

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DATA ANUNȚULUI: 14.12.2022**

# **ANUNȚ DE INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A TERENULUI  
SITUAT ÎN CONSTANȚA, IDENTIFICAT CU NR.CAD.252488**

Adresa imobilului - bd. Aurel Vlaicu 271

Argumentare: se cere reglementarea terenului pentru extinderea unui nou corp cu funcțiune comercială

Inițiator: MPM REAL ESTATE INVESTMENT s.r.l.

Elaborator: ALL ARHITECTURA s.r.l.

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor disponibile pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, prin e-mail [primarie@primarie-constanta.ro](mailto:primarie@primarie-constanta.ro) sau prin poștă, la adresa bd.Tomis 51, etaj 1, cam.121, Serviciul Planificare Urbană și Mediu sau depuse la registratura P.M.C., la Centrul de Informare Cetățeni aflat în incinta City Park Mall, bd.Al.Lăpusneanu nr.116, în perioada 14.12 - 19.12.2022.

Serviciul Planificare Urbană și Mediu va transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii / observații formulate.

Acesta argumentează (ne)preluarea opiniilor și observațiilor. Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat prin poștă sau e-mail de către Primăria Municipiului Constanța.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simina Staiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, bd. Tomis 51, cam. 121, Serviciul Planificare Urbană și Mediu.

Date de contact elaborator: [secretariat@allarhitectura.ro](mailto:secretariat@allarhitectura.ro)

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului, conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța:

- Etapa pregătitoare: anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z., 14-19.12.2022
- Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației
- Dezbateri publice
- Comunicarea rezultatelor







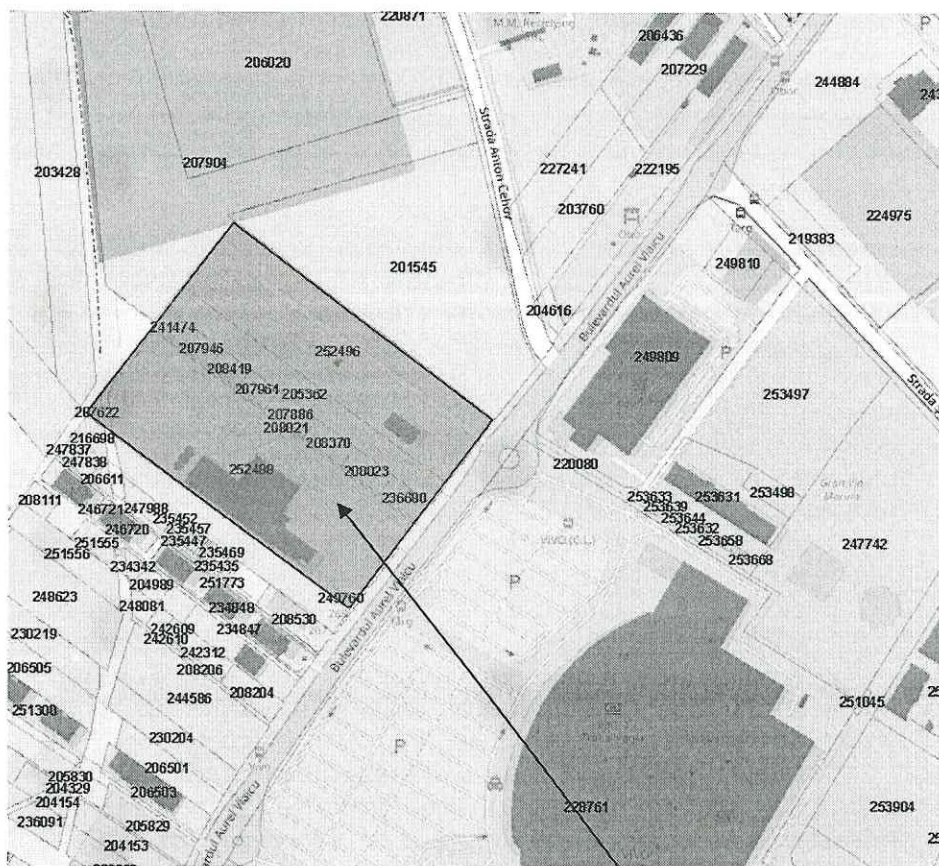
APROBAT,  
**PRIMAR**  
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Fătu Viorel, reprezentant al MPM REAL ESTATE INVESTMENT SRL, cu domiciliul în municipiul București, sector 5, al. Botorani nr. 10, bl. V57, sc. 2, et. 1, ap. 19, înregistrată sub nr. 27523/09.02.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 27523 din 22.03.2022

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a terenului situat în municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 252488;
- generat de imobilul situat în zona bd. Aurel Vlaicu nr. 271, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este 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, cu respectarea prevederilor PUZ aprobate în proximitatea zonei de studiu - HCL nr. 286/2006, HCL nr. 158/2020, HCL nr. 315/2020.

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. 2/2022), 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 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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU



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. 2/07.01.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

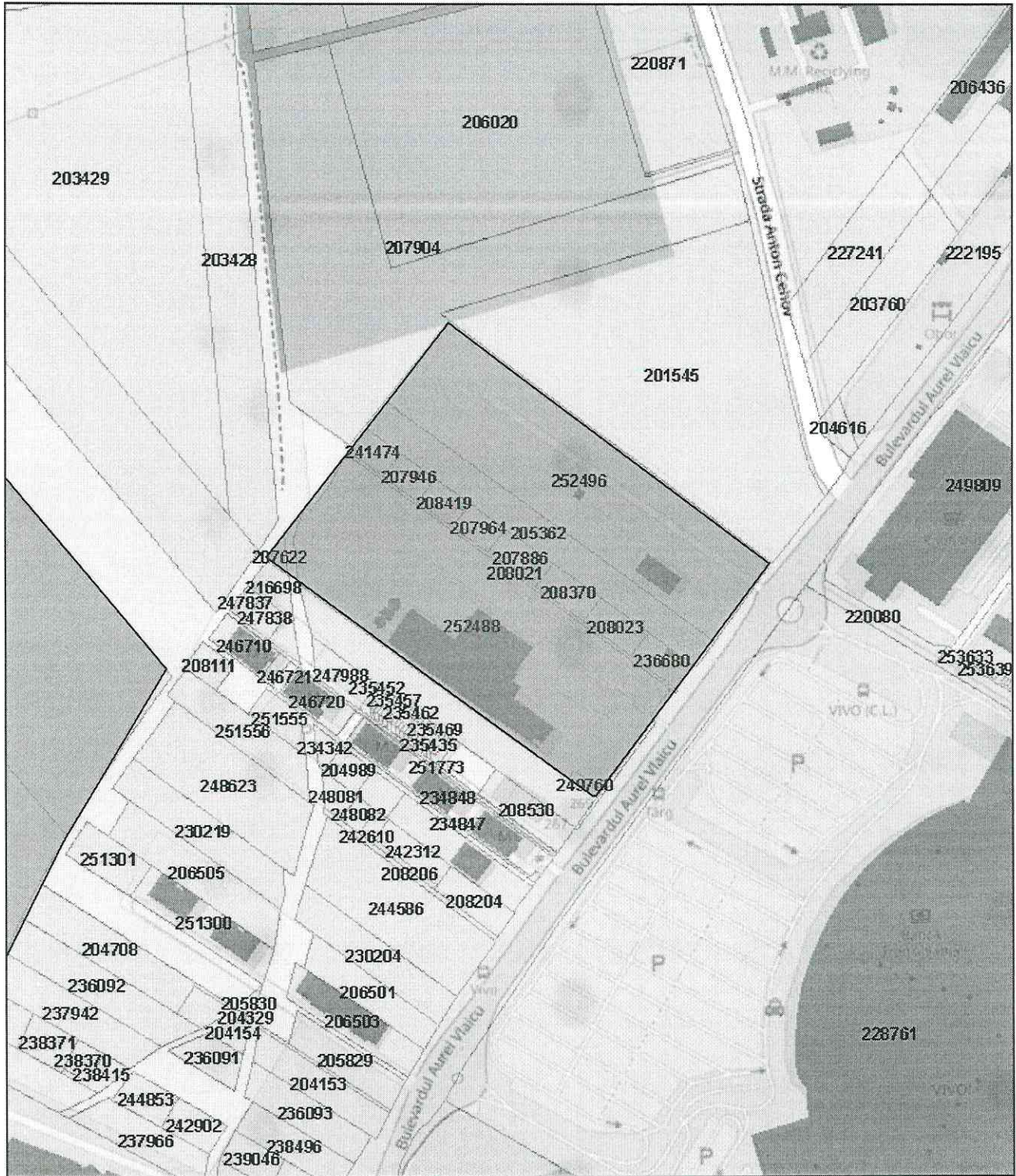
Achitat taxa de 2.300 lei prin transfer bancar în data 08.02.2022.

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

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

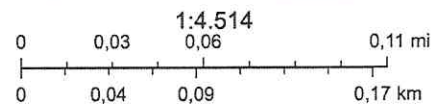


# AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 27523 / 22.03.2022



3/22/2022, 10:25:36 AM

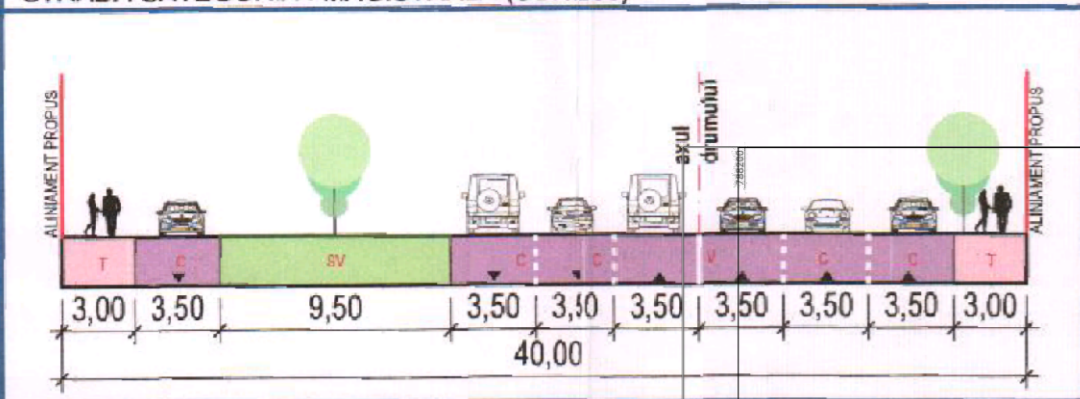
- Avize\_Oportunitate\_PUZ\_PUD\_2022\_2458
- Parcele Cadastrale
- Constructii



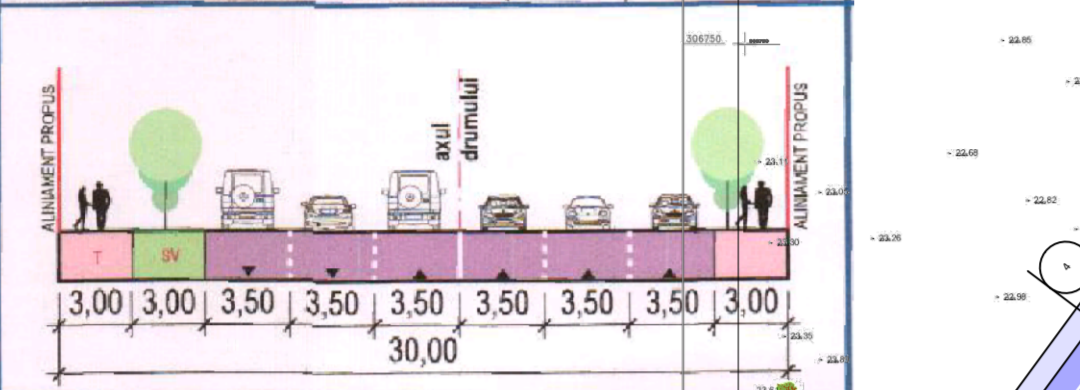
© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



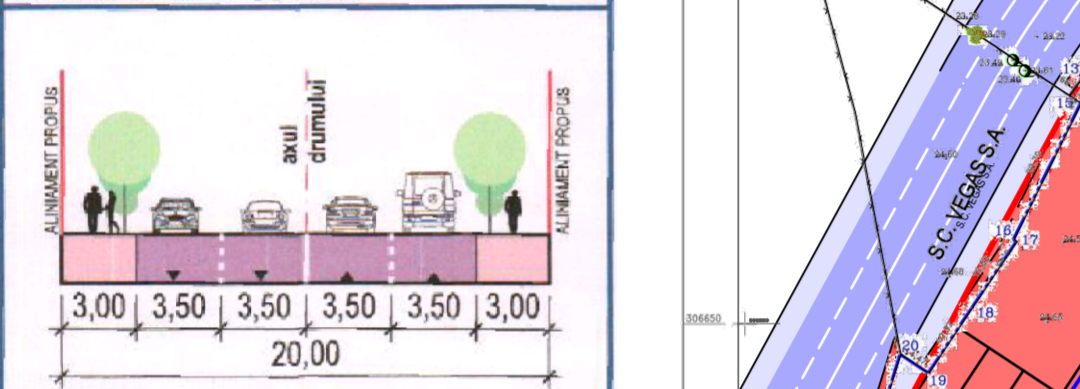
**PROFIL PROPUS TIP 2-2 :BD. AUREL VLAICU PROFIL STRADA CATEGORIA I MAGISTRALA (SC.1/250)**



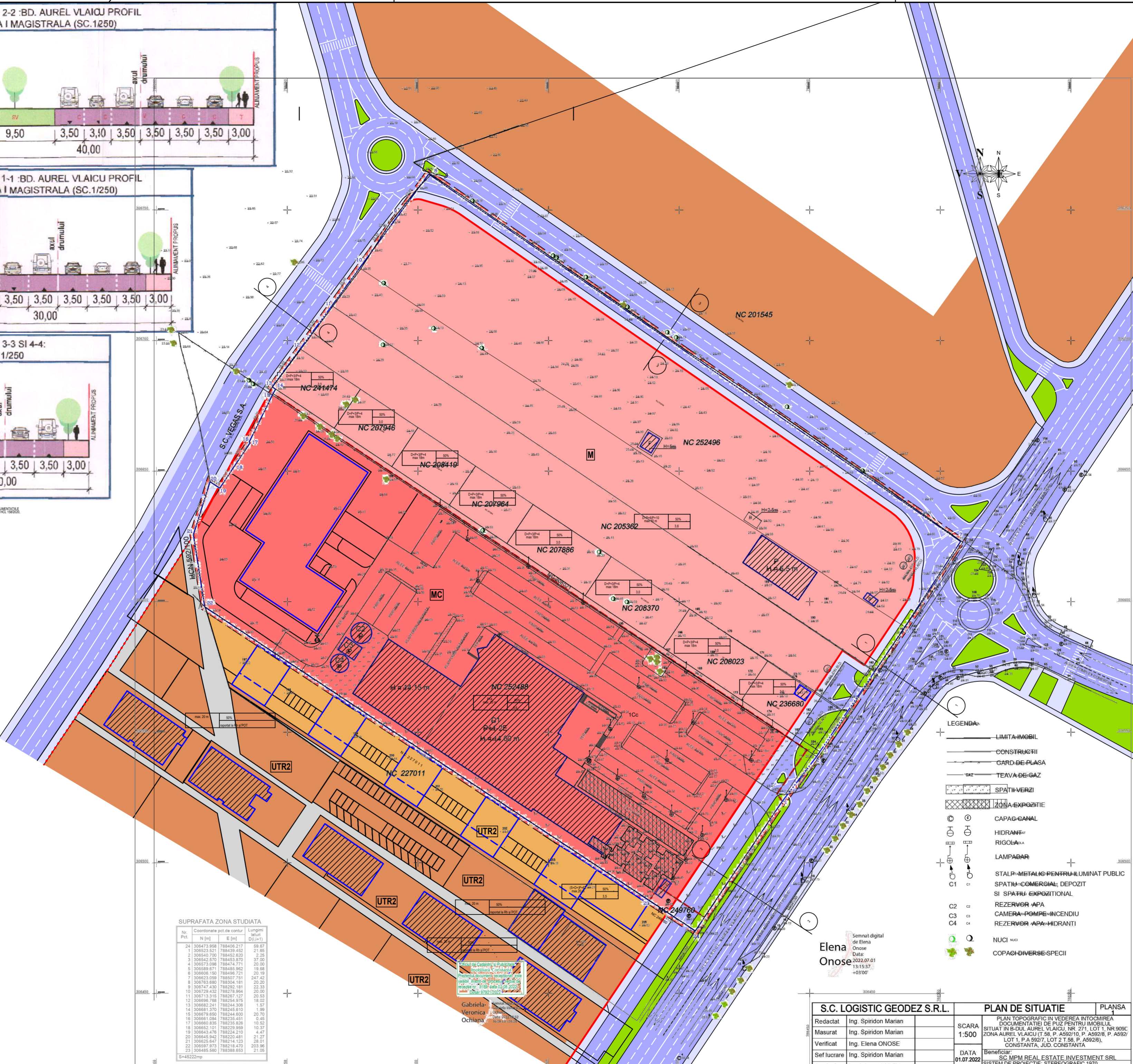
**PROFIL PROPUS TIP 1-1 :BD. AUREL VLAICU PROFIL STRADA CATEGORIA I MAGISTRALA (SC.1/250)**



**PROFIL PROPUS TIP 3-3 SI 4-4: STRAZI "A" SI "B" SC 1/250**



NOTA: SE MENȚIONEAZĂ PROFILUL STRADAL ÎN REGLEMENTĂRILE PORN DOCUMENTARIE PENTRU ÎNTRUNIRI ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE PUZ APROBAT CU HCL 158/2020.



**Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol**

Nr. crt.	Zona funcțională	Suprafața	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	MC - zonă mixtă, preponderent comercială	18467	0	0	923,4	5
2	M - zonă mixtă	23387	0	0	4677,4	20
3	zonă circulații	3368	0	0	502,2	15
<b>TOTAL</b>		<b>45200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6103</b>	<b>13,5</b>

**Bilanț teritorial comparativ existent-propus:**

Nr. crt.	Zona funcțională	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
1	UTR 2 - depozitare, en-gros, producție necomercială, spații prezentări, locuințe de serviciu	129	0,29	0	0
2	M - locuințe colective, comerț, turism, sănătate, învățământ, birouri, loisir, sport	25219	55,77	23387	51,72
3	MC - zonă mixtă, preponderent comercială	0	0	18467	40,83
4	Teren cu reglementare neclară	19754	43,68	0	0
5	Circulații	120	0,26	3368	7,45
6	Spații verzi*	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>45222</b>	<b>100,0</b>	<b>45222</b>	<b>100,0</b>

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITE DE PROPRIETATE; LIMITE CIRCULAȚII
- ALINIAMENT REGLEMENTAT MENȚINUT
- ALINIAMENT REGLEMENTAT ESTIMAT ÎN VECINĂTATE
- CONȘTRUCȚII EXISTENTE
- CONȘTRUCȚII PROPUSE PRIN REGLEMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE ȘI PROPUSE
- MC - ZONĂ MIXTĂ PREPONDERENT COMERCIALĂ, PROPUSA
- M - ZONĂ MIXTĂ EXISTENTĂ, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 158/2020
- UTR 2 - DEPOZITARE, EN-GROS, PRODUCȚIE NECOMERCIALĂ, SPAȚII PREZENTĂRI, LOCUINȚE DE SERVICIU, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 288/2016 ȘI 559/2012
- UTR 2 - DEPOZITARE, EN-GROS, PRODUCȚIE NECOMERCIALĂ, SPAȚII PREZENTĂRI, LOCUINȚE DE SERVICIU, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 288/2016 ȘI 559/2012 ȘI PUD 315/2020
- SPAȚII VERZI
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- TEREN LIBER, NECONȘTRUIT

1) PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

**BILANȚ TERITORIAL**

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	ha	%
1.	MC - ZONĂ MIXTĂ PREPONDERENT COMERCIALĂ, PROPUSA	18467	40,83
2.	M - ZONĂ MIXTĂ EXISTENTĂ, REGLEMENTATĂ PRIN PUZ APROBAT CU HCL 158/2020	23387	51,72
3.	ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE ȘI ALINIAMENT PLANTAT	3368	7,45
<b>TOTAL</b>		<b>45222</b>	<b>100,0</b>

**SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ**

Nr. Pkt.	Coordonate pct de contur	Lungimi latitud D(1+1)
1	788406 217	59,67
2	788406 217	51,85
3	788452 020	2,25
4	788452 020	37,00
5	788474 771	19,48
6	788456 962	20,19
7	788486 721	24,74
8	788304 181	20,20
9	788304 181	22,34
10	788278 964	20,00
11	788267 127	20,53
12	788254 076	18,02
13	788244 308	1,57
14	788244 310	1,99
15	788244 600	20,70
16	788259 651	0,45
17	788259 628	10,52
18	788259 969	12,27
19	788224 210	4,47
20	788224 481	2,29
21	788214 123	28,01
22	788218 470	203,96
23	788388 653	21,00

S=45222mp

**S.C. LOGISTIC GEODEZ S.R.L. PLAN DE SITUAȚIE**

Redactat	Ing. Spiridon Marian	SCARA	1:500	PLANȘA
Măsurat	Ing. Spiridon Marian	PLAN TOPOGRAFIC ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE PUZ PENTRU IMOBILIUL SITUAT ÎN B-DUL AUREL VLAICU, NR. 271, LOT 1, NR. 309C ZONA AUREL VLAICU (T.58, P. A592/8, P. A592/8, P. A592/8, LOT 1, P. A 592/7, LOT 2 T.58, P. A592/6), CONSTANTA, JUDD. CONSTANTA	DATA	01.07.2022
Verificat	Ing. Elena ONOSE	BENEFICIAR	S.C. MPM REAL ESTATE INVESTMENT SRL	
Sef lucrare	Ing. Spiridon Marian	SISTEM DE PROIECTE: STEREOGRAFIC 1970	PLAN DE REFERINȚĂ ALTIMETRIC MAREA NEAGRĂ 1975	
Aprobat	Ing. Elena ONOSE	h=1/594 (0.25m2)		

**all arhitectura**

FAZA Phase: P.U.Z. SEF PROIECT Master Designer: arh. NARCIS GELAL

PROIECTAT Designer: arh. IGNIS DUVAGI

BENEFICIAR Purchaser: MPM REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L. DATA Date: 4-IV 2022

PROIECT Project: P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA URBANISTICĂ A PARCELEI CU NR.CAD. 252488 NR. PR. Project no.: 4/ 2022

AMPLASAMENT Site: CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU 271, 909D NR. PR. Project no.: 1/1000

TITLUL PLANȘII Plan description: REGLEMENTĂRI DE ZONIFICARE TERITORIALĂ ȘI CAILE DE COMUNICATIE NR. PL. Plan no.: P6

Arhitectură și inginerie în proiectare și execuție în conformanță cu normele în vigoare.

© 2022 all arhitectura. Toate drepturile rezervate. Nu se permite reproducerea sau distribuția în orice formă fără acordul proprietarilor.

all arhitectura este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. cu sediul în CONSTANTA, JUDD. CONSTANTA, Strada 15A, Nr. 90532.

h=1/594 (0.25m2)