

Mun. Constanta, sola 68, parcela A641/2/2, Zona Anadalchioi  
**PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE**  
Pag. 7 / 17



Documentația de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr. 128/2020 a fost îndreptată material cu HCL nr. 387/29.10.2021, în sensul în care au fost eliminate prevederile art.2, alin.(7) din RLU aferent PUZ conform căruia modificarea PUZ era posibilă doar la inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale.

## CAPITOLUL 5: CORELAREA CU DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Studiul de oportunitate propune modificarea PUZ aprobat prin HCL nr. 128/2020 doar pentru parcela cu număr cadastral IE 254029. Toate celelalte reglementări urbanistice, restricții și permisivități existente sau aprobate prin PUZ aprobat se mențin, inclusiv organizarea circulațiilor cu caracter public.

Astfel, prin propunerea de modernizare a tramei stradale existente prevăzută pentru transformarea drumurilor de exploatare în străzi cu caracter urban, parcela IE 254029 este afectată de acest tip de obiective de utilitate publică prin prevederi care privesc retragerea aliniamentelor existente către cele două drumuri de exploatare aflate la limitele de nord-vest, respectiv sud-est. Aceste prevederi vor fi preluate și menținute și în noua documentație de urbanism.

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020 la Sud și la Nord de parcela IE 254029 sunt prevăzute zone destinate locuințelor individuale și colective mici și medii cu regim de înălțime de până la D+P+4. În partea de NV este reglementată o zonă cu destinație specială, iar în partea de Est două zone, una cu caracter mixt și una destinată echipamentelor și dotărilor publice de interes municipal. Deasemenea, tot prin PUZ aprobat cu nr. 128/2020 care a studiat și zona situată la Vest de bulevardul Aurel Vlaicu, între DN3C și incinta Arabesque inclusiv și limita intravilanului aprobat prin PUG, zonă reglementată anterior prin PUZ AUREL VLAICU, au fost modificate reglementările urbanistice aprobate prin acesta, iar zona a primit premise pentru dezvoltarea unui caracter funcțional mixt având în vedere și proiectul de transformare a bulevardului Aurel Vlaicu într-un bulevard de tip urban.

La cca.250metri Nord față de parcela IE 254029, se află zona pentru care Primăria Mun. Constanța a demarat documentația PUZ – Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C, aflată în curs de elaborare. Eventuale corelari ale documentației propuse prin Studiul de oportunitate cu PUZ-ul aflat în elaboare se pot realiza pe parcursul întocmirii PUZ și pot privi aspecte legate de trama stradală (profilul propus pentru De 633 sau intersecția De 633 cu DN3C, dar care nu implică zonificarea funcțională a parcelei studiate).

La cca. 150metri Sud față de parcela IE 254029, se află o zonă pentru care se află în curs de elaborare o documentație PUZ cu A.O. nr. 89039/18.06.2020. Nu este cazul pentru eventuale corelari cu acesta, intrucât prin documentația PUZ în curs de elaborare se detaliază prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020, documentație din care face parte și parcela cu IE 254029.

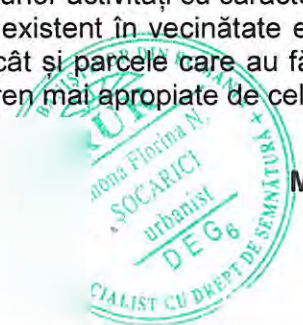
Parcela IE 254029 se află în zona de câmp a documentației PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020, documentație care a fost corelată cu toate documentațiile de urbanism aprobate în zona sa de studiu și adiacent acesteia, astfel că în acest moment studiul de oportunitate a pornit de la o viziune aprobată pentru toată zona adiacentă parcelei.

## CAPITOLUL 6: SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul care generează PUZ, parcela cu nr. cad. IE 254029 și suprafață de 115.982mp, este teren intravilan, agricol, fără construcții.

În zona adiacentă se află foarte puțin fond construit, aspect datorat și amplasării în zona extravilană a municipiului. Cele mai apropiate construcții se află la cca.70metri Est și 170metri Nord, fiind destinate unor activități cu caracter extraurban.

Parcelarul existent în vecinătate este format atât din parcele cu geometrie specifică parcelarului de tip agricol cât și parcele care au făcut obiectul unor parcelări ce au generat parcele cu suprafețe mai mici de teren mai apropiate de cele specifice locuințelor de tip urban.



# U S O N I A

ARCHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN  
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com



Sursa foto: [geoportal.ancpi.ro](http://geoportal.ancpi.ro)

Parcela IE 254029 este accesibilă în prezent din bulevardul Aurel Vlaicu ->DN3C ->De 633 - drum pietruit până în dreptul parcelei, adică pe o lungime de cca.700metri.



Sursa foto: google Earth - drum de acces De 633 spre parcela studiată



Din avizele menționate în cadrul documentației aprobate anterior rezultă o serie de restricții și condiționări impuse de echiparea tehnico-edilitară a zonei. Astfel:

- Conform planului topografic, peste amplasamentul studiat trece linia electrică aeriană LEA 110 KV ce traversează zona studiată pe direcția NV spre Stația de transformare 400/110 kV Constanta Nord (CNTEE Transelectrica SA). Prin PUZ aprobat anterior s-a propus îngroparea traseului acesteia în zona de suprapunere a traseului cu parcela IE 254029.

Conform *Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

- Conform aviz S.C. RAJA S.A. aferent PUZ aprobat pe amplasamentul ce facea obiectivul documentației, respectiv tot parcela IE 254029, există conductă de distribuție apă Dn 100mm AZB și colectorul menajer Dn 1000mm B aflate în întreținerea și exploatarea RAJA S.A. Conform HG 930/2005, zona de protecție sanitară cu regim sever este reprezentată de terenul din jurul conductei de distribuție apă Dn 100mm AZB care este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei. Conform Regulamentului Serviciului, zona de protecție pentru colectorul menajer Dn 1000mm B este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

- Conform PUZ aprobat:

- zona este tranzitată de conducta de transport țigăi cu diametrul de 24" Constanța-Midia, aflată în administrarea CONPET S.A. Ploiești în calitate de concesionar (conform H.G. 793/2002) al Sistemul Național de Transport al Petrolului, ce poate fi afectată de viitoarele lucrări de investiții. Zona de protecție / siguranța a acesteia este de 10 m de o parte și de alta a conductei, zona în care nu pot fi amplasate construcții. Traseul conductei este marcat la limita parcelei IE 254029 cu De 633.

- zona este tranzitată de traseul unei conducte de transport produse petroliere. Zona de protecție / siguranța a acesteia este de 10 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care nu pot fi amplasate construcții. Petrotrans a menționat faptul că amplasamentul nu afectează conducta existentă, acesta fiind poziționată pe traseul De 633.

Din studiile de specialitate solicitate pentru documentația de urbanism aprobată anterior au rezultat următoarele concluzii prezentate succint care vor fi utilizate și în cadrul noii documentații de urbanism:

- Conform **Studiului geotehnic** întocmit pentru amplasamentul parcelei IE 254029 analizat pe baza a 12 foraje geotehnice cu adâncimea maximă de 12 metri cu prelevare continuă de probe, încercări SPT și DPH cu adâncimi de 10-15 metri, precum și a încercărilor de Laborator Geotehnic. Pe baza observațiilor și cercetărilor de teren s-a constatat că terenul este format din:

Orizontul 1: strat de sol vegetal ca urmare a naturii amplasamentului – teren agricol; grosimea stratului de sol vegetal este estimată la cel puțin 50-70cm

Orizontul 2: strat de pământuri coezive reprezentat de argile prafuoase la argile, cafenii roșcate la roșii, plastic vârtoase la plastic consistente, cu calcar degradat, macrostructurale și sensibile la grădini termici și hidrici; limita inferioară a stratului se găsește la 10-14metri.

Orizontul 3: strat de argile roșii și calcar degradat la calcar degradat (neomogenitate structurală), neomogen ca structură și stare de consistență/rezistență, plastic vârtoase la friabile.

Nivelul apei freatică a fost interceptat în forajele de referință la adâncimi între 6 și 11metri.

Terenul natural întâlnit în amplasament sub umpluturile eterogene este clasificat ca teren mediu la dificil pentru fundare în conformitate cu prevederile NP 074/2014.

Sunt recomandate soluții de fundare directă pe teren îmbunătățit cu grouting/elemente fisate de îndesare și terasament sau fundare indirectă (funcție de natura încărcărilor și restricțiilor de deformații) și sprijiniri provizorii sau permanente ale structurilor învecinate, cu respectarea precizărilor și indicațiilor din studiul geotehnic și cu respectarea normelor tehnice în vigoare.



• Conform **Raportului de diagnostic arheologic** întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța, pentru amplasamentul parcelei IE 254029:

În urma studiului de arhivă, a periegezelor și a diagnosticului intrusiv s-a delimitat mai clar potențialul arheologic al terenului studiat. Analiza distribuției spațiale a straturilor de depuneri arheologice și a complexelor identificate permite trasarea cu relativă precizie a limitelor unui nou sit arheologic în zonă. Pe amplasamentul studiat intrusiv situl se întinde pe o suprafață de 3,5 ha, urmând o direcție aproximativă de la SE către NV, pe o lungime de aproximativ 300 m și o lățime cuprinsă între 70 și 150 m. Materialul arheologic recuperat de la suprafața solului și din secțiunile de diagnostic indică o datare cu precădere în epoca romană timpurie (sec. II-III p.Chr.), dar și prezența unor nuclee importante din perioada elenistică (sec. IV-III a.Chr.). Complexele sunt aproape exclusiv reprezentate de gropi sau structuri adâncite în loess, indicând prezența unor comunități indigene care se ocupau probabil cu agricultura și creșterea animalelor.

Studiul arheologic al perimetrului SC Isaran Green SRL permite realizarea unei delimitări clare a zonelor de interes arheologic în perimetrul studiat prin diagnostic intrusiv și instituirea regimurilor de protecție, după cum urmează:

Zone de interes arheologic	Perimetru	Propuneri
Sit 1 Isaran – locuire elenistică și romană	Conform coordonatelor stabilite prin studiu	Cercetare arheologică
Zona de protecție sit 1 Isaran	Conform coordonatelor stabilite prin studiu	Supraveghere arheologică

Pentru sectoarele de teren aflate în afara perimetrelor propuse pentru cercetare sau supraveghere arheologică (dar numai din zona studiată prin prezentul diagnostic intrusiv, aferentă proiectului imobiliar Isaran Green) studiul a propus avizarea favorabilă a investițiilor preconizate.

Pentru perimetrele aflate în afara zonei studiate prin diagnostic intrusiv, în cazul dezvoltării altor proiecte imobiliare în zonă este necesară revenirea la avizare și efectuarea de noi investigații intrusive pentru delimitarea siturilor arheologice.



Sursa foto: **Raportul de diagnostic arheologic** întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța, Localizarea amplasamentului studiat, secțiunile de diagnostic și rezultatele acestuia (fundal Google Earth 2019)





Sursa foto: Raportul de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanța,  
 Reglementări propuse: **C** – cercetare arheologică; **S** – supraveghere arheologică

• Conform **Avizului de mediu** obținut pentru documentația PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020 pe baza Raportului de mediu întocmit de o societate înregistrată în Registrul Național al Elaboratorilor de Studii pentru Protecția Mediului și acceptat de APM Constanța, setul de măsuri prevăzut pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra mediului pentru toți factorii de mediu (apă, aer, sol-subsol, biodiversitate, sănătate publică, peisaj, patrimoniu cultural, zgomot și vibrații) vor fi preluate în cadrul RLU aferent noului PUZ și integrate în reglementările urbanistice propuse.

Distanțele aproximative măsurate în linie dreaptă de la parcela IE 254029 până la cele mai importante arii naturale protejate de interes comunitare sunt:

- aprox. 2,28km față de ROSPA0057 Lacul Siutghiol
- aprox. 4,28km față de ROSPA0076 Marea Neagră

• Conform **Studiului privind echiparea tehnico-edilitară** aferent PUZ aprobat au fost realizate breviare de calcul și propuneri privind echiparea edilitară a parcelei studiate, calculate și prognozate pentru încărcarea maximală prevăzută prin PUZ.

## CAPITOLUL 7: PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

Zona de reglementare propusă pentru noua documentația PUZ este suprafața parcelei care generează PUZ (IE 254029), întrucât se vor menține toate reglementările urbanistice aprobate anterior prin HCL nr. 128/2020 pentru zona reglementată prin documentația de urbanism. Se va prelua organizarea tramei stradale propusă și avizată prin PUZ aprobat. Operațiunile noi propuse privesc strict reconfigurarea zonificării funcționale pe parcela cu IE 254029 și privesc următoarele aspecte:

- Eliminarea celor 3 trasee destinate circulațiilor care tranzitează parcela pe direcția Est-Vest și Nord-Sud. Aceste trasee vor fi reconfigurate astfel încât să permită o nouă geometrie a zonelor de reglementare propuse și să se evite o circulație auto de tranzit între De 633 și De existent la Nord-Vest, ambele propuse pentru transformare în străzi de categorie II de circulație (4 benzi de circulație, 2 benzi/sens, profile=18metri).



- Propuneri privind dezmembrarea parcelei astfel încât să fie posibilă autorizarea etapizată a investiției, ulterior aprobării PUZ. Conform prevederilor legale, parcelarea în mai mult de trei parcele este condiționată de elaborarea și aprobarea unui PUZ. Investiția propusă fiind una de amploare pe o suprafață de teren de peste 11 ha necesită o abordare etapizată.
- Eliminarea zonelor de reglementare aprobate în zona de Sud - ZCa și ZCb, inclusiv a regimului de înălțime prevăzut pentru acestea de până la P+M+22E și prevăzută unei zone cu caracter mixt în zona centrală a amplasamentului care să includă și un centru de cartier.
- Rezervarea unei zone special destinate funcțiilor de învățământ de tip grădiniță, after-school, școală generală amplasată în proximitatea zonei destinată spațiilor verzi de tip parc cu acces public nelimitat care se menține în locația aprobată anterior dar pentru care se propune sporirea suprafeței alocate.
- Cu excepția fâșiilor de teren proprietate privată, parte din parcela IE 254029, necesare pentru transformarea De 633 și De în străzi urbane de categorie II, care vor fi transferate către domeniul public, toată suprafața de teren rezultată va rămâne în proprietatea privată a investitorului care o va gestiona și administra în vederea funcționării ansamblului propus, inclusiv trama stradală prevăzută în incintă. Cele două străzi perimetrice propuse prin PUZ-ul anterior, la limitele de Nord-Est și Sud-Vest își mențin traseele, vor fi deschise circulației publice dar vor rămâne în proprietatea investitorului.

Se propune următoarea zonificare funcțională a parcelei IE 254029:

**M1 - Zona mixtă**

**L1 - Zona locuințelor colective înalte**

**E1 - Zona echipamentelor publice pentru învățământ**

**V1 - Zona spațiilor verzi**

**Zona destinată circulațiilor**

### Utilizări propuse în zona M1:

- locuire: locuințe colective cu caracter permanent, sezonier, de tip aparthotel
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii postale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc);
- funcțiuni de loisir public: loc de joacă copii acoperit sau în aer liber, amenajări de sport pentru tineret;
- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber; spații anexe de deservire a dotărilor sportive; sala de antrenament pentru diferite sporturile sau sala de fitness și întreținere corporală; centru SPA; piscină acoperită sau descoperită
- servicii aferente zonelor de locuințe amplasate la parterul clădirilor de locuit sau independente: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de agomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curătoare haine);
- amenajări aferente locuințelor sau funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv subteran și/ sau parcare la sol
- parcaj colectiv cu mai multe niveluri cu condiția ca fațadele să fie tratate arhitectural astfel încât să nu intre în contradicție cu funcțiunile învecinate și să fie îmbracate în perdele de vegetație întreținute periodic



- clădiri multifuncționale, cu funcțiuni mixte din lista celor enumerate anterior, în condiții de compatibilitate funcțională

## Utilizări propuse în zona L1:

- locuire: locuinte colective;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajari aferente echipării tehnico-edilitare, locuri de joacă pentru copii în aer liber, terenuri de sport în aer liber; parc de cartier
- parcaj colectiv subteran și/ sau parcare la sol
- parcaj colectiv cu mai multe niveluri cu condiția ca fațadele să fie tratate arhitectural astfel încât să nu intre în contradicție cu funcțiunile învecinate și să fie îmbracate în perdele de vegetație întreținute periodic
- se admit funcțiuni cu caracter public, enumerate mai jos, amplasate la parterul clădirilor de locuit:
  - servicii aferente zonelor de locuinte: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tamplarie sau alte activități manufacturiere regeneratoare de agomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, solar), servicii de servire a locuirii (curățorie haine);

## Utilizări propuse în zona E1:

- funcțiuni de învățământ: grădiniță, after-school, școala cu respectarea prevederilor legale și normativelor de proiectare pentru aceste programe

## Utilizări propuse în zona V1:

- spații verzi de tip parc cu acces public nelimitat
- construcții și amenajari aferente echipării tehnico-edilitare, locuri de joacă pentru copii în aer liber, alei, mobilier urban, pavilioane cu suprafața construită maximă de 50mp

## Utilizări propuse în zona destinată circulațiilor:

- circulații pietonale, circulații carosabile, parcaje la sol, accesuri auto și pietonale, piste pentru biciclete, plantații de aliniament, stații transport în comun

Pentru etapa elaborării studiului de oportunitate se propune un plan preliminar de mobilare urbanistică a parcelei IE 254029, care cuprinde:

- 11 imobile destinate locuințelor colective cu spații destinate serviciilor aferente zonelor de locuit amplasate la parter, cu  $R_h = D+P+10$
- 5 imobile destinate locuințelor cu caracter permanent, sezonier sau cu regim apartotel cu spații destinate serviciilor aferente zonelor de locuit la parter, amplasate în zona centrală mediană a parcelei, cu  $R_h = D+P+10$
- O zonă destinată unui centru de cartier ce cuprinde un spațiu comercial cu  $R_h=P+2$  și o zonă de loisir public (terenuri de sport, piscină)
- O zonă destinată echipamentelor publice pentru învățământ cu  $R_h=P+2$  amplasată adiacent parcului propus
- Imobile înalte propuse sunt prevăzute cu parcare la demisol.
- Sunt prevăzute parcări la sol precum și spații verzi aferente fiecărui imobil propus

Estimările realizate pe baza planului de mobilare sunt:

- Numar unitati locative = 1810
- Numar LP la sol = 1522
- Numar LP subterane = 686



- Numar total LP propuse = 2208
- Numar LP/unitate locativa = 1,2
- Numar locuitori = 4525 (medie 2,5persoane/unitate locativă)
- Spatiu verde/locuitor = 8mp/locuitor

BILANT TERITORIAL PENTRU PROPUNEREA DE MOBILARE A PARCELEI IE 254029				
FUNCTIUNE	SUPRAFATA CONSTRUITA mp	PROCENT DIN TOTAL %	SUPRAFATA CONSTRUITA CUMULATA mp	PROCENT DIN TOTAL %
LOCUINTE COLECTIVE	17152,00	14,79%	18502,00	15,95%
COMERT	750,00	0,65%		
INVATAMANT	600,00	0,52%		
PISCINA	750,00	0,65%	2350,00	2,03%
TERENURI SPORT	1600,00	1,38%		
SPATII VERZI	36587,00	31,55%	36587,00	31,55%
PARCAJE LA SOL	17503,00	15,09%	58543,00	50,48%
CIRCULATII PIETONALE	20112,00	17,34%		
CIRCULATII CAROSABILE	20928,00	18,04%		
<b>TOTAL</b>	<b>115982,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>115982,00</b>	<b>100,00%</b>

## CAPITOLUL 8: INDICATORII PROPUȘI

TABLE COMPARATIV REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU PARCELA - IE 254029							
ZONA DE REGLMENTARE	P.U.Z. HCL nr. 128/2020			PROPUNERE			
	L2	ZCa/ZCb	V	L1	M1	E1	V1
POT	50%	60%	10,00%	50%	50%	50%	10%
CUT	3,6mp/ACD	4mp/ACD	0,5	3,6	3,6	2	0,1
RH	D+P+11	D+P+22/D+P+11	P+1	D+P+11	D+P+11	D+P+2	PARTER
H MAXIM	40metri	70m (cu accente de până la 100m)/46metri	10 metri	40m	40m	15m	4m

## CAPITOLUL 9: INTEGRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul ce face obiectul documentației este situat într-o zonă aflată în curs de urbanizare formată în special din parcelar de tip agricol extravilan și aflată în proximitatea unor dezvoltări de tip comercial cu caracter extrarurban. În ultimii ani zona situată la Vest de bulevardul Aurel Vlaicu a făcut obiectul mai multor documentații de urbanism care fie au modificat caracterul existent al zonei aferente bulevardului Aurel Vlaicu (fostă centură a municipiului) fie au reglementat din punct de vedere urbanistic introducerea în intravilan a fostelor parcele de tip agricol. Se remarcă un interes investițional deosebit pentru urbanizarea teritoriului situat la Vest de bulevardul Aurel Vlaicu, aspect reflectat și prin demararea de către administrația publică locală a documentației PUZ – Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C, precum și prin stabilirea încă din anul 2019 a unei zone de studiu și reglementare aferentă documentației PUZ aprobată ulterior cu HCL nr. 128/2020 prin care inclusiv parcela studiată a primit reglementări urbanistice specific urbane. Până în prezent nu sunt vizibile în teren efecte ale documentațiilor de urbanism aprobate, dar în continuare sunt demarate documentații care reglemenează mai detaliat din punct de vedere urbanistic părți din această zonă.

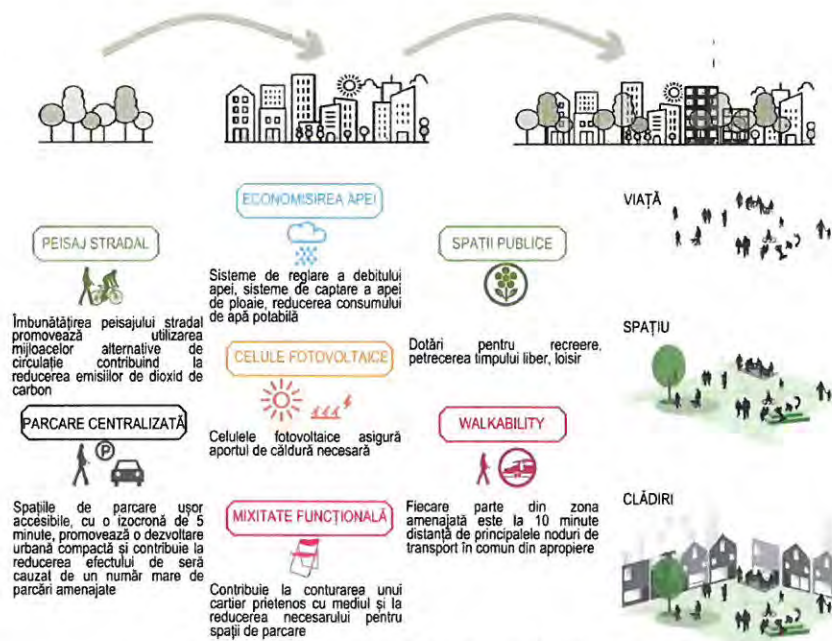




În ceea ce privește parcela studiată, având în vedere faptul că în proximitatea sa nu se află fond construit, cu excepția unor unități de servicii în partea de Est, propunerile avansate reprezintă o formă de modificare a peisajului existent (specific agricol) și de creare a unui nou tip de peisaj de tip urban care poate constitui premisele apariției unei noi prezențe peisagistice și unei arhitecturi moderne prin amenajarea unor suprafețe generoase de spații verzi intercalate cu obiecte de arhitectură ce aparțin unor programe urbanism cât mai diversificate.

Caracterul ansamblului propus este unul predominant rezidențial în care o componentă importantă asumată de investitor este realizarea unui sistem de spații verzi la sol aferent acestuia (cel puțin 30% din suprafața parcelei, adică aproape 35000mp). Totodată se urmărește crearea unor spații aerisite între imobilele propuse situate la distanțe mai mari decât înălțimile acestora, precum și crearea unor spații destinate viitoarei comunități care va putea beneficia de o serie de servicii și dotări în proximitatea locuințelor (comerț, servicii, învățământ, loisir public, parc).

Pe parcursul elaborării PUZ și ulterior prin autorizarea și implementarea proiectului propus se vor avea în vedere următoarele principii de dezvoltare.



Sursa foto: prelucrare autor studiu

## CAPITOLUL 10: CONSECINȚE ECONOMICO-SOCIALE

Din punct de vedere economic, apariția noului ansamblu dezvoltat pe o suprafață de 11,5ha presupune o creștere a veniturilor către bugetul local prin taxele și impozitele aferente noilor utilizări având în vedere faptul că în prezent amplasamentul nu este utilizat din punct de vedere urbanistic. Din punct de vedere social, prin implementarea conceptului privind realizarea unui cartier verde se estimează o creștere a preferințelor pentru aceste tipuri de dezvoltare care pe viitor pot modifica comportamentul investitorilor în ceea ce privește abordarea acestor proiecte.

Prin soluții de arhitectură care să asigure o imagine unitară la nivelul circulațiilor publice și prin utilizarea de materiale durabile și de calitate noul ansamblu poate crește prestigiul și atractivitatea întregii zone.

## CAPITOLUL 11 : CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investițiilor propuse pe parcela proprietate privată a inițiatorului vor fi suportate din fonduri private. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitorii privați după aprobarea

**Mun. Constanta, sola 68, parcela A641/2/2, Zona Anadalchioi  
 PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE**



# U S O N I A

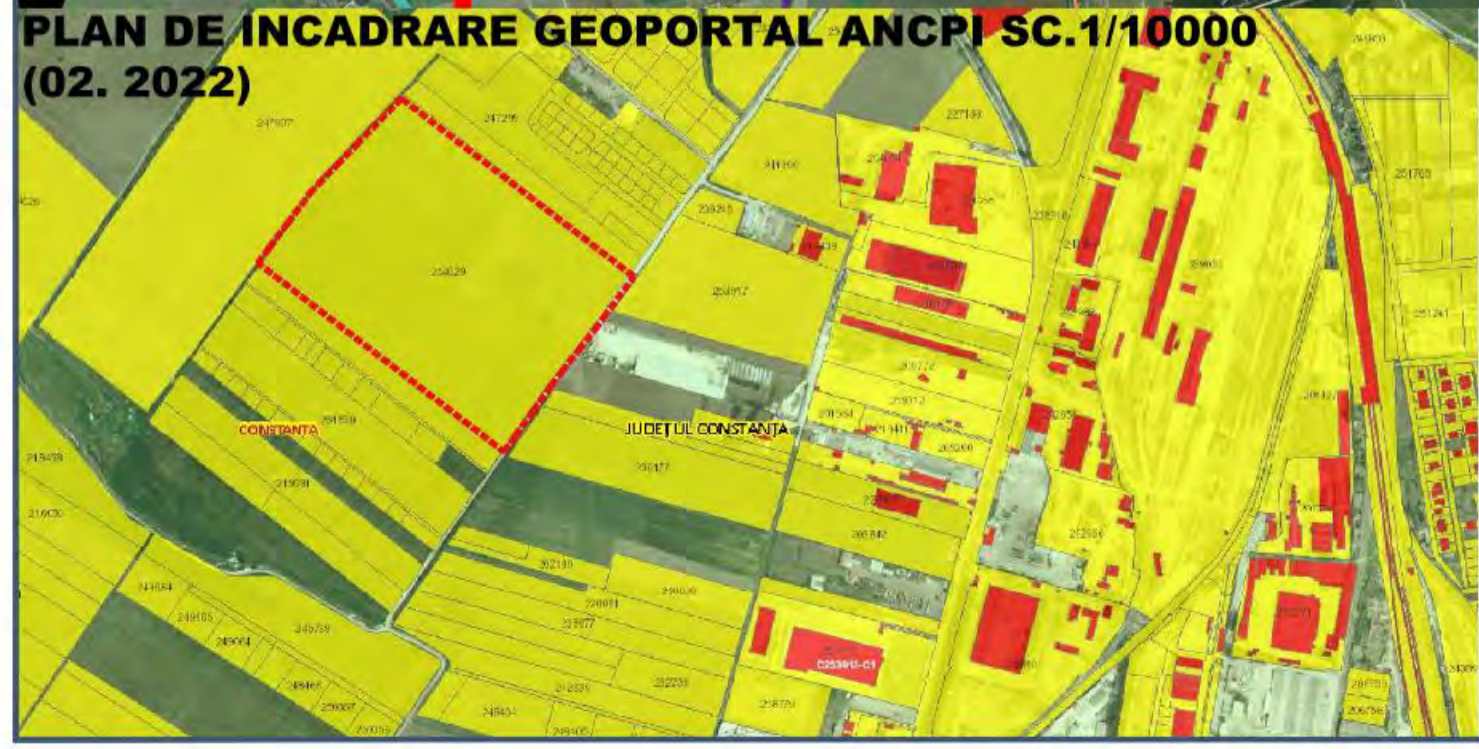
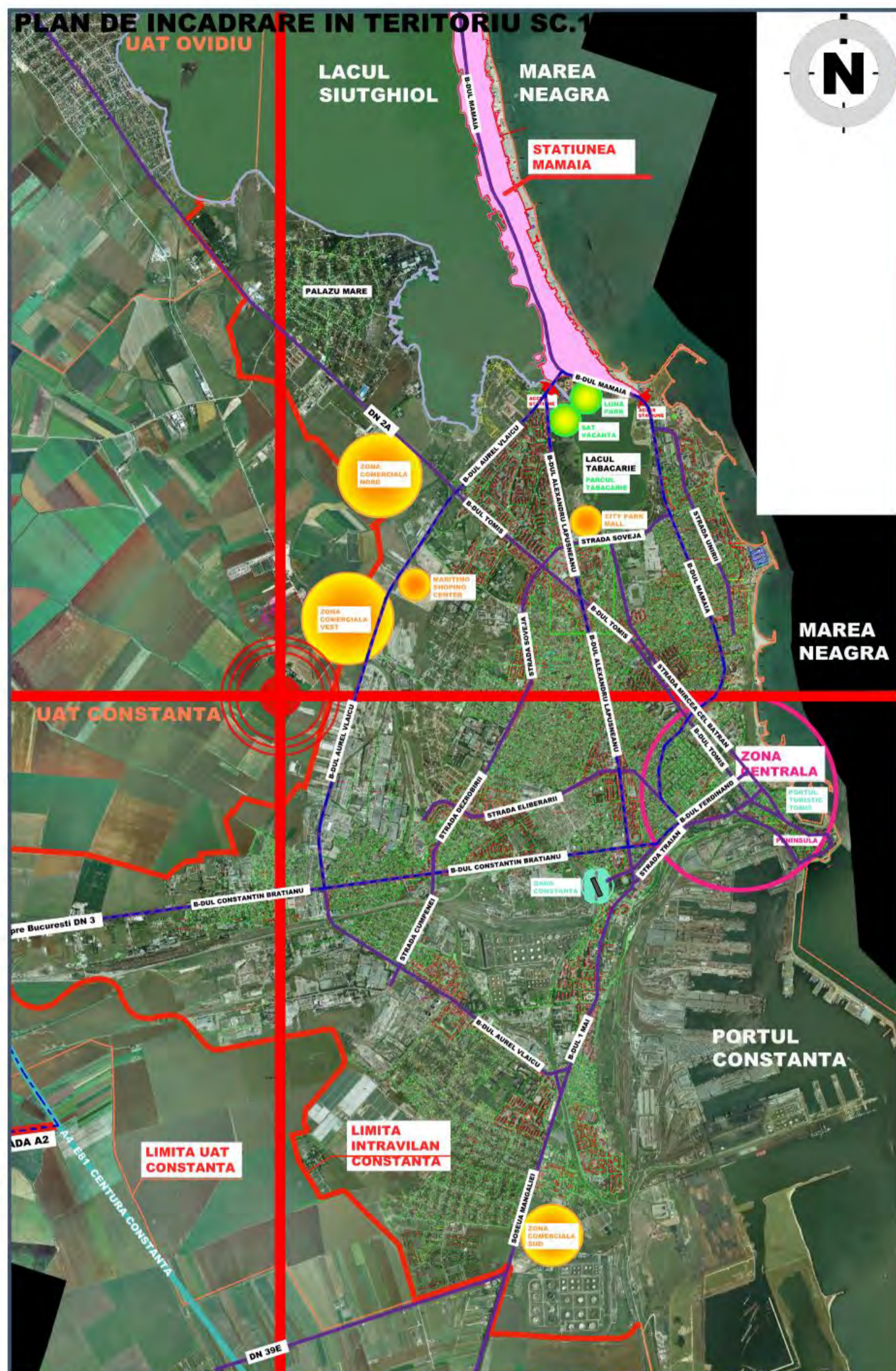
A R H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N  
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

PUZ, sunt cele legate de efectuarea extinderilor rețelelor edilitare pentru funcționarea adecvată a ansamblului inclusiv eventuale devieri de trasee ale unor rețele existente, autorizarea și realizarea etapizată a ansamblului propus, a infrastructurii necesare (bransamentele rețele edilitare, circulații interioare, parcaje, spații verzi). La acest moment sunt preconizate 6 faze de dezvoltare a ansamblului, fiecare fază cuprinzând autorizarea și realizarea a câte 3 imobile înalte/fază împreună cu dotările necesare aferente.

În vederea extinderii tramei stradale aprobate prin documentația anterioară suprafețele de teren necesare pentru străzile prevăzute pe traseele De 633 și De vor fi tranferate către domeniul public la data la care municipalitatea va începe programul de realizare efectivă a tramei stradale. Nu sunt prevăzute costuri care pot fi atribuite autorității publice locale pentru funcționarea efectivă a ansamblului.

INTOCMIT,  
URB. SIMONA ȘOCARICI



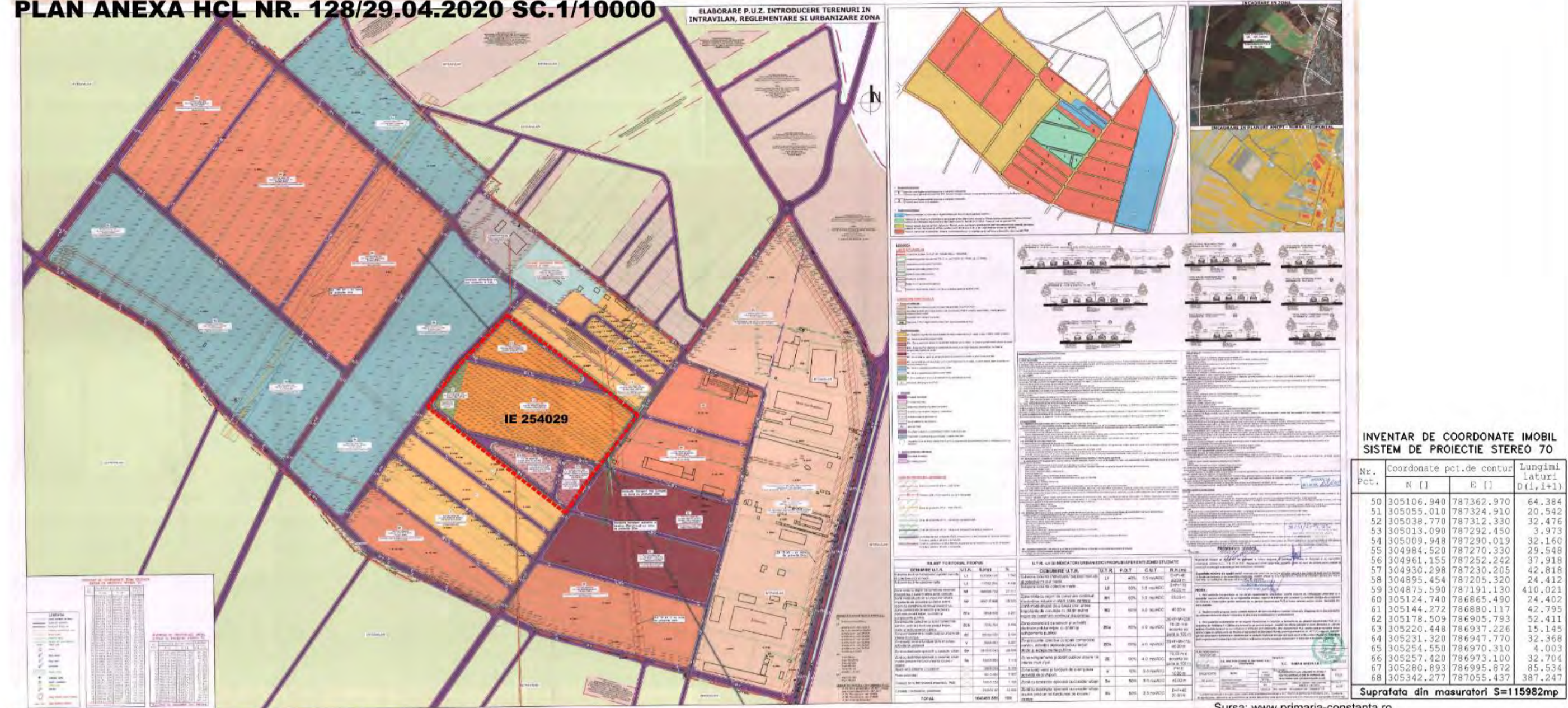


# STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ PARCELA CU NR. CAD. IE 254029, MUN. CONSTANȚA

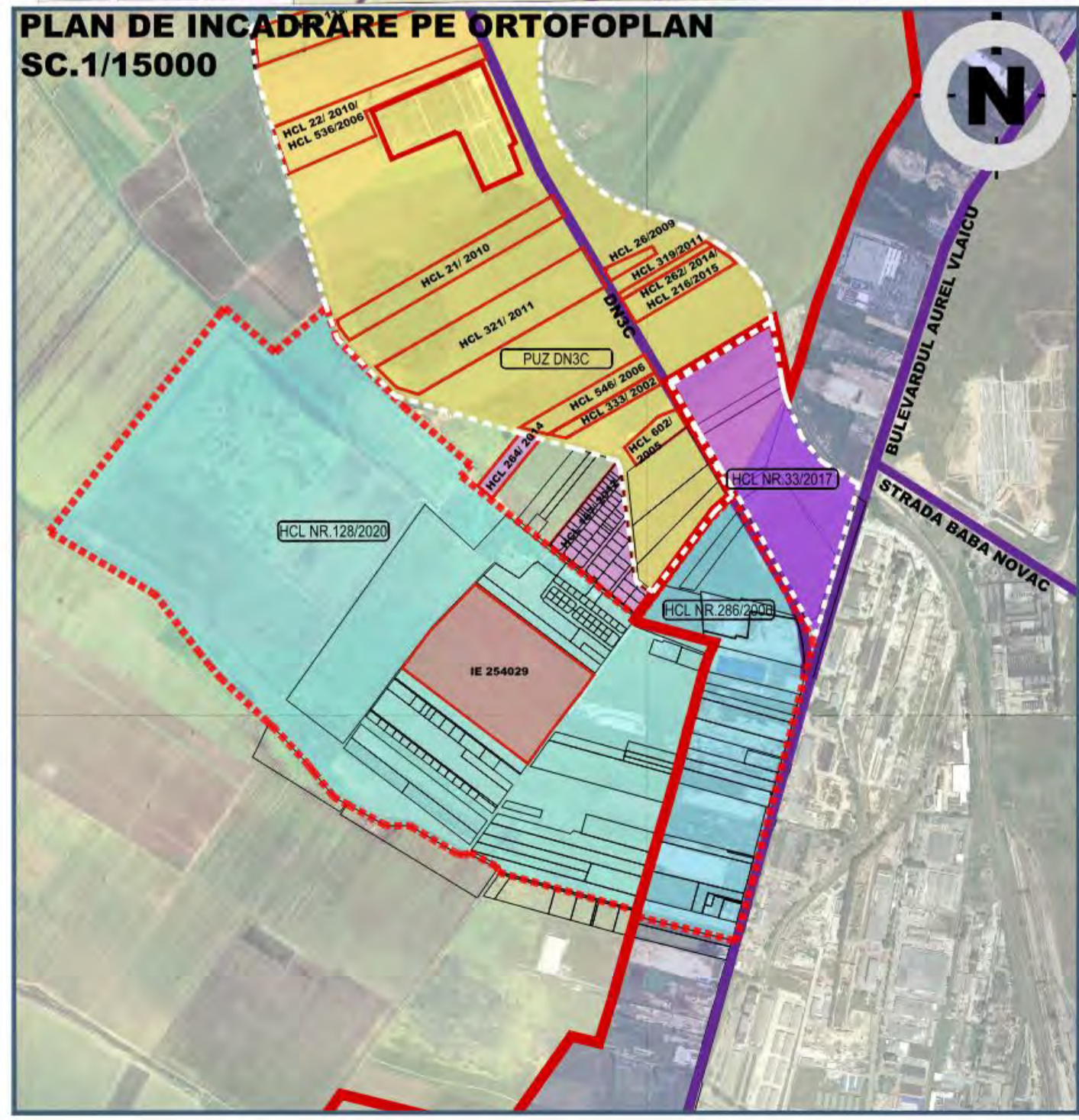
Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 1, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 2, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 3

# PLAN DE INCADRARE U01

## PLAN ANEXA HCL NR. 128/29.04.2020 SC.1/10000



## PLAN DE INCADRARE PE ORTOFOPLAN SC.1/15000



**LEGENDĂ**

- Parcele care generează PUZ cu S=115982mp Nr.cad. IE 254029 - intravilan
- Limita teritoriului intravilan
- PUZ aprobat - HCL nr. 128/2020
- PUZ aprobat - HCL nr. 33/2017
- PUZ aprobat - HCL nr. 286/2006 (PUZ AUREL VLAICU)
- PUZ în curs de elaborare - Revitalizare și regenerare urbană zona DN3C

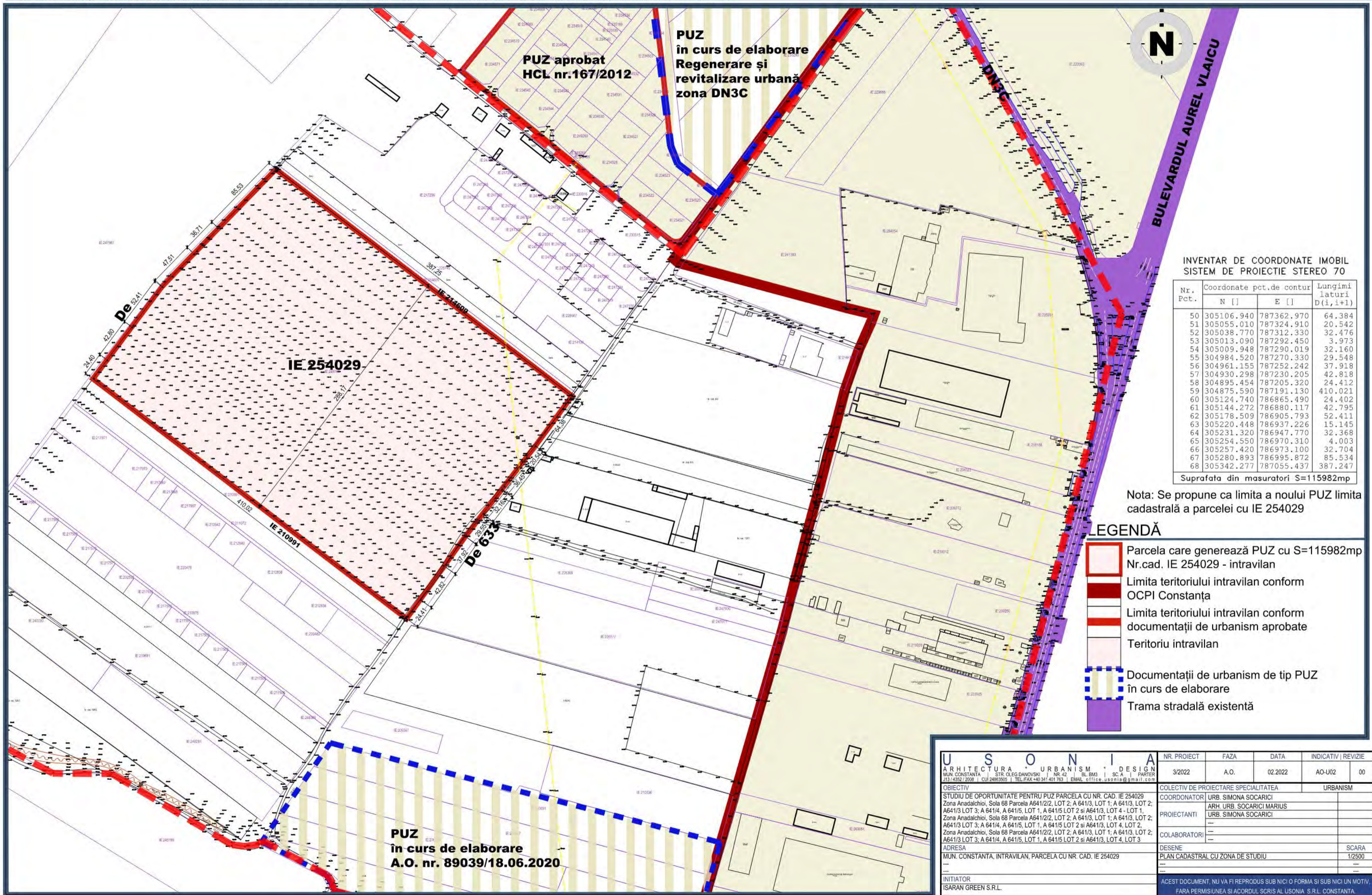


U	S	O	N	I	A	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV   REVIZIE
ARHITECTURA	URBANISM	DESIGN				3/2022	A.O.	02.2022	AO-U01   00
MUN. CONSTANȚA, STR. OLEG DANOVSKI NR. 42, BLD. BMS I, SC. A PARTER, JI 311455/2009, CUI 24893505, TEL. FAX +40 341 401 763, I EMAIL: office_usonia@gmail.com						COLECTIV DE PROIECTARE SPECIALITATEA URBANISM			
STUDIUL DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ PARCELA CU NR. CAD. IE 254029 Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4 - LOT 1, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 2, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 3						COORDONATOR: URB. SIMONA SOCARICI			
ADRESA: MUN. CONSTANȚA, INTRAVILAN, PARCELA CU NR. CAD. IE 254029						PROIECTANTI: ARH. URB. SOCARICI MARIUS URB. SIMONA SOCARICI			
INITIATOR: ISARAN GREEN S.R.L.						COLABORATORI: ---			
PLAN CADASTRAL IN TERITORIUL: 1/50000						DESENE: SCARA			
PLAN DE INCADRARE IN ZONA: 1/5000						PLAN DE INCADRARE IN PUZ - HCL NR. 128/2020: 1/10000			
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANȚA.									

# STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ PARCELA CU NR. CAD. IE 254029, MUN. CONSTANȚA

Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 1,  
Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 2,  
Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 3

# PLAN CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU U02



**PUZ  
în curs de elaborare  
Regenerare și  
revitalizare urbană  
zona DN3C**

**PUZ aprobat  
HCL nr.167/2012**



**BULEVARDUL AUREL VLAICU**

### INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [ ] E [ ]	
50	305106.940 787362.970	64.384
51	305055.010 787324.910	20.542
52	305038.770 787312.330	32.476
53	305013.090 787292.450	3.973
54	305009.948 787290.019	32.160
55	304984.520 787270.330	29.548
56	304961.155 787252.242	37.918
57	304930.298 787230.205	42.818
58	304895.454 787205.320	24.412
59	304875.590 787191.130	410.021
60	305124.740 786865.490	24.402
61	305144.272 786880.117	42.795
62	305178.509 786905.793	52.411
63	305220.448 786937.226	15.145
64	305231.320 786947.770	32.368
65	305254.550 786970.310	4.003
66	305257.420 786973.100	32.704
67	305280.893 786995.872	85.534
68	305342.277 787055.437	387.247

Suprafata din masuratori S=115982mp

Nota: Se propune ca limita a noului PUZ limita cadastrală a parcelei cu IE 254029

### LEGENDĂ

- Parcela care generează PUZ cu S=115982mp Nr.cad. IE 254029 - intravilan
- Limita teritoriului intravilan conform OCPI Constanța
- Limita teritoriului intravilan conform documentații de urbanism aprobate
- Teritoriu intravilan
- Documentații de urbanism de tip PUZ în curs de elaborare
- Trama stradală existentă

URSONIA		NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV   REVIZIE
ARHITECTURA URBANISM DESIGN MUN. CONSTANȚA   STR. OLEG DANOVSCHI NR. 42   BL. BMS   SC. A   PARTER 131.4392.2008   CUI 24683935   TEL. FAX +40 341 401 763   EMAIL: office_urbanism@ursonia.com		3/2022	A.O.	02.2022	AO-U02 00
OBIECTIV STUDIUL DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ PARCELA CU NR. CAD. IE 254029 Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4 - LOT 1, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 2, Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 si A641/3, LOT 4, LOT 3		COLECTIV DE PROIECTARE SPECIALITATEA		URBANISM	
ADRESA MUN. CONSTANȚA, INTRAVILAN, PARCELA CU NR. CAD. IE 254029		COORDONATOR		URB. SIMONA SOCARICI	
INITIATOR ISARAN GREEN S.R.L.		PROIECTANTI		ARH. URB. SOCARICI MARIUS URB. SIMONA SOCARICI	
		COLABORATORI			
		DESENE		SCARA	
		PLAN CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU		1/2500	
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANȚA.					

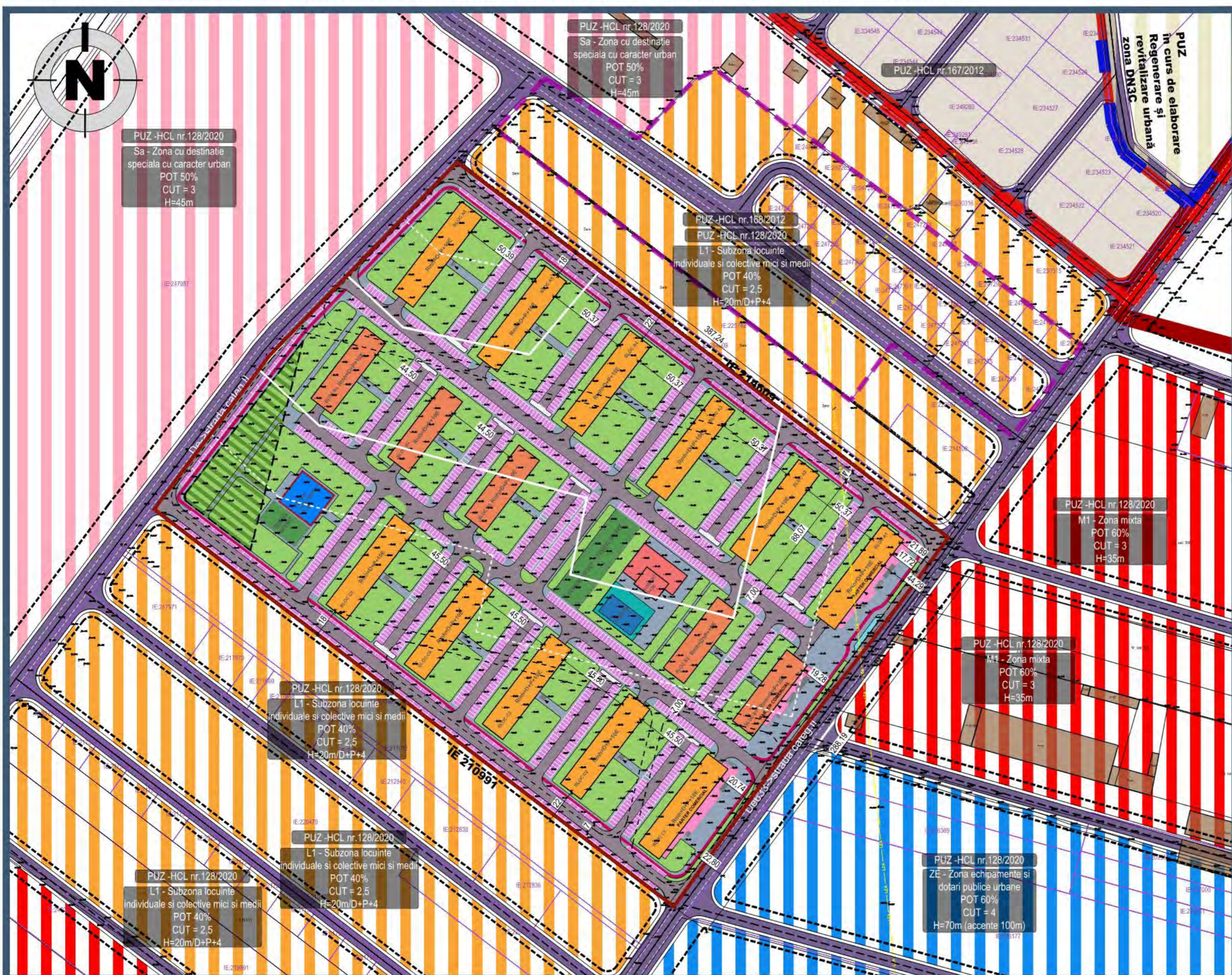
**PUZ  
în curs de elaborare  
A.O. nr. 89039/18.06.2020**

# STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ PARCELA CU NR. CAD. IE 254029, MUN. CONSTANȚA

Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 și A641/3, LOT 4, LOT 1,  
Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 și A641/3, LOT 4, LOT 2,  
Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 și A641/3, LOT 4, LOT 3

## PLAN CONCEPT PROPUȘ

U03



### LEGENDĂ

- Parcela care generează PUZ cu S=115982mp și nr.cad. IE 254029 - intravilan
- Zona de reglementare propusă pentru noua documentație de urbanism
- Limita teritoriului intravilan conform OCPI Constanta
- Limite cadastrale existente (E terra)
- Cladirii intabulate electronic
- Construcții existente cu funcțiuni comerciale și de servicii cu caracter extraurban
- Trama stradala aprobată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 128/2020
- Trama stradala aprobată propusă pentru modificare trasee

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ APROBATĂ ÎN VECINĂȚATEA PARCELEI IE 254029

- L1 - Subzona locuințe individuale și colective mici și medii
- M1-Zona mixtă
- ZE - Zona de echipamente și dotări publice urbane
- Sa - Zona cu destinație specială cu caracter urban

### PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ PENTRU PARCELA IE 254029

- Locuințe colective cu spații destinate serviciilor aferente zonei de locuit la parter cu Rh=D+P+10
- Locuințe colective cu regim permanent/sezonier/aparthotel cu Rh=D+P+10
- Comert de proximitate
- Învățământ (grădiniță/afterschool)
- Dotări pentru agrement și sport (terenuri de sport)
- Spații verzi publice
- Zona destinată spațiilor verzi aprobată care se menține și se propune pentru extindere
- Parcare la sol
- Circulații pietonale
- Circulații carosabile
- Piste pentru biciclete
- Stație autobuz
- Acces în clădiri
- Zona propusă pentru cercetare arheologică conform Raportului de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanta
- Zona propusă pentru supraveghere arheologică conform Raportului de diagnostic arheologic întocmit de Muzeul de istorie și arheologie Constanta

### ESTIMARE PROPUNERE DE MOBILARE

Numar unitati locative = 1810  
 Numar LP la sol = 1522  
 Numar LP subterane = 686  
 Numar total LP propuse = 2208  
 Numar LP/unitate locativa = 1,2  
 Numar locuitori = 4525  
 Spatiu verde/locuitor = 8mp/locuitor

BILANT TERITORIAL PENTRU PROPUNEREA DE MOBILARE A PARCELEI IE 254029				
FUNCȚIUNE	SUPRAFATA CONSTRUITA mp	PROCENT DIN TOTAL %	SUPRAFATA CONSTRUITA CUMULATA mp	PROCENT DIN TOTAL %
LOCUINTE COLECTIVE	17152,00	14,79%		
COMERT	750,00	0,65%	18502,00	15,95%
ÎNVĂȚĂMANT	600,00	0,52%		
PISCINA	750,00	0,65%	2350,00	2,03%
TERENURI SPORT	1600,00	1,38%		
SPAȚII VERZI	36587,00	31,55%	36587,00	31,55%
PARCAJE LA SOL	17503,00	15,09%		
CIRCULAȚII PIETONALE	20112,00	17,34%	58543,00	50,48%
CIRCULAȚII CAROSABILE	20928,00	18,04%		
<b>TOTAL</b>	<b>115982,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>115982,00</b>	<b>100,00%</b>

TABEL COMPARATIV REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU PARCELA - IE 254029							
ZONA DE REGLEMENTARE	P.U.Z HCL nr. 128/2020			PROPUNERE			
	L2	Zca/ZCb	V	L1	M1	E1	V1
POT	50%	10,00%	50%	50%	50%	50%	10%
CUT	3,6mp/ACD	4mp/ACD	0,5	3,6	3,6	2	0,1
RH	D+P+11	D+P+22/D+P+11	P+1	D+P+11	D+P+11	D+P+2	PARTER
H MAXIM	40metri	70m (cu accente de până la 100m)/46metri	10 metri	40m	40m	15m	4m

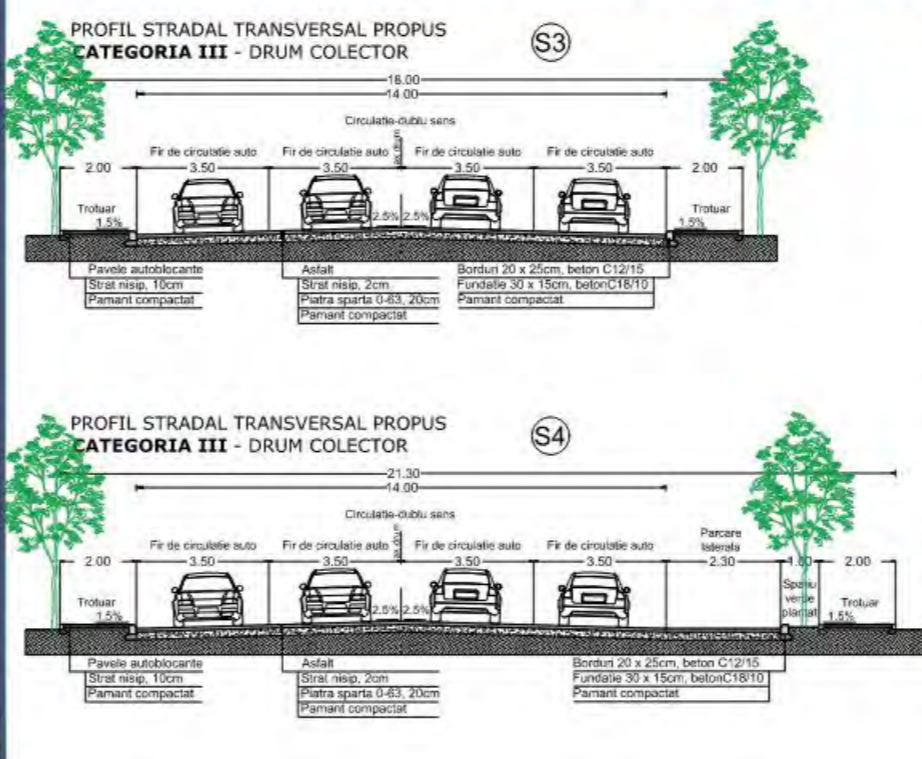
### SCHEMA CONCEPT DE ORGANIZARE A ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE PROPUȘ ȘI PROPUNERE DE PARCELARE



### LEGENDĂ

- Parcela care generează PUZ cu S=115982mp Nr.cad. IE 254029 - intravilan
- Aliniament propus rezultat din retragerea aliniamentului existent pentru extindere trama stradala
- Zone de reglementare propuse
- Suprafețe edificabile propuse
- Zona locuințelor colective cu servicii și echipamente publice aferente zonei de locuit
- Zona mixtă
- Zona mixtă destinată centrului de cartier
- Zona echipamentelor publice pentru învățământ
- Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat de tip parc
- Zona circulațiilor interioare ansamblului (carosabile, pietonale, piste biciclete, parcaje la sol, plantații de aliniament)
- Zona circulațiilor publice propuse pentru extindere

### PROFILURI STRADALE CF. HCL NR. 128/2020



INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de control	N (I)	E (I)	Suprafața din măsuratori S=115982mp
50	305106,940	787362,970	64,384	
51	305055,010	787324,910	20,342	
52	305038,770	787312,330	32,476	
53	305013,090	787292,450	3,973	
54	305009,948	787290,019	32,180	
55	304984,520	787270,330	29,548	
56	304961,155	787252,242	37,918	
57	304930,298	787230,205	42,518	
58	304895,454	787205,320	24,412	
59	304875,590	787191,130	410,021	
60	305124,740	786845,490	24,402	
61	305144,272	786880,117	42,795	
62	305178,509	786905,793	52,411	
63	305200,448	786931,226	15,143	
64	305231,320	786947,770	32,368	
65	305254,550	786970,310	4,003	
66	305257,420	786973,100	32,704	
67	305280,893	786995,872	85,534	
68	305342,277	787055,437	387,247	

**U S O N I A**  
 ARHITECTURA URBANISM \* DESIGN  
 MUN. CONSTANȚA, STR. OLEG DANOVSKI, NR.42, B. BUC | SC.A. PARTER  
 7314892/2008 | CUI 24863005 | TEL.FAX +40 341 401763 | EMAIL: office.usonia@gmail.com

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV / REVIZIE
3/2022	A.O.	02.2022	AO-U03 00

OBIECTIV: COLECTIV DE PROIECTARE SPECIALIZATEA URBANISM

STUDIUL DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ PARCELA CU NR. CAD. IE 254029  
 Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1; A 641/5 LOT 2 și A641/3, LOT 4 - LOT 1,  
 Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 și A641/3, LOT 4, LOT 2,  
 Zona Anadalchioi, Sola 68 Parcela A641/2/2, LOT 2; A 641/3, LOT 1; A 641/3, LOT 2; A641/3 LOT 3; A 641/4, A 641/5, LOT 1, A 641/5 LOT 2 și A641/3, LOT 4, LOT 3

COORDONATOR: URB. SIMONA SOCARICI  
 PROIECTANȚI: ARH. URB. SOCARICI MARIUS, URB. SIMONA SOCARICI  
 COLABORATORI: ---

DEȘENE: --- SCARA: ---  
 PLAN CONCEPT PROPUȘ - PLAN DE SITUAȚIE CU PROPUNERE: 1/2000  
 DE MOBILARE URBANISTICĂ: ---

MUN. CONSTANȚA, INTRAVILAN, PARCELA CU NR. CAD. IE 254029

INIȚIATOR: SARAN GREEN S.R.L.

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMĂ ȘI SUB NICI UN MOTIV, FĂRĂ PERMISIUNEA ȘI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANȚA.

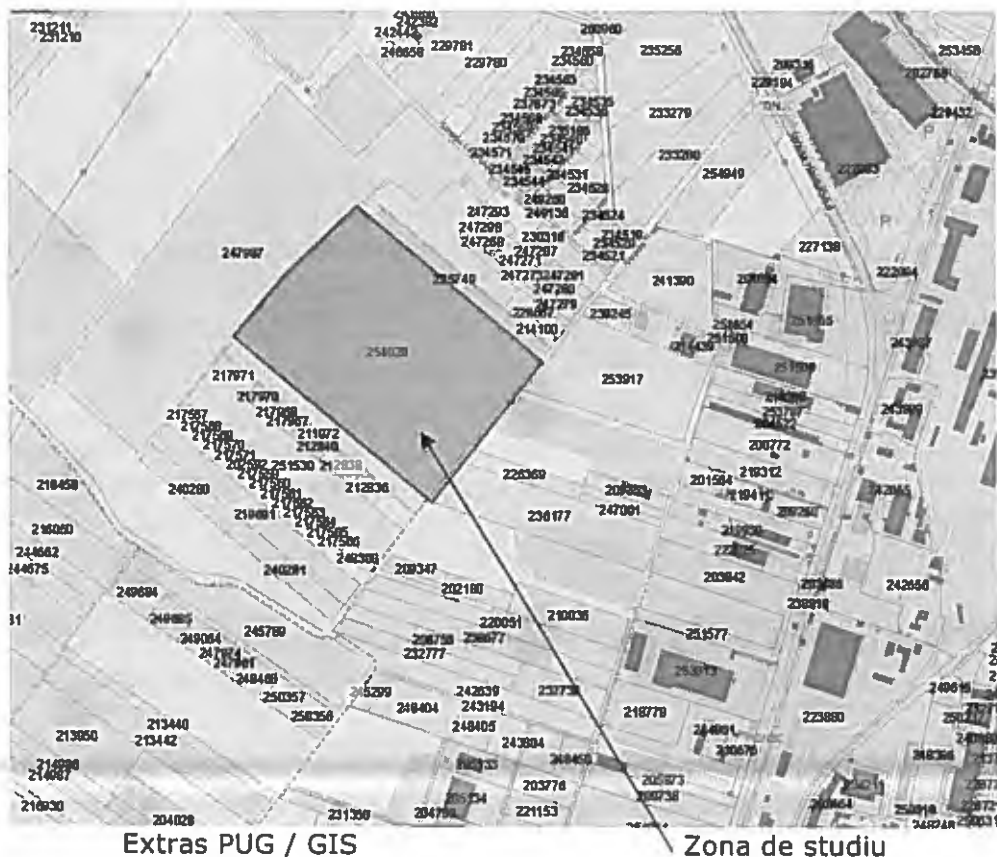


APROBAT,  
**PRIMAR**  
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Dumitrescu Alexandru Șerban, reprezentant al Isaran Green SRL, cu domiciliul / sediul în județul Brașov, municipiul Brașov, cod poștal 500164, str. 13 Decembrie nr. 129, bl. T1, sc. C, parter, ap. 2, înregistrată sub nr. 41992/25.02.2022,  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**Nr. 41992 din 22.03.2022**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 254029;
  - generat de imobilul situat în zona bd. Aurel Vlaicu - str. Tisei, cu respectarea următoarelor condiții:
1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de str. Tisei și limite cadastrale, reprezentat 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, modificarea prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 128/2020.

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, cu modificările și completările ulterioare;  
- 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 Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.03.2022 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- configurarea carosabilului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va studia prin PUZ, în corelare cu trama stradală existentă și cu concluziile studiului de organizare a circulației și transporturilor;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 106/2022), 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 - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație;
  - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate;
  - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarelor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;



- studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective care se impun;
- planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.

La etapizarea investițiilor se vor avea în vedere prevederile art. 13 alin. (2) din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, actualizat, în sensul că autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de autorizarea, în prealabil, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

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. 106/01.02.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 11.998,20 lei prin transfer bancar în data 21.02.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.03.2022

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



# AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 41992 / 22.03.2022



3/22/2022, 1:40:25 PM

- Avize\_Oportunitate\_PUZ\_PUD\_2022\_2458
- Parcele Cadastrale
- Constructii

