

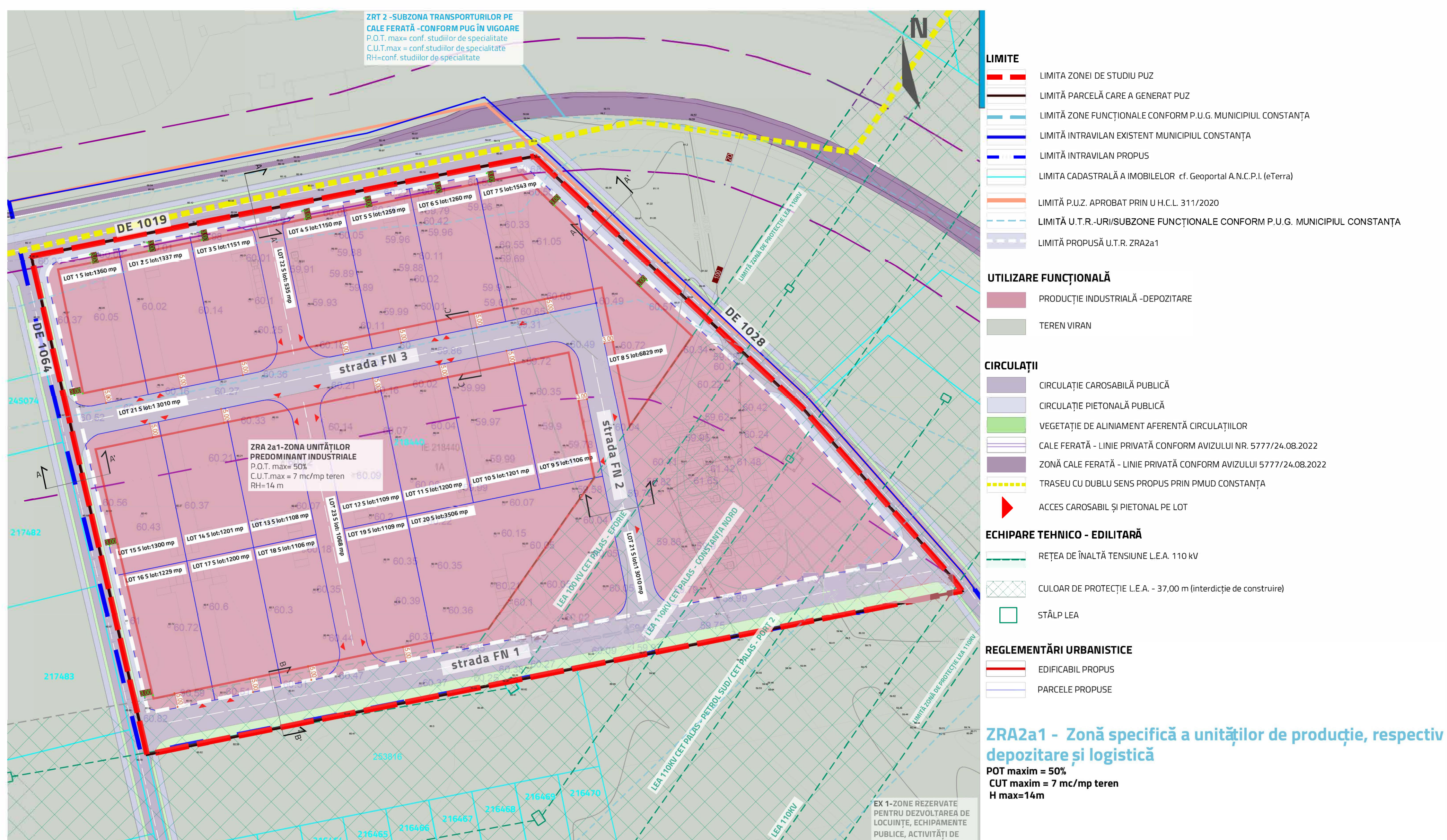
**ANUNȚ DE INTENȚIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440, PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
conform Aviz de Oportunitate cu nr. 98771/03.06.2022

**AMPLASAMENT:** nr. cadastral 218440, parcela A1033/8, Municipiul Constanța, Județul Constanța

**ARGUMENTARE:** CONFORM LEGII 350/ 2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL PENTRU A INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, ESTE NECESARĂ ELABORAREA UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIP P.U.Z.

**INIȚIATOR:** STROE CONSTANTIN și STROE SIMONA

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



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA PRIVIND ÎNȚENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 27 FEBRUARIE - 4 MARTIE 2023**

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 CITYPARKMALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR.116C.

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

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. 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

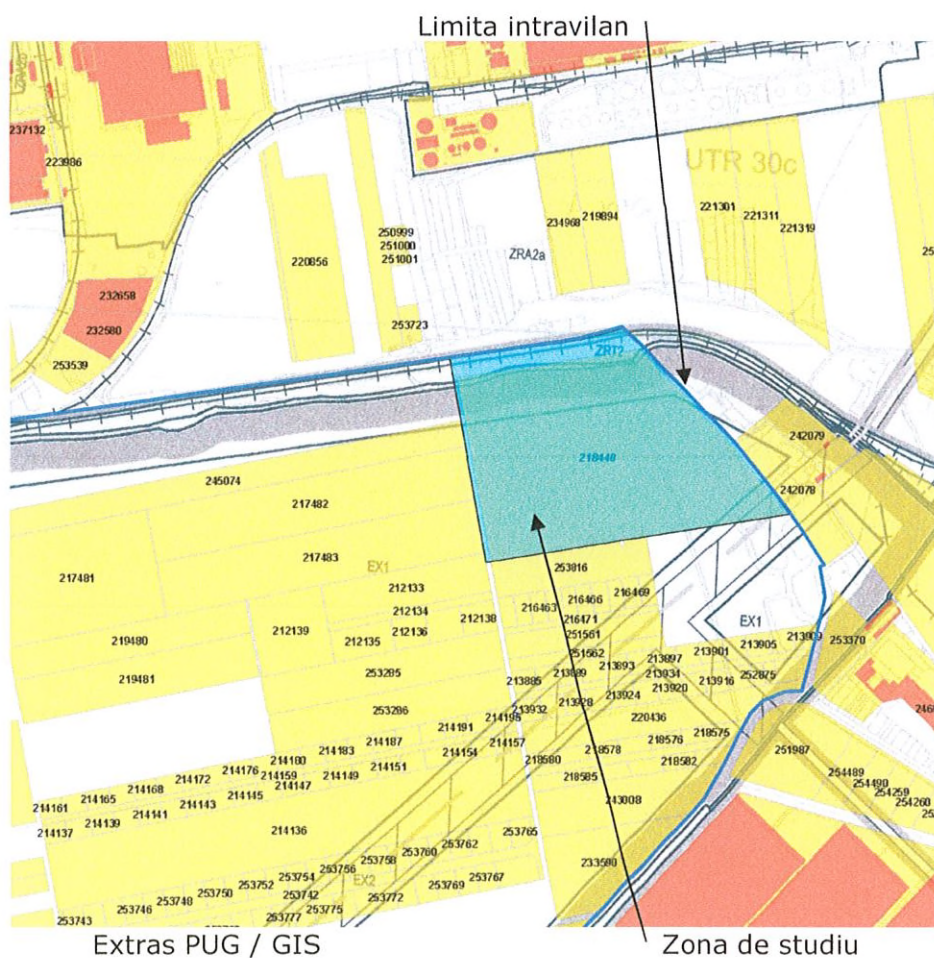
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): 27.02.2023 - 04.03.2023
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI

Ca urmare a cererii adresate de Stroe Constantin cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 97, înregistrată sub nr. 98771/10.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 98771 din 03.06.2022

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru terenul identificat cu nr. cadastral 218440;
- generat de imobilul situat în extravilan, parcela 1033/8, cu respectarea următoarelor condiții:
  1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de limita intravilanului și limite cadastrale, conform planului anexat:



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;
- propunerile de dezvoltare se vor corela cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru terenurile învecinate zonei de studiu:



Localizare parcela 1033/8

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

- se vor respecta prevederile art. 32 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. Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea"

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 și propuse, 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 coplețările 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 19.05.2022 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- configurarea carosabilului va fi corelată cu trama stradală propusă conform concluziilor studiului de organizare a circulației și transporturilor;
- analiza oportunității prezervării culoarului aferent traseului liniilor de cale ferată existente;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 626/2022), 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 și căile ferate - studiu de trafic și circulație realizat pentru o suprafață de teren relevantă în raport cu analiza accesului la infrastructura rutieră majoră existentă, 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 funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi;
  - 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 modificare ori extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
  - 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);
- 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.

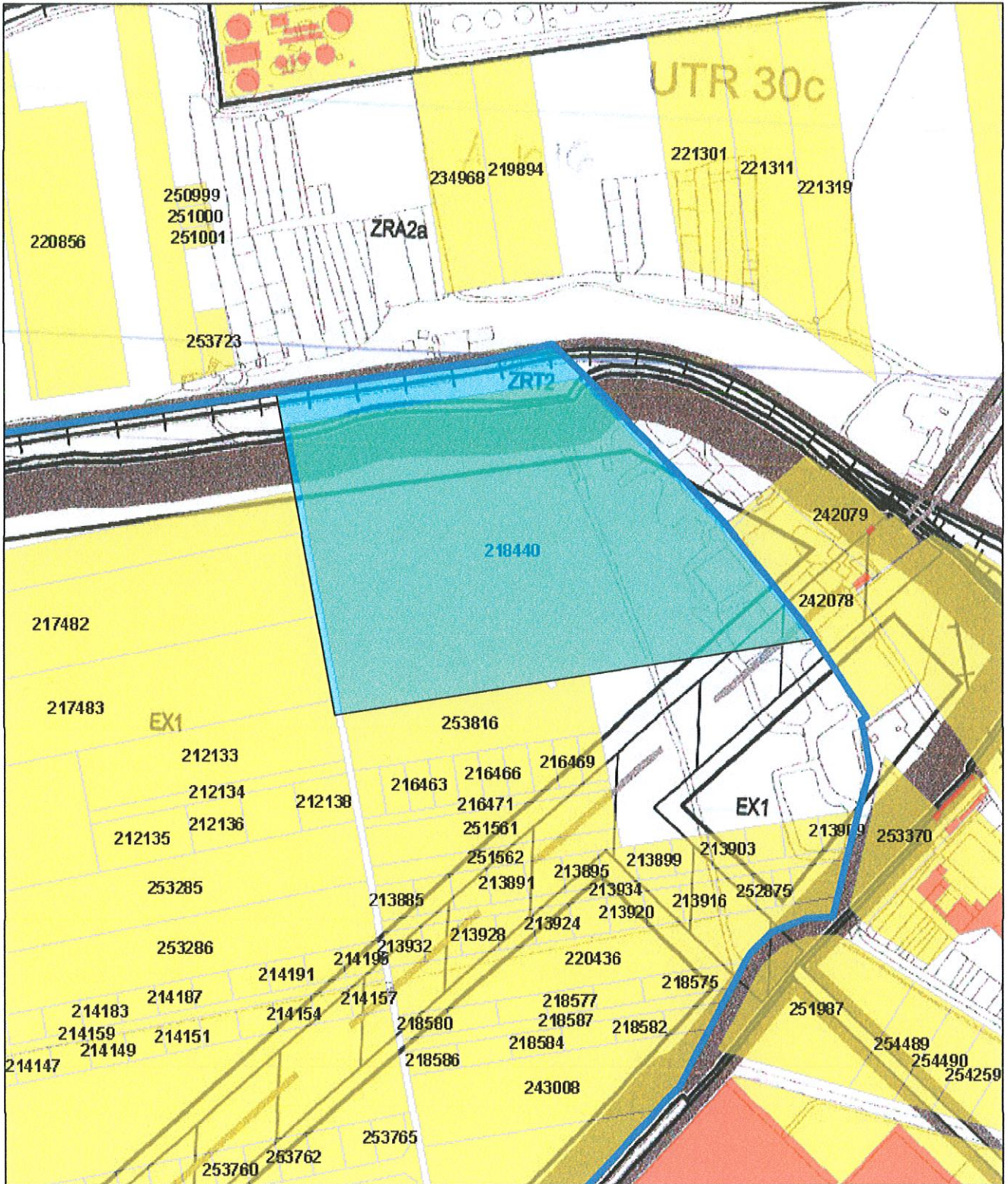
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 626/12.04.2022, emis de Primăria Municipiului Constanța.

Achitat taxa de 4.700 lei prin transfer bancar nr. 59305786 din data 09.05.2022.



Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la data de 09.06.2022

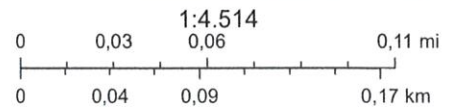
**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu

# AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 98771 / 03.06.2022



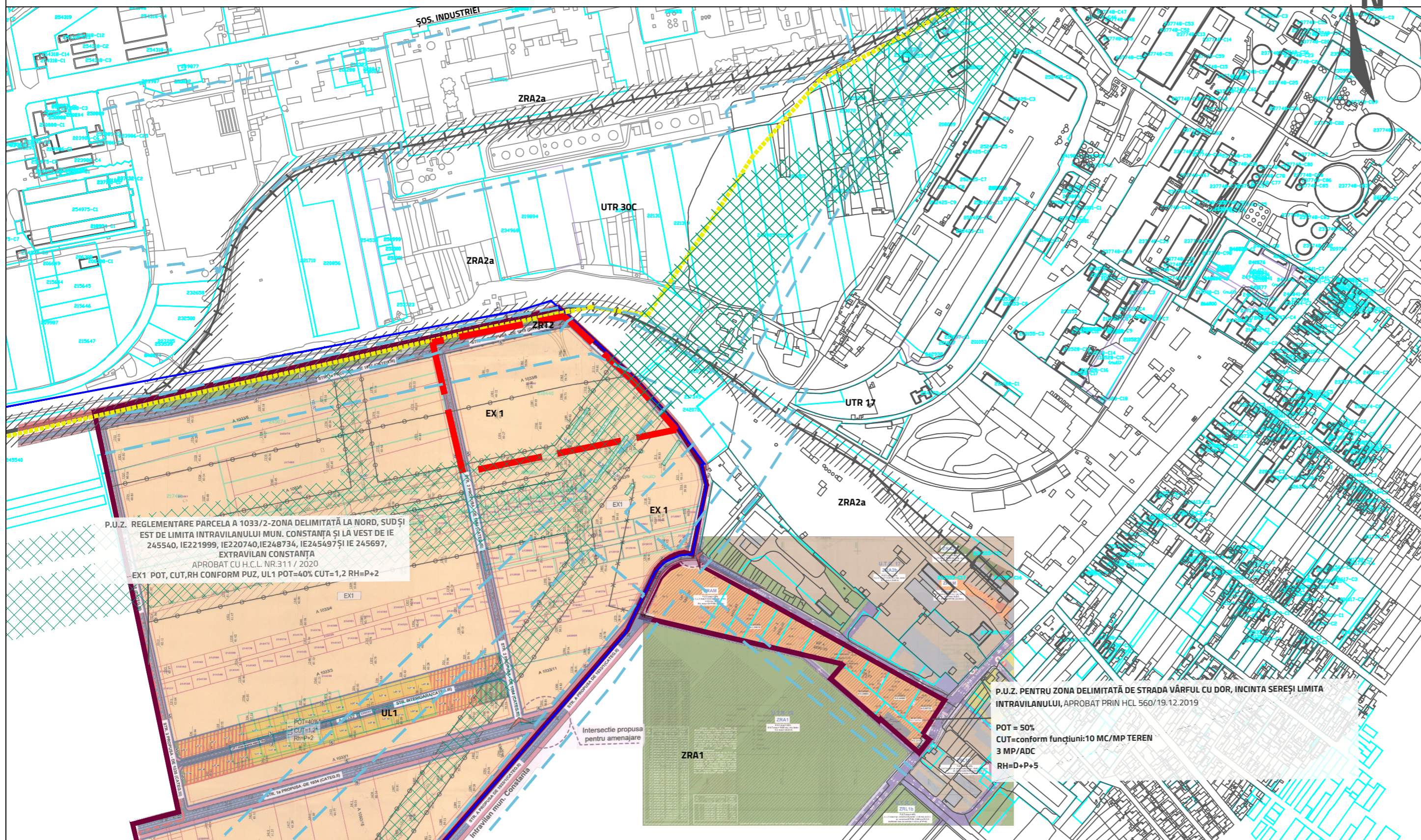
6/3/2022, 8:13:21 AM

-  Limita\_Intravilan\_PMC\_1562
-  Avize\_Oportunitate\_PUZ\_PUD\_2022\_2458
-  Parcele Cadastrale
-  Constructii



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

Web AppBuilder for ArcGIS  
Primaria municipiului Constanta



P.U.Z. REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2-ZONA DELIMITATĂ LA NORD, SUD ȘI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANȚA ȘI LA VEST DE IE 245540, IE221999, IE220740, IE248734, IE245497 ȘI IE 245697, EXTRAVILAN CONSTANȚA APROBAT CU H.C.L. NR.311/2020  
EX1 POT, CUT, RH CONFORM PUZ, UL1 POT=40% CUT=1,2 RH=P+2

P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRADA VĂRFUL CU DŌR, INCINTA SEREȘI LIMITA INTRAVILANULUI, APROBAT PRIN HCL 560/19.12.2019  
POT = 50%  
CUT=conform funcțiuni:10 MC/MP TEREN  
3 MP/ADC  
RH=D+P+5

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI**  
**ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI**  
**LOGISTICĂ, PARCELA A1033/ 8, TEREN N.C. 218440,**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

**LEGENDĂ**

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
  - LIMITĂ U.T.R.-URI/SUBZONE FUNCȚIONALE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA
  - LIMITĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANȚA
  - LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE cf. ORTOFOTOPLAN
  - LIMITĂ P.U.Z.-URI APROBATE CU H.C.L.

**CIRCULAȚII**

- CALE FERATĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE CALEA FERATĂ (interdicție de construire)
- TRASEU CU DUBLU SENS PROPUȘĂ PRIN PMUD CONSTANȚA

**ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ**

- REȚEA DE ÎNALTĂ TENSIUNE L.E.A. 110 KV
- CULOAR DE PROTECȚIE L.E.A. - 37,00 m (intedicție de construire)

Conform P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013, zona de studiu se încadrează în:  
**EX1 - ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA DE LOCUINȚE, ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, CERCETARE**

POT max = se va reglementa prin PUZ  
CUT volumetric max = se va reglementa prin PUZ  
H max = se va reglementa prin PUZ

CONFORM PUZ REGLEMENTARE PARCELA A 1033/2-ZONA DELIMITATA LA NORD, SUD ȘI EST DE LIMITA INTRAVILANULUI MUN. CONSTANȚA ȘI LA VEST DE IE 245540, IE221999, IE220740, IE248734, IE245497 ȘI IE 245697, EXTRAVILAN CONSTANȚA APROBAT CU H.C.L. NR. 311/2020  
**EX1 - ZONĂ DE EXTINDERE URBANĂ**

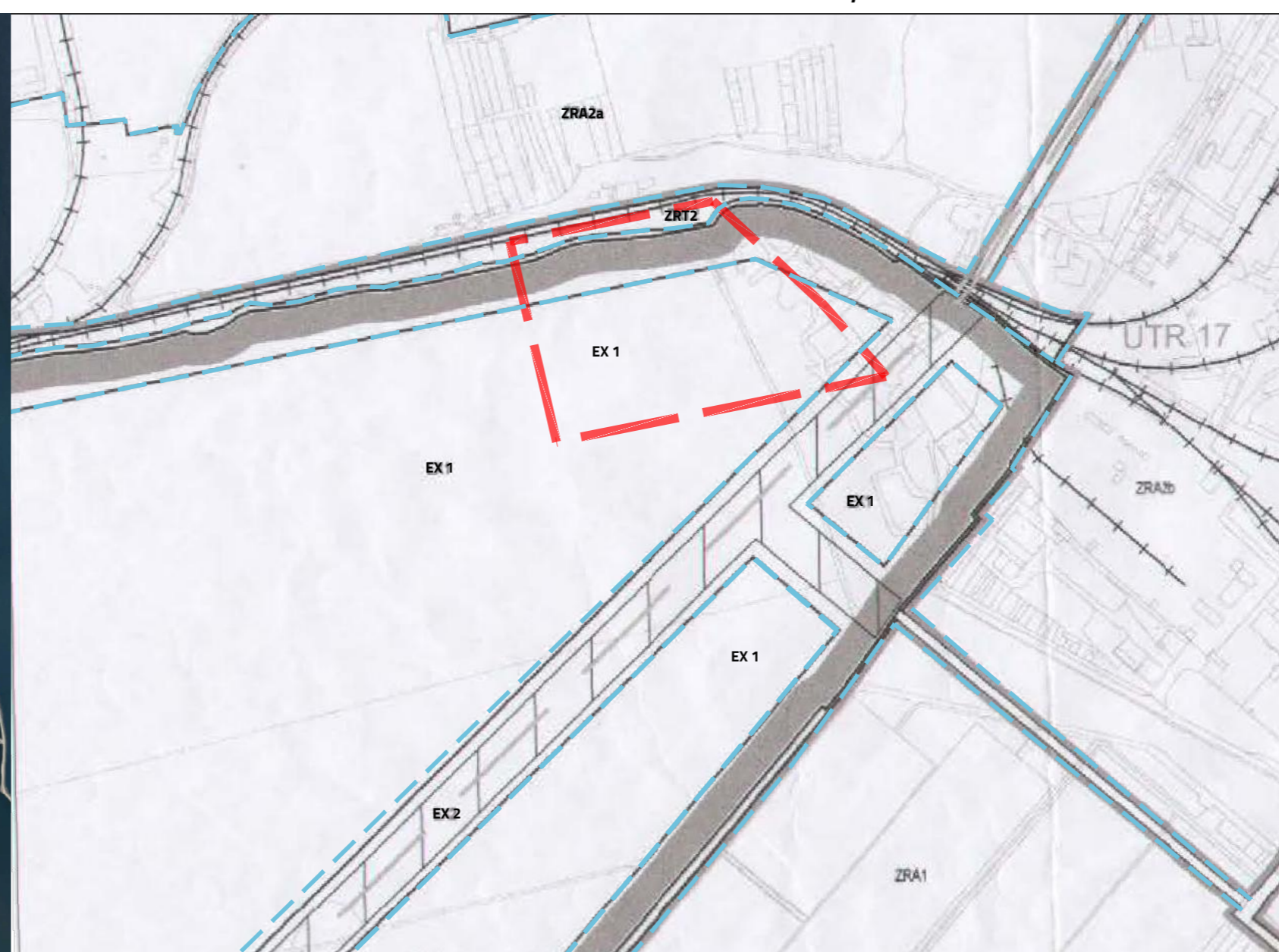
POT - CONFORM PUZ  
CUT - CONFORM PUZ  
RH - CONFORM PUZ

**UL 1 - ZONĂ DE URBANIZARE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII DE PROXIMITATE ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONEI DE LOCUINȚE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2**  
POT=40%  
CUT=1,2  
RH=P+2

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA



ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA, SC 1:5 000



**ELABORATOR PUZ**  
WORLD AGORA DESIGN

**ȘEF PROIECT**  
Urb. Mihaela PUȘNAVA

**ECHIPĂ PROIECTARE**  
urb. Mihaela PUȘNAVA  
urb. Teodor MANEA  
urb. peis. Paula Silvia PĂTRAȘCU

**BENEFICIAR**  
STROE CONSTANTIN ȘI STROE SIMONA



**DENUMIRE PROIECT**  
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ, PARCELA A 1033 / 8, TEREN N.C. 218440, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

**AMPLASAMENT**  
PARCELA A 1033/ 8, NR.CADASTRAL 218440, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

**TITLU PLANȘĂ**  
ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL/CORELARE CU DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
P.U.Z.	2022	PL0	1:5000