

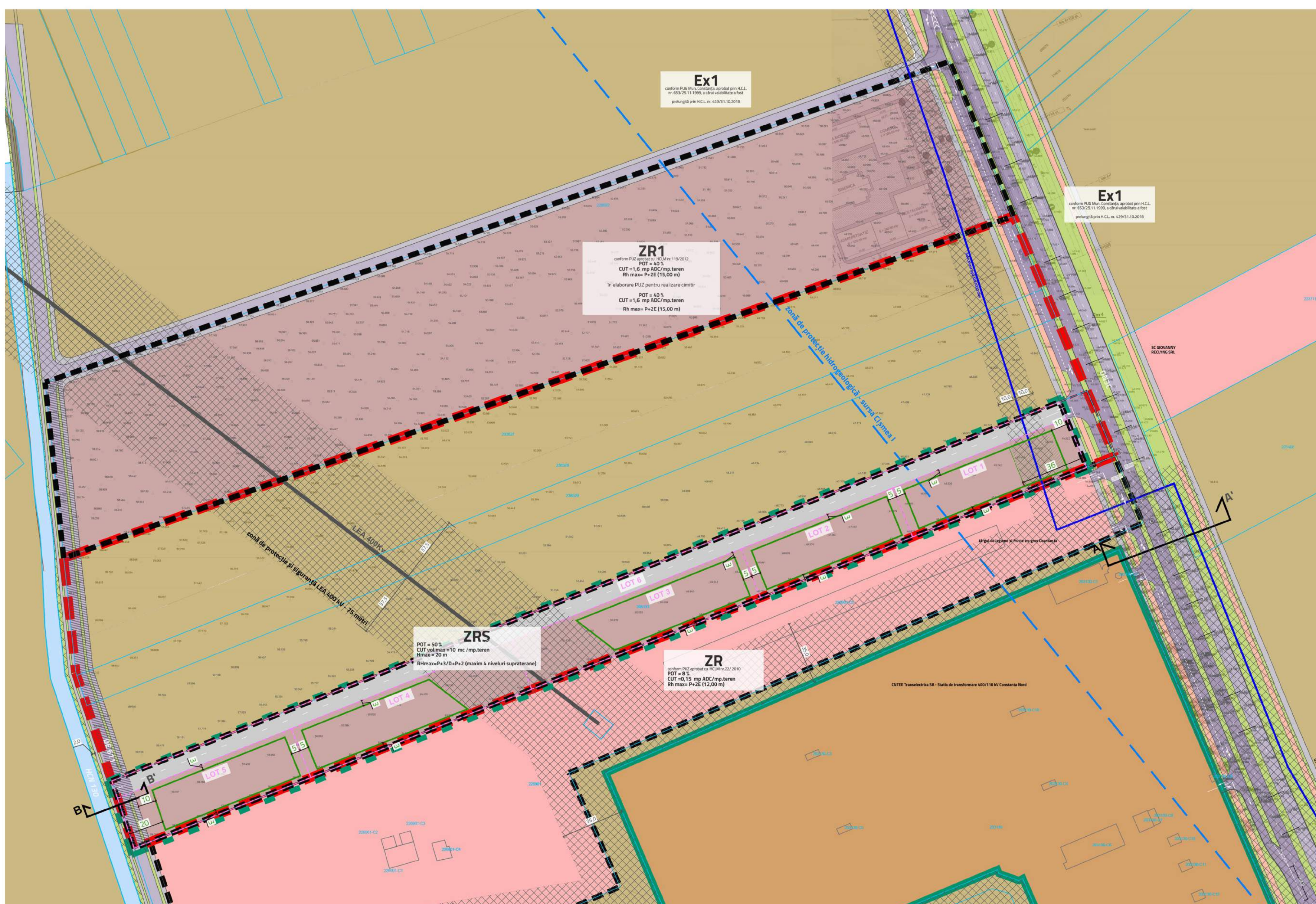
ANUNȚ DE INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII, PRODUCȚIEI, CONFORM A.O. NR 87876/23.12.2021

ARGUMENTARE: INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI PENTRU ACTIVITĂRI DE DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ

AMPLASAMENT: Zona DN3C, Tarlăua 61, parcela A610 /4, N.C. 208133, Municipiul Constanța

INIȚIATOR: **Vlăsceanu Cornel**

ELABORATOR: **URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, WORLD AGORA DESIGN SRL**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA: 1-6 iulie 2022**

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA , Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

**PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:
CONFORM HCL 322/2016 ȘRIVIND 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 - 1 - 6 iulie 2022

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR, CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE



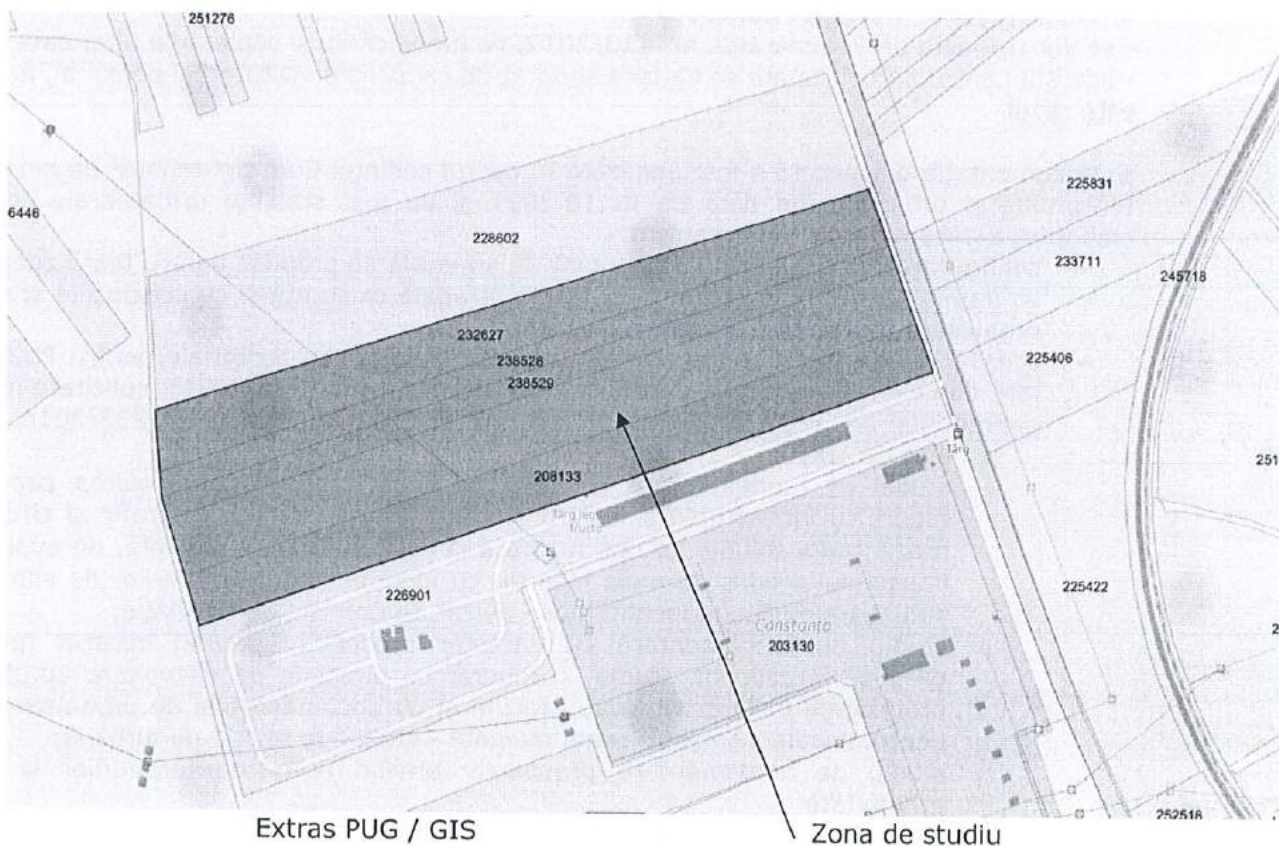
APROBAT,
PRIMAR

VERGIL CHITAC

Ca urmare a cererii adresate de Vlăsceanu Cornel cu domiciliul în județul Tulcea, sat Sălchioara, str. Salciei nr. 4, înregistrată sub nr. 87876/12.05.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 87876 din 23.12.2021**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 610/4, identificat cu nr. cadastral 208133, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- generat de imobilul situat în extravilanul municipiului Constanța, la est de DN3C;
- cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ este delimitat de DN3C, parcela IE 228602, drum de exploatare și parcela IE 226901, conform planului anexat:



Extras PUG / GIS

Zona de studiu



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți:

- 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;
- reglementările urbanistice propuse se vor corela și integra în prevederile *PUZ Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C* inițiat de municipalitate și aflat în curs de elaborare.

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

- se propune introducerea în Intravilan a terenului pentru care se inițiază documentația de urbanism, stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici și a suprafeței maxime edificabile pentru zona studiată, reglementarea accesului și a regimului de înălțime prin corelare cu cerințele funcționale, a regimului de aliniere a construcțiilor, precum și stabilirea utilizării terenurilor;

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 01.10.2021 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. 1275/2021), solicitate în temeiul prevederilor art. 8-12, precum și ale art. 20 ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - o aviz CNAIR;
 - o 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 a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație;
 - o studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu direcțiile de dezvoltare aprobate prin prevederile PATJ în vigoare, precum și cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate - studiu de relație perurbană;
 - o studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;
 - o studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarilor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a



- prounerilor de extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
- o studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului, ce va cuprinde:
 - ✓ studiu privind cadrul natural și antropic (inclusiv riscurile naturale și antropice)
 - ✓ studiu privind zonele de protecție sanitară, tehnologică și de gospodărie comunală
 - ✓ studiu privind calitatea factorilor de mediu (inclusiv impactul schimbărilor climatice).
 - o 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.

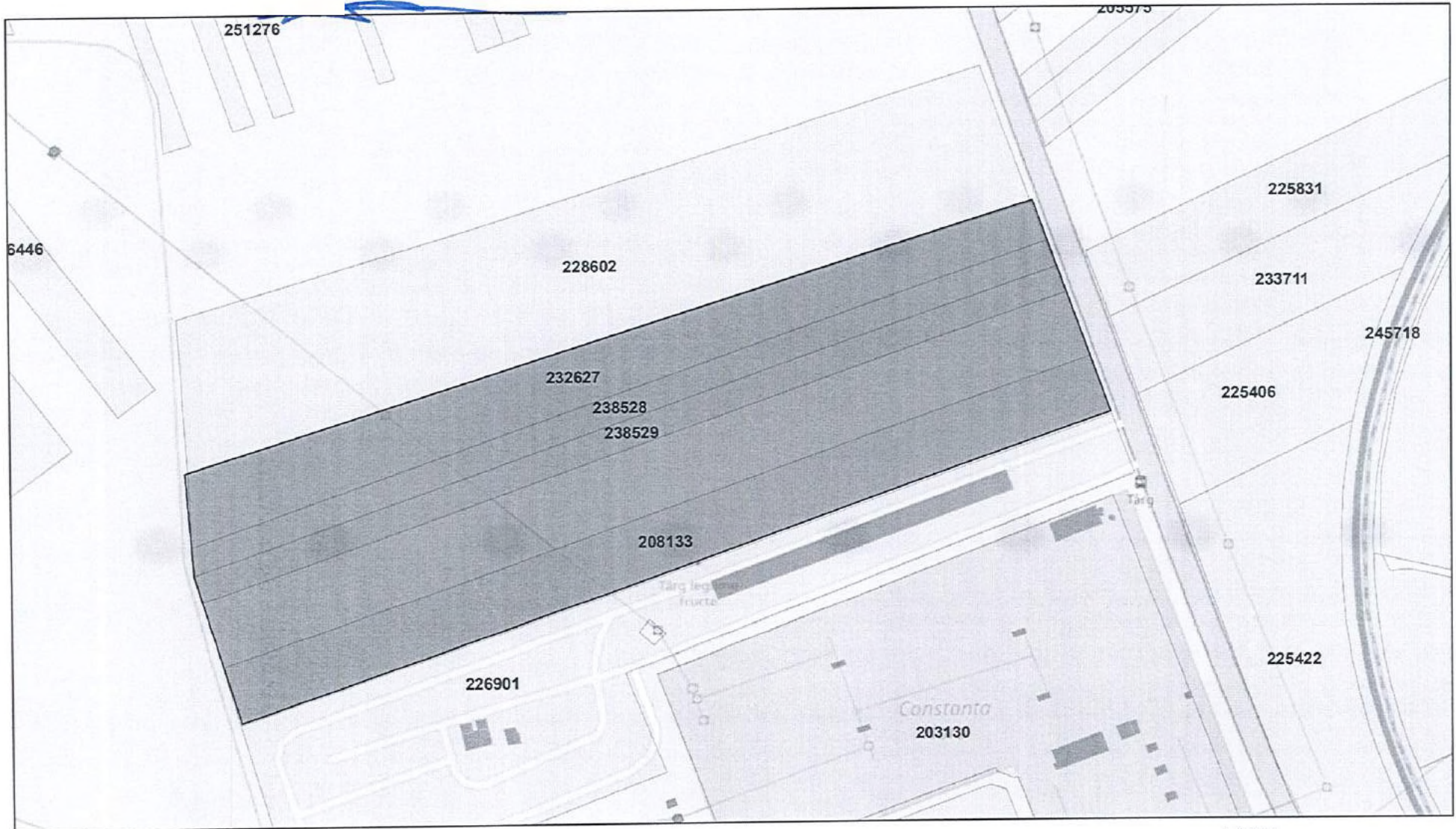
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1275/28.04.2021, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 2.650 lei conform chitanței OP nr. IB0021050783910700/07.05.2021




Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.01.2022

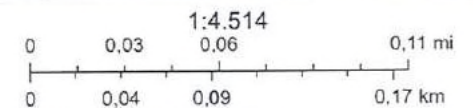
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 87876 / 23.12.2021



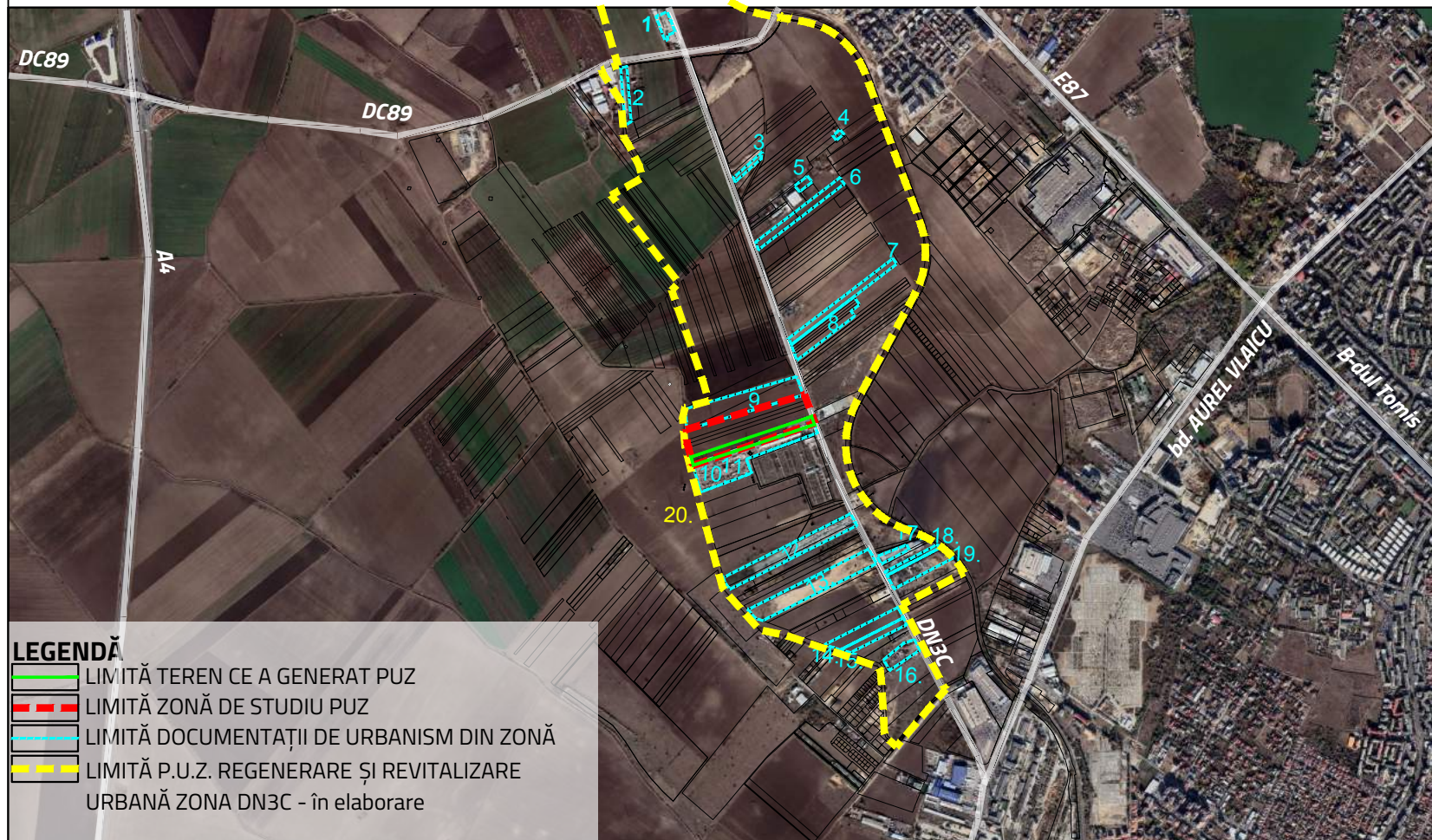
12/23/2021, 1:10:47 PM

-  Avize_Oportunitate_2021_1411
-  Eterra2020_vizualizare_9951
-  Eterra2020_vizualizare_7391



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

LOCALIZAREA ÎN ZONĂ



- LEGENDĂ**
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ
 - LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN ZONĂ
 - LIMITĂ P.U.Z. REGENERARE ȘI REVITALIZARE URBANĂ ZONA DN3C - în elaborare

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, LOGISTICII, PRODUCȚIEI

Terenul care a generat PUZ are o suprafață de 22500mp, conform extrasului de carte funciară cu nr. 208133 al U.A.T. Mun. Constanța. De asemenea, conform P.U.G. al Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M 653/ 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/ 31.10.2018 terenul care a generat PUZ se află în extravilan.

DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN ZONĂ :

1. PUZ trecere teren din extravilan în intravilan și modificare art. 1 din HCL 419/2001, aprobat cu HCLM nr. 171/2013
POT max = 50%
CUT max = 1
2. PUZ construire hală depozitare legume și împrejurire teren, aprobat cu HCLM nr. 132/2014;
POT max = 35%
CUT max = 1,5
3. PUZ Construire show-room P+1E și hală reparații mașini și utilaje agricole parter, aprobat cu HCLM nr. 243/2009;
POT max = 37,16%
CUT max = 0,46
4. PUZ Construire hală metalică - utilaje agricole, aprobat cu HCLM nr. 414/2009;
POT max = 25,4%
CUT max = 0,25
5. PUZ construire hală metalică parter cu funcțiune agricolă, aprobat cu HCLM nr. 493/2008;
POT max = 12,5%
CUT max = 0,12
6. PUD Construire depozit cereale și locuință de serviciu, aprobat cu HCLM 345/2007;
POT max = 6,44%
CUT max = 0,067
7. PUD Construire hală pentru depozitare cereale, birouri P+1E și padoc, aprobat cu HCLM 72/17.04.2003;
POT max = lipsă date
CUT max = lipsă date
8. PUD Construire fermă cai pur sânge arab, aprobat cu HCLM nr 87/2006;
POT max = 2%
CUT max = 20,03
9. PUZ trecere teren din extravilan în intravilan pt. construire hale produse agroindustriale, aprobat cu HCLM nr. 119/2012;
POT max = 40%
CUT max = 1,6
10. PUZ introducere teren din extravilan în intravilan pentru construire spații comerciale și de alimentație publice, difuzare presă, birouri și spații anexă, aprobat cu HCLM n.r 22/2010;
POT max = 8%
CUT max = 0,2
11. PUD construire și amenajare târg săptămânal, depozit de produse agricole, birouri administrație, cantină personal și spații anexa, aprobat cu HCLM 536/2006;
POT max = 6,7%
CUT max = 0,35
12. PUZ Introducere teren din extravilan în intravilan pentru construire parc auto-expo, showroom, spălătorie și service auto, comerț, alimentație publică și depozit, aprobat cu HCLM nr. 21/2010;
POT max = 80%
CUT max = 1
13. PUZ introducere teren din extravilan în intravilan pentru construire complex de depozitare și desfacere mărfuri generale, aprobat cu HCLM nr. 321/2011;
POT max = 50%
CUT max = 2
14. PUD construire depozit legume P-P+1, aprobat cu HCLM 546/2006
POT max = 8,74%
CUT max = 0,1
15. PUD unități de producție și servicii agricole, aprobat prin HCLM nr. 333/24.07.2002;
POT max = lipsă date
CUT max = lipsă date
16. PUD - Construire Imobil P+1E, atelier reparații utilaje agricole vulcanizare, depozit și birouri, aprobat prin HCLM nr 602/2005;
POT max = 5,42%
CUT max = 0,05
17. PUZ Construire Depozit Produse Agricole, aprobat prin HCLM nr. 26/2009;
POT max = 11,5%
CUT max = 0,115
18. PUZ introducere teren din extravilan în intravilan, împrejurire teren și construire hale depozitare produse agricole, aprobat cu HCLM nr. 319/2011;
POT max = 50%
CUT max = 2
19. PUZ introducere teren în intravilan, construire hală depozitare, prestări servicii și complex agrement, aprobat cu HCLM nr. 262/2014 și modificat cu HCLM nr. 216/2015;
POT max = 35%
CUT max = 2
20. PLAN URBANISTIC ZONAL REGENERARE ȘI REVITALIZARE ZONA DN3C -ETAPA INIȚIEREA PROPUNERILOR
PUZul PUBLIC NU POATE STABILII, REGLEMENTA ȘI LOTIZA TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ

LOCALIZAREA ÎN MUN. CONSTANȚA



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL



BENEFICIAR
VLĂȘCEANU CORNEL, VLĂȘCEANU VERONICA-IULIA

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONA DESTINATĂ DEPOZITĂRII, LOGISTICII, PRODUCȚIEI

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

AMPLASAMENT
DN3C, TARLAUA 61, PARCELA A610/4, N.C. 208133, MUNICIPIUL CONSTANȚA

urb. Teodor MANEA

TITLU PLANȘĂ
ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ȘI PUG

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 0	1:1000



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ IMOBILE CADASTRALE ÎNREGISTRATE ELECTRONIC CONFORM GEOPORTAL ETERRA
- CONTUR CONSTRUCȚII EXISTENTE
- LIMITĂ ZONE FUNCȚIONALE

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- TERENURI AGRICOLE
- ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE - STAȚIA DE TRANSFORMARE ELECTRICĂ
- COMERȚ, SERVICII
- ZONĂ DEPOZITARE, PRODUCȚIE, LOGISTICĂ
- VEGETAȚIE SPONTANĂ DE-A LUNGUL CIRCULAȚIEI PUBLICE
- CANALE IRIGAȚII, ȘANTURI

CIRCULAȚII

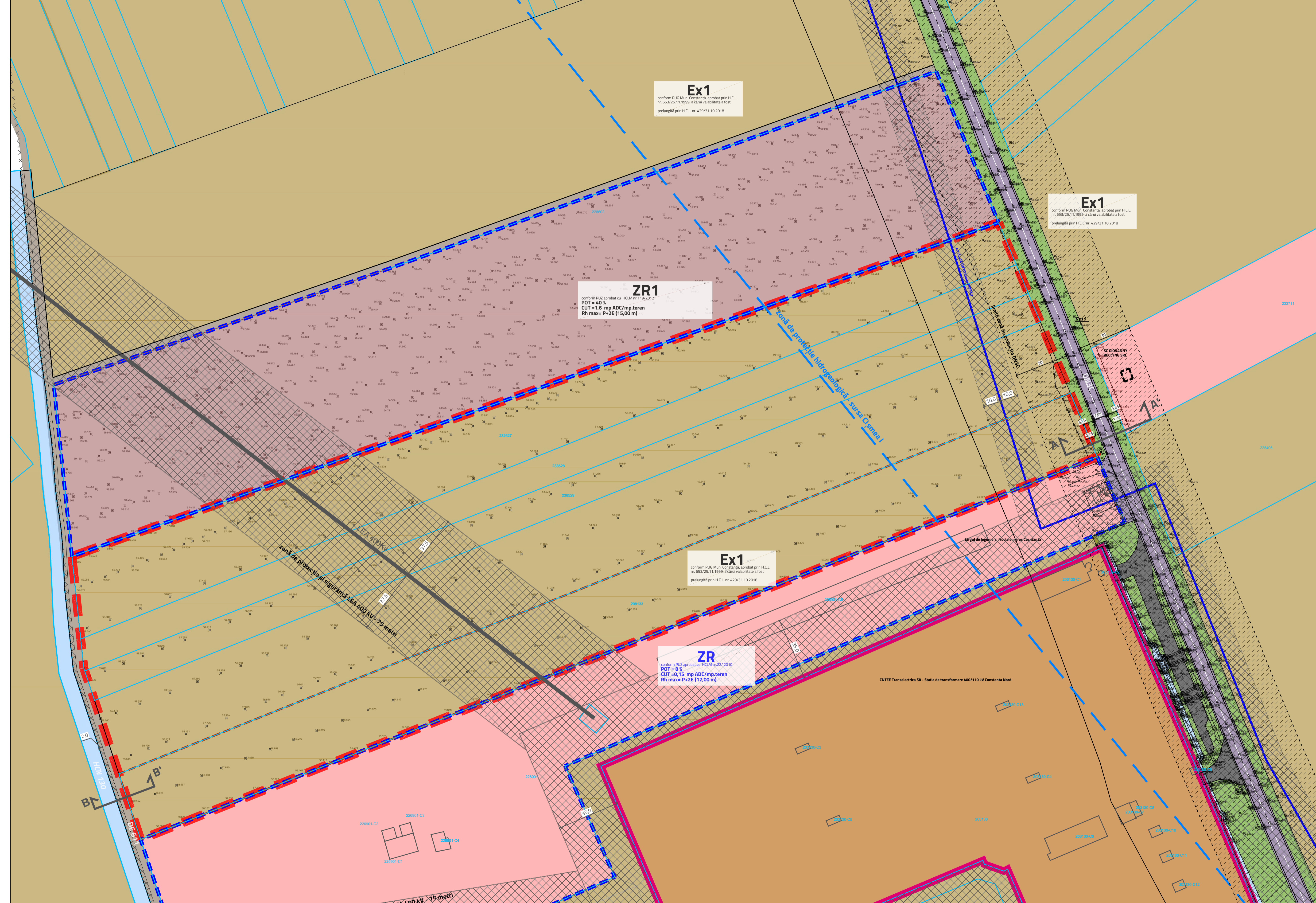
- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- PLATFORMĂ BETONATĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE DN3C (30 METRI - DRUM NAȚIONAL)

INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ ȘI RESTRIȚII CONSTRUCTIVE

- LEA 400 KV
- ADUCȚIUNE APĂ DN1000 PREMO
- CULOAR NON-AEDIFICANDI AFERENT:
 - CULOAR DE FUNCȚIONARE LEA 400 KV - 75 METRI DE-A LUNGUL REȚELEI, 37,5 METRI DE FIECARE PARTE A AXULUI;
 - INCINTĂ STAȚIE DE TRANSFORMARE ELECTRICĂ - 35 METRI MĂSURĂȚI DE LA ÎMPREJMUIREA INCINTEI;
 - ADUCȚIUNE DE APĂ Dn100 PREMO - 10 METRI DE FIECARE PARTE A CONDUCTEI, MĂSURĂȚI DE LA GENERATOARE;
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL DE IRIGAȚII 2 METRI MĂSURĂȚI DE LA LIMITA TALUZULUI SUPERIOR
- LIMITĂ A ZONEI DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ A SURSEI DE APĂ CIȘMEA I

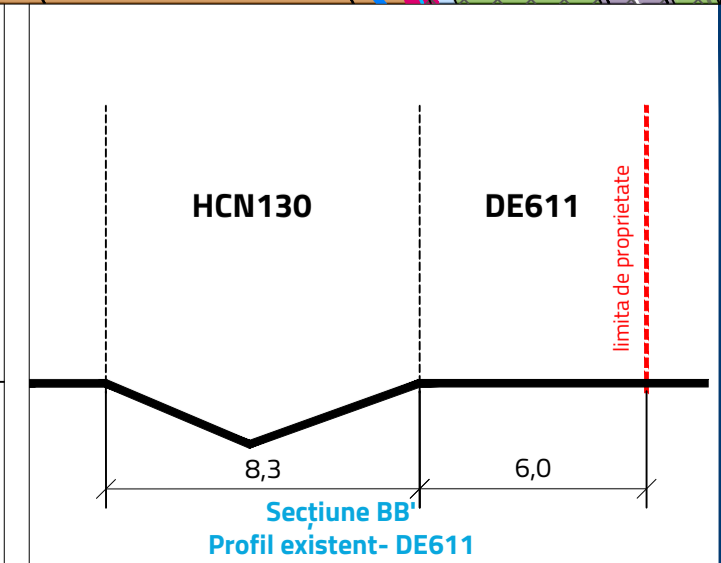
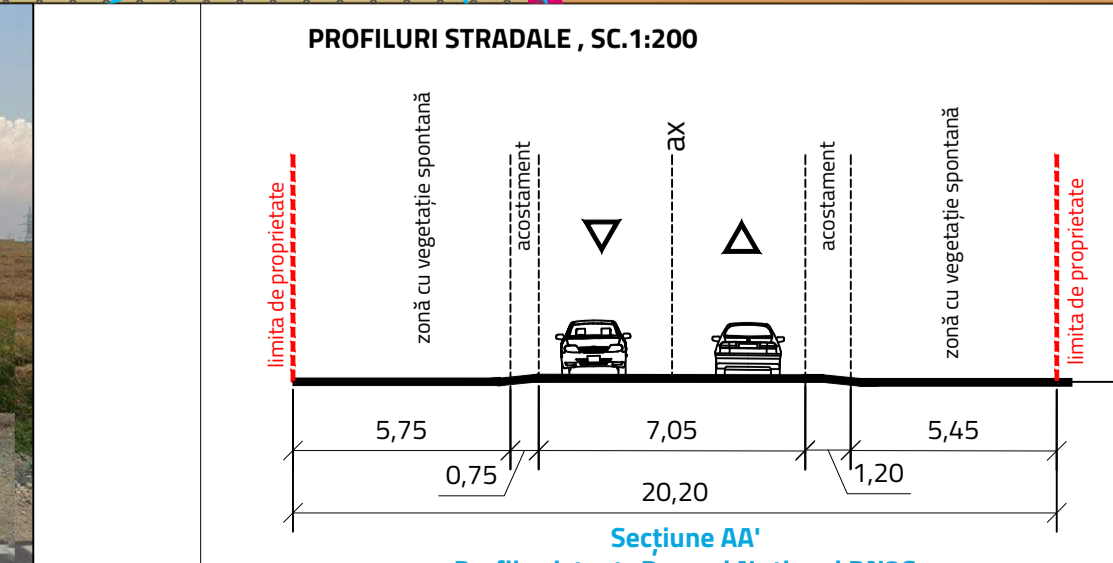
Terenul care a generat PUZ are o suprafață de 22500mp.

Conform P.U.G. al Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M 653/ 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/ 31.10.2018 terenul care a generat PUZ se află în extravilan.



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ

Parcelă	categoria	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT existent	CUT existent	H existent	RH existent
L.E. 208193 (A610/A1)	extravilan	22500	25,7%	0%	0	-	-
A610/A	extravilan	25000	28,6%	0%	0	-	-
L.E. 238529 (A610/2/2)	extravilan	10000	11,4%	0%	0	-	-
L.E. 238528 (A610/2/1)	extravilan	10000	11,4%	0%	0	-	-
L.E. 238527 (A610/1A)	extravilan	19891	22,8%	0%	0	-	-
Total		87391	100,0%				



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA
urb. Teodor MĂNEA

BENEFICIAR
VLĂȘEANU CORNEL, VLĂȘEANU VERONICA-IULIA

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, LOGISTICII, PRODUCȚIEI

AMPLASAMENT
DN3C, TÂRLĂUĂ 61, PARCELA A610/A, N.C. 208193, MUNICIPIUL CONSTANȚA

TITLU PLANȘĂ
SITUAȚIA EXISTENTĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROIECTULUI	2022	PL 1	1:1000