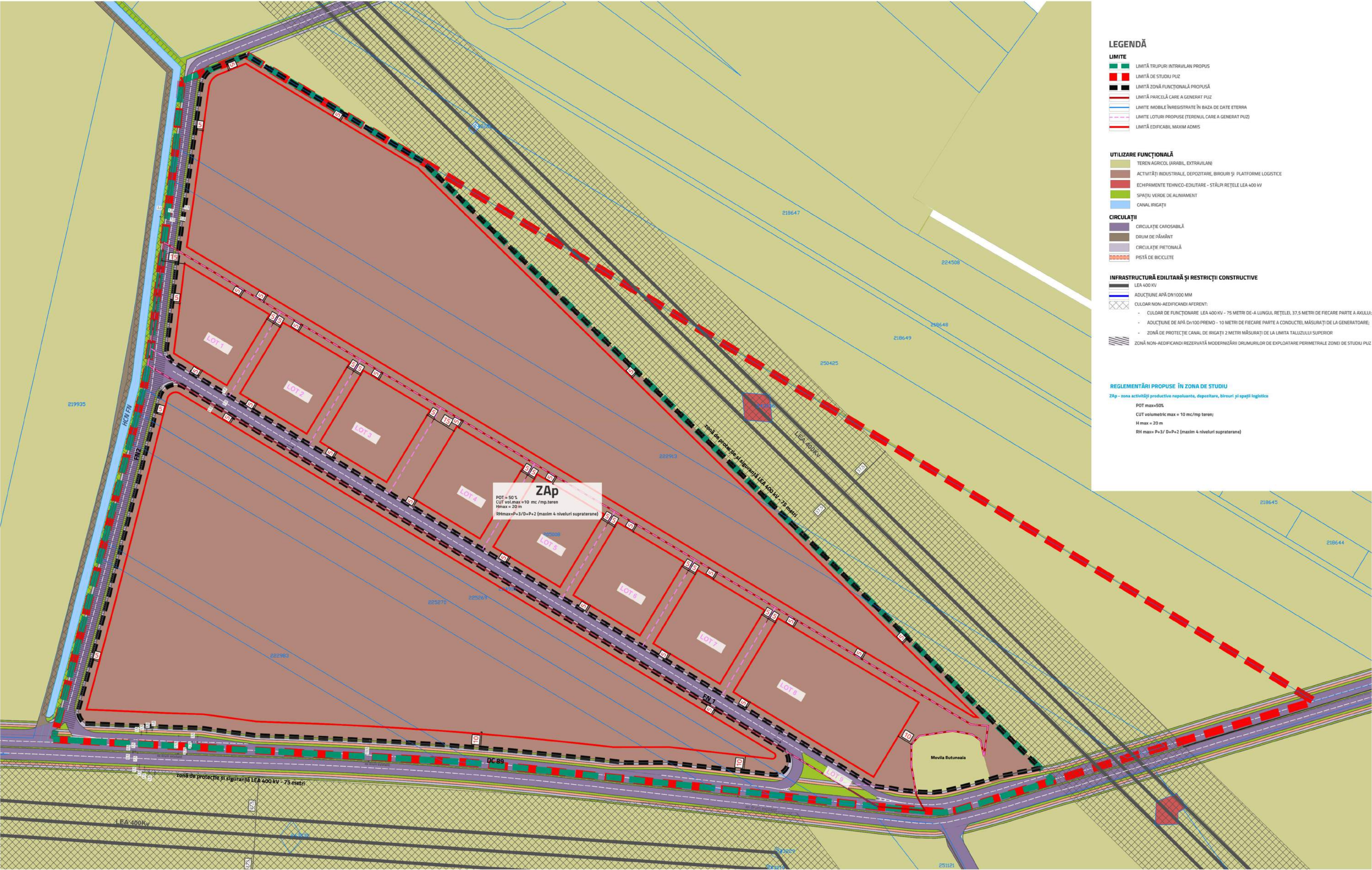


ANUNȚ DE INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
LOTIZARE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, LOGISTICII ȘI PRODUCȚIEI,
CONFORM A.O. NR 77561/23.12.2021

AMPLASAMENT: Zona DC89, Tarlaua 12, parcela A63/6/1, nr. cad. 205008, Municipiul Constanța
ARGUMENTARE: INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI PENTRU ACTIVITĂȚI DE
DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ
INIȚIATOR: **Dănilă Cristian**
ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS 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: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA ȘI MEDIU, CAMERA 121
DATE DE CONTACT ELABORATOR: **0722 393 350, email: office@agorapolis.ro**

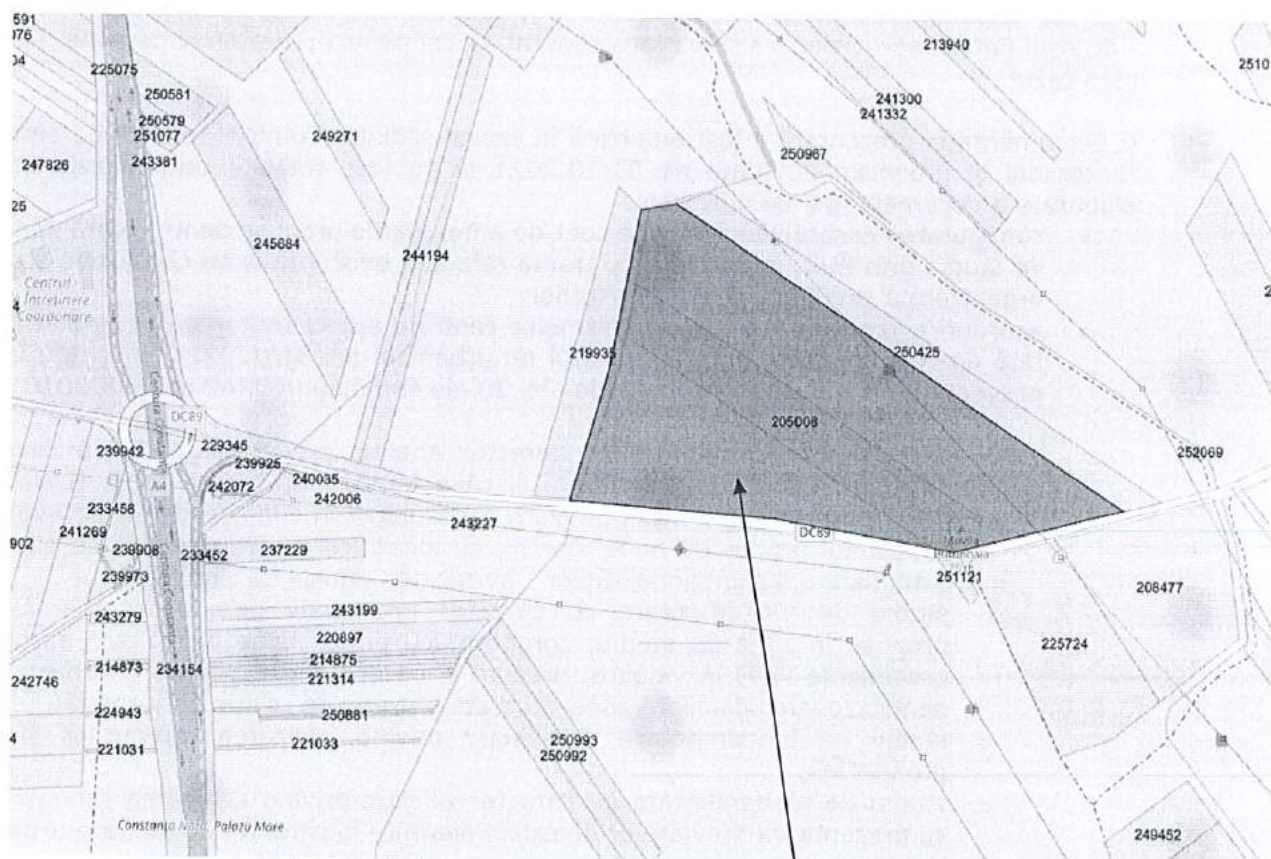
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:
CONFORM HCL 322/2016 ȚINÂND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN
ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA.
- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ - 5 ZILE - 1 - 6 iulie 2022
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR, CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE



VERGIL CHITAC

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 77561 din 23.12.2021

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 63/6/1, identificat cu nr. cadastral 205008, 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 DC89, parcela IE 250425, și parcela IE 219935, 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;
- reglementările urbanistice propuse vor respecta prevederile HCL nr. 249/2008 și RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, actualizată.

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

- se propune introducerea în intravilan a terenului pentru care se înțiază 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. 815/2021), 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 periurbană;
 - 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



- proponerilor 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 comună
 - ✓ 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.

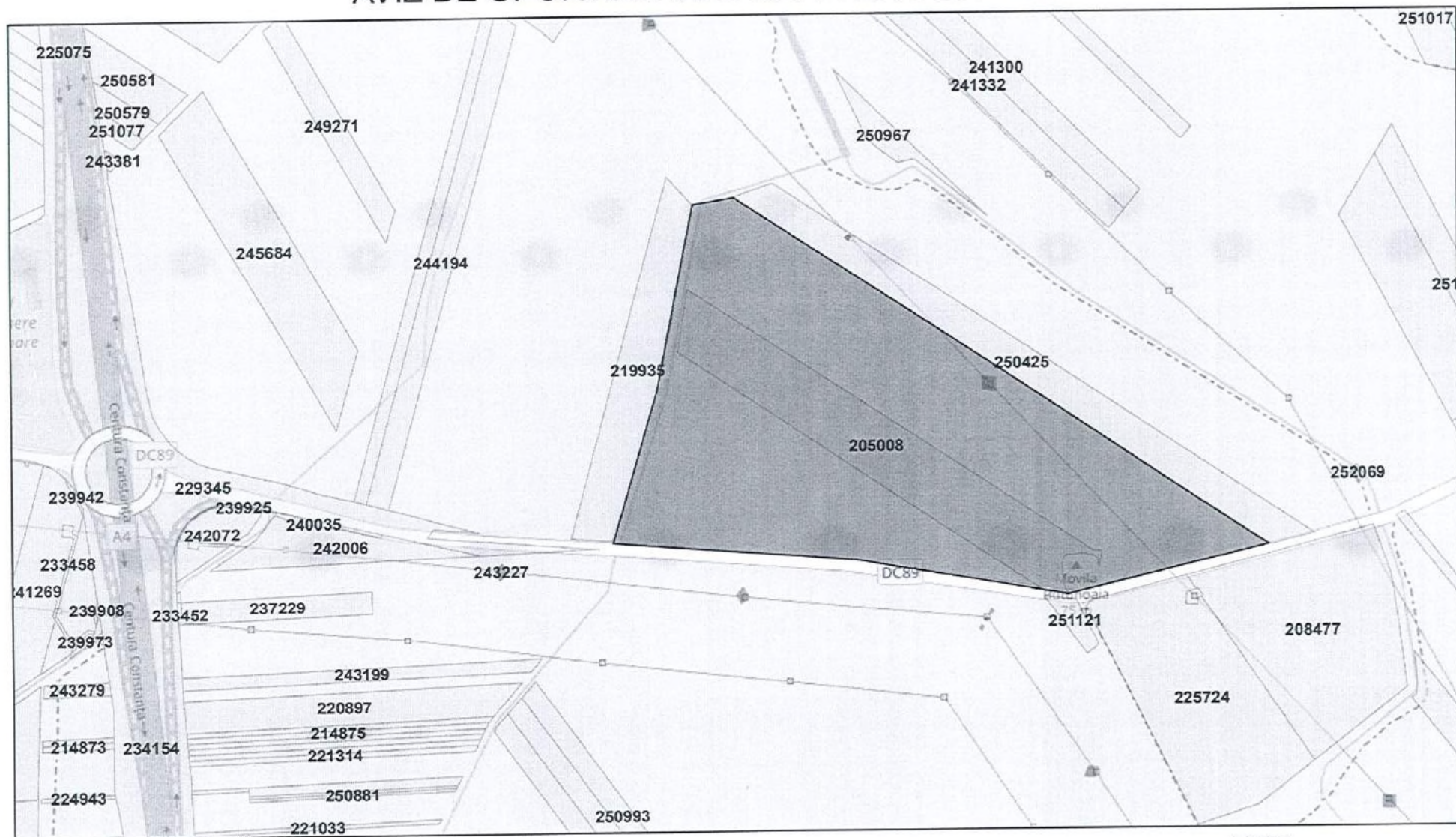
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 815/04.03.2021, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 4.700 lei conform OP nr. 28/31.03.2021.

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. 77561 / 23.12.2021



12/23/2021, 1:33:14 PM

- Avize_Oportunitate_2021_1411
- Eterra2020_vizualizare_9951
- Eterra2020_vizualizare_7391

1:9.028
 0 0.05 0.1 0.2 mi
 0 0.07 0.15 0.3 km
 © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

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

LEGENDĂ

LIMITE

-  LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PUZ
-  LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ

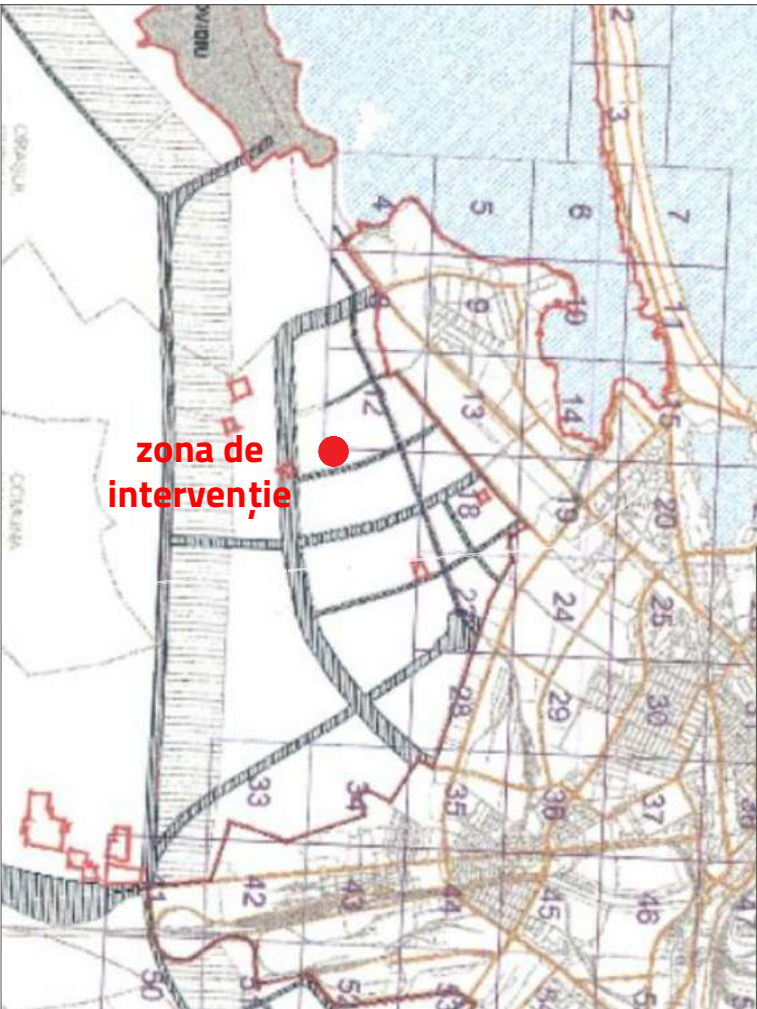
Terenul care a generat PUZ are **suprafața de 42 850 mp**, conform extrasului de carte funciară nr. **205008** și are categoria de folosință de teren arabil. Zona de studiu are o suprafață de 207206 mp.

Conform **P.U.G. Municipiul 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**.

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR PUZ
AGORAPOLIS SRL

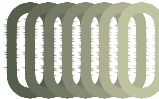


ȘEF PROIECT
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE
urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR
DĂNILĂ CRISTIAN ȘI DĂNILĂ ALEXANDRA

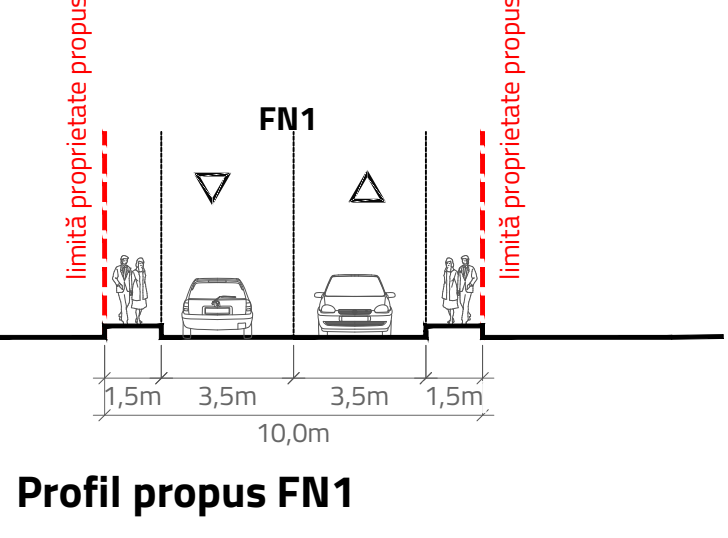
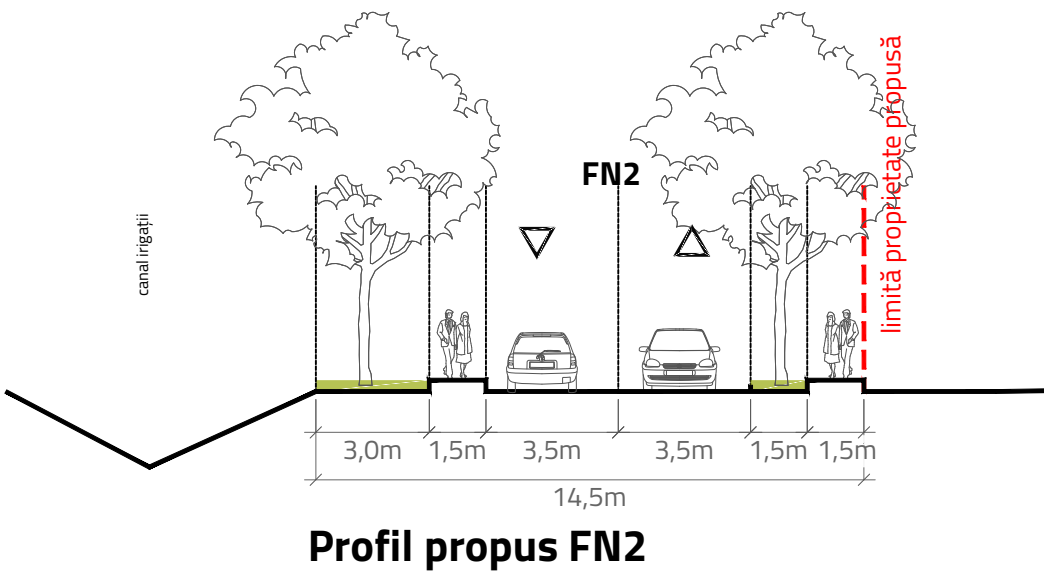
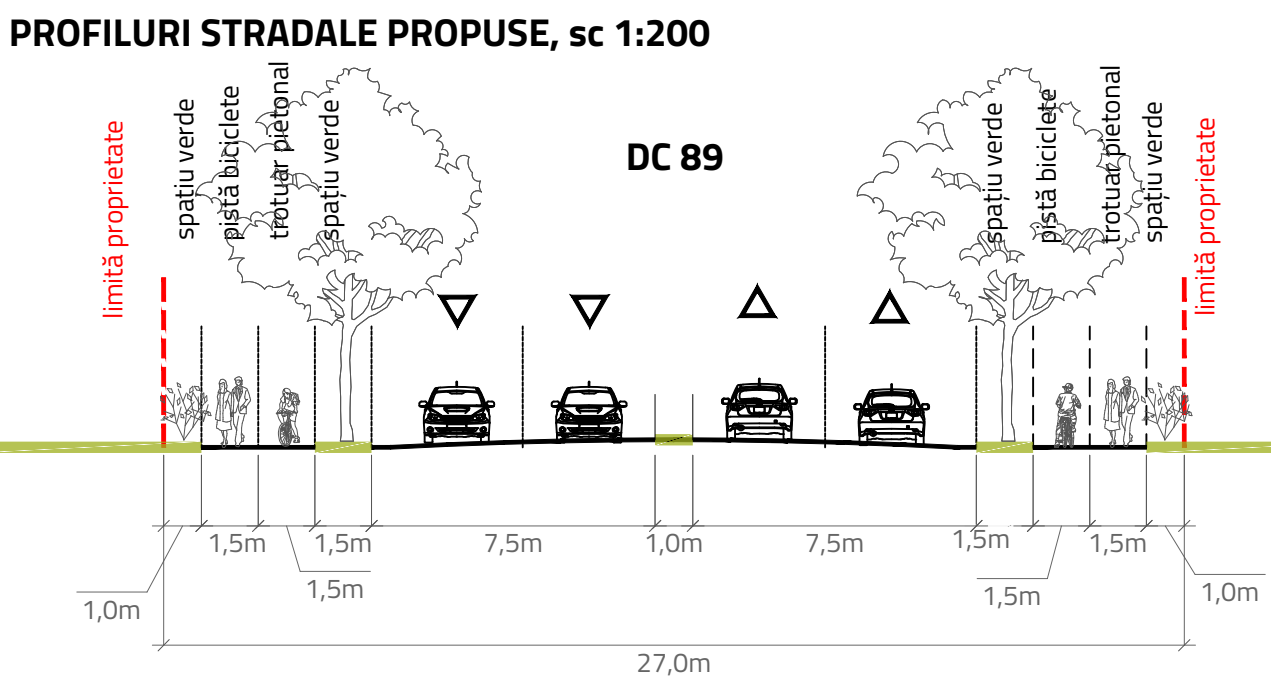
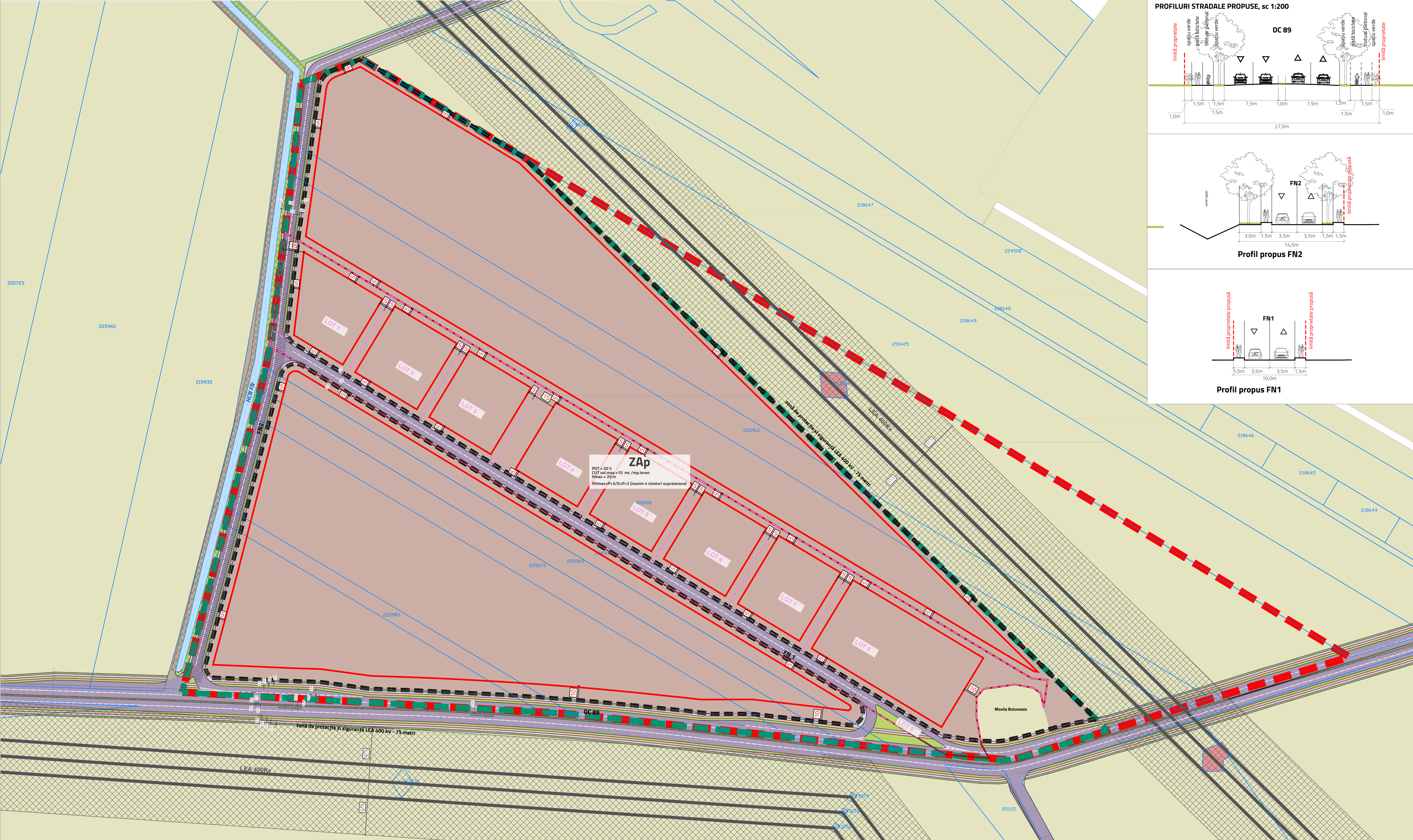


DENUMIRE PROIECT
PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ DESTINATĂ
DEPOZITĂRII, LOGISTICII ȘI PRODUCȚIEI, MUNICIPIULUI CONSTANȚA

AMPLASAMENT
TARLAUA 12, PARCELA 63/6/1, CONSTANȚA - NC 205008

TITLU PLANȘĂ
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI PUG

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 0	1:10000/1:50000



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

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ TRUPURI INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE IMOBILE ÎNREGISTRATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITE LOTURI PROPUSE (TERENUL CARE A GENERAT PUZ)
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- TEREN AGRICOL (ARABIL, EXTRAVILAN)
- ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, BIROURI ȘI PLATFORME LOGISTICE
- ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE - STĂLPI REȚELE LEA 400 KV
- SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT
- CANAL IRIGAȚII

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- DRUM DE PĂMÂNT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PIȘTĂ DE BICICLETE

INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ ȘI RESTRIȚII CONSTRUCTIVE

- LEA 400 KV
- ADUCȚIUNE APĂ DN1000 MM
- CULOAR NON-AEDIFICANDI AFERENT:
 - CULOAR DE FUNCȚIONARE LEA 400 KV - 75 METRI DE-A LUNGUL REȚELEI, 37,5 METRI DE FIECARE PARTE A AXULUI;
 - ADUCȚIUNE DE APĂ DN100 PREMO - 10 METRI DE FIECARE PARTE A CONDUCTEL MĂSURATE DE LA GENERATOARE;
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL DE IRIGAȚII 2 METRI MĂSURATE DE LA LIMITA TALUZULUI SUPERIOR
- ZONĂ NON-AEDIFICANDI REZERVATĂ MODERNIZĂRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE PERIMETRALE ZONEI DE STUDIU PUZ

REGLEMENTĂRI PROPUSE ÎN ZONA DE STUDIU

ZAp - zona activități productive nepoluante, depozitare, birouri și spații logistice

POT max=50%
CUT volumetric max = 10 mc/mp teren;
H max = 20 m
RH max= P+3/ D+P+2 (maxim 4 niveluri suprapetrate)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ						
LITR	Suprafață (imp)	Suprafață (%)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus
ZAp	144097	70,2%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
terenuri arabile (extravilan)	42117	20,9%	-%	-	-	-
echipamente edilitare (canal LEA)	308	0,2%				
circulații	18686	9,1%				
Total	205208	100,0%				

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ						
LITR	Suprafață (imp)	Suprafață (%)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus
loturi edificabile						
lot 1	4401	10,7%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 2	3803	8,9%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 3	3824	8,9%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 4	4489	10,5%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 5	3870	9,0%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 6	3881	9,1%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 7	3913	9,1%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 8	8664	20,2%	50%	20 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri suprapetrate)
lot 9 (circulații incluse)	5206	12,4%	-%	-	-	-
circulații publice	459	1,2%				
Total teren care a generat PUZ	42890	100,0%				

ELABORATOR PUZ
AGORAPOLIS SRL

ȘEF PROIECT
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE
Urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

agorapolis

BENEFICIAR
DĂNILĂ CRISTIAN ȘI DĂNILĂ ALEXANDRA

DENUMIRE PROIECT
PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, LOGISTICI ȘI PRODUCȚIEI, MUNICIPIUL PUȘNAVA

AMPLASAMENT
TÂRLAUA 12, PARCELA 63/6/1, CONSTANȚA - NC 205008

TITLU PLANȘĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 2	1:1000