

ANUNȚ DE INTENȚIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

"ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE"

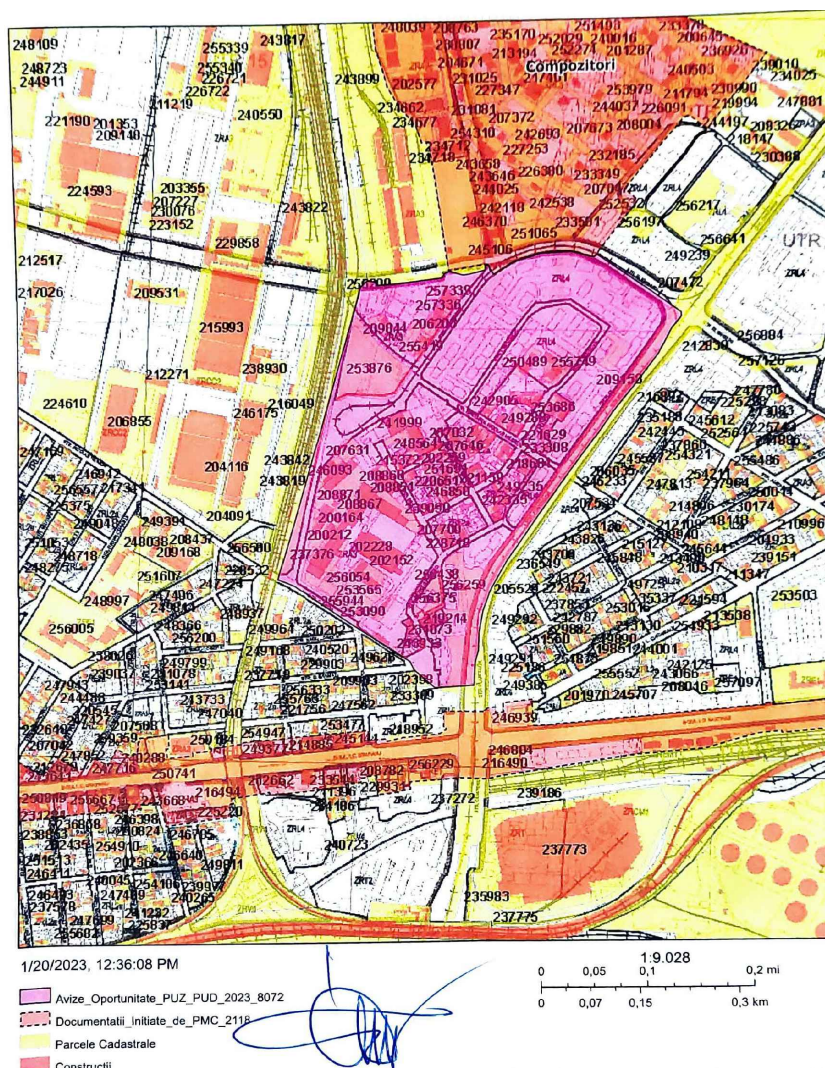
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 13426 din 20.01.2023

AMPLASAMENT: Municipiul CONSTANȚA, Jud. CONSTANȚA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -HALTA TRAIAN, Nr. cadastral: 253876

ARGUMENTARE: CONFORM LEGII 350/ 2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL PENTRU MODIFICAREA COEFICIENȚILOR DE URBANISM ȘI REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME ESTE NECESARĂ ELABORAREA UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIP P.U.Z.

INIȚIATOR: S.C. FIVE HOLDING S.R.L.

ELABORATOR: ARHITECT/URBANIST DUMITRU-RADU POPESCU
Asocierea ILLUSTRATA GROUP ARCHITECTS S.R.L. / R.D.P.ARHITECTS S.R.L.



-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 07.06.2023-12.06.2023

-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 B-DUL. TOMIS NR.51,et.2, camera 212, MUNICIPIUL CONSTANȚA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI AFLAT ÎN INCINTA CITY PARKMALL, BD. ALEXANDRU LĂPUSNEANU NR.116C.

-SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE.

-INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ 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: INSP. SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU.

-DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0723 52 81 69, email: R.D.P.arhitect2020@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 MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

-ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): 07.06.2023 - 12.06.2023

-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

-CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI

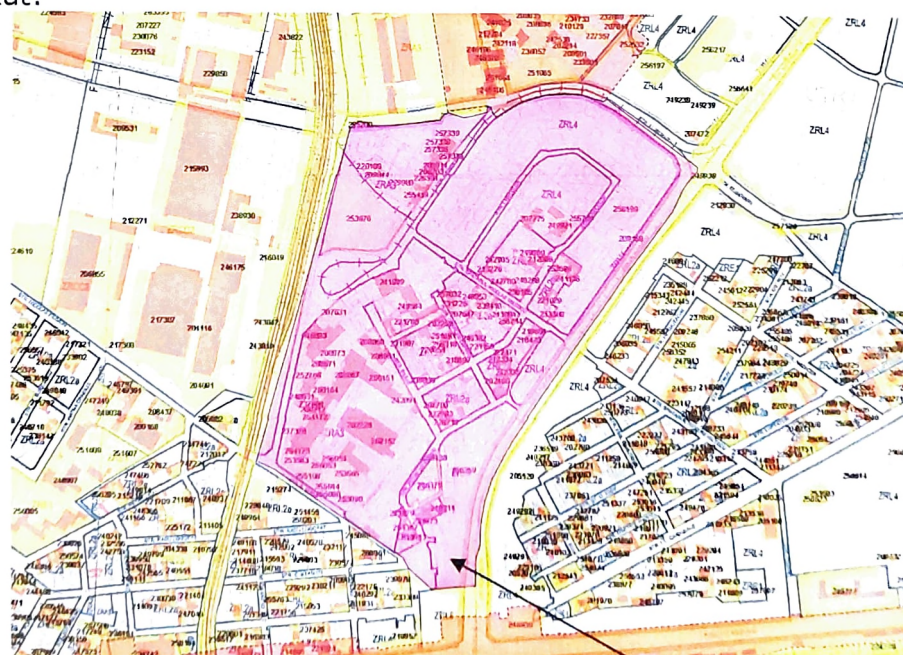
APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de societatea Five Holding SA cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Ion Roată nr. 3, prin reprezentant Ciuceanu Valentin cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Contraamiral Nicolae Negru nr. 15, înregistrată sub nr. 214711/11.10.2022, completată sub nr. 236692/16.12.2022;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 13426 din 20.01.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 253876;
- generat de imobilul situat în str. Eliberării nr. 62, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ a fost stabilit pe limite cadastrale în raport cu zonele de reglementare stabilite prin PUG, corelat cu accesibilitatea la trama majoră și cu propunerile de regenerare a zonei de depozitare din care face parte parcela care generează PUZ și este delimitat de str. Eliberării, calea ferată, str. Aron Vodă și str. Dezbobirii, conform planului anexat:



Extras GIS

Zona de studiu

Bd. Tomis, Nr. 51, Cam. 121

Tel: 0241 488129

Email: urbanism@primaria-constanta.ro



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;

- se vor respecta prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

"Articolul 14

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament."

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.";

- documentația va conține zonificarea funcțională la nivel de PUZ care detaliază prevederile PUG pentru zona de studiu (circulații auto, pietonale, spații verzi, parcaje, construcții edilitare), precizarea funcțiunilor clădirilor existente și a regimului de înălțime existent;

- se vor respecta prevederile art. 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

"Articolul 15

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament."

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;

- se vor respecta prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

"Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor,



presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați."

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 12.01.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1388/17.06.2022), 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 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;
 - studiu de fundamentare privind morfologia parcelarului în raport cu funcțiunile existente și propuse;
 - 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;
 - se vor stabili direcțiile și modalitățile de transpunere în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, care poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>.
- 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU



investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.

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. 1388/17.06.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

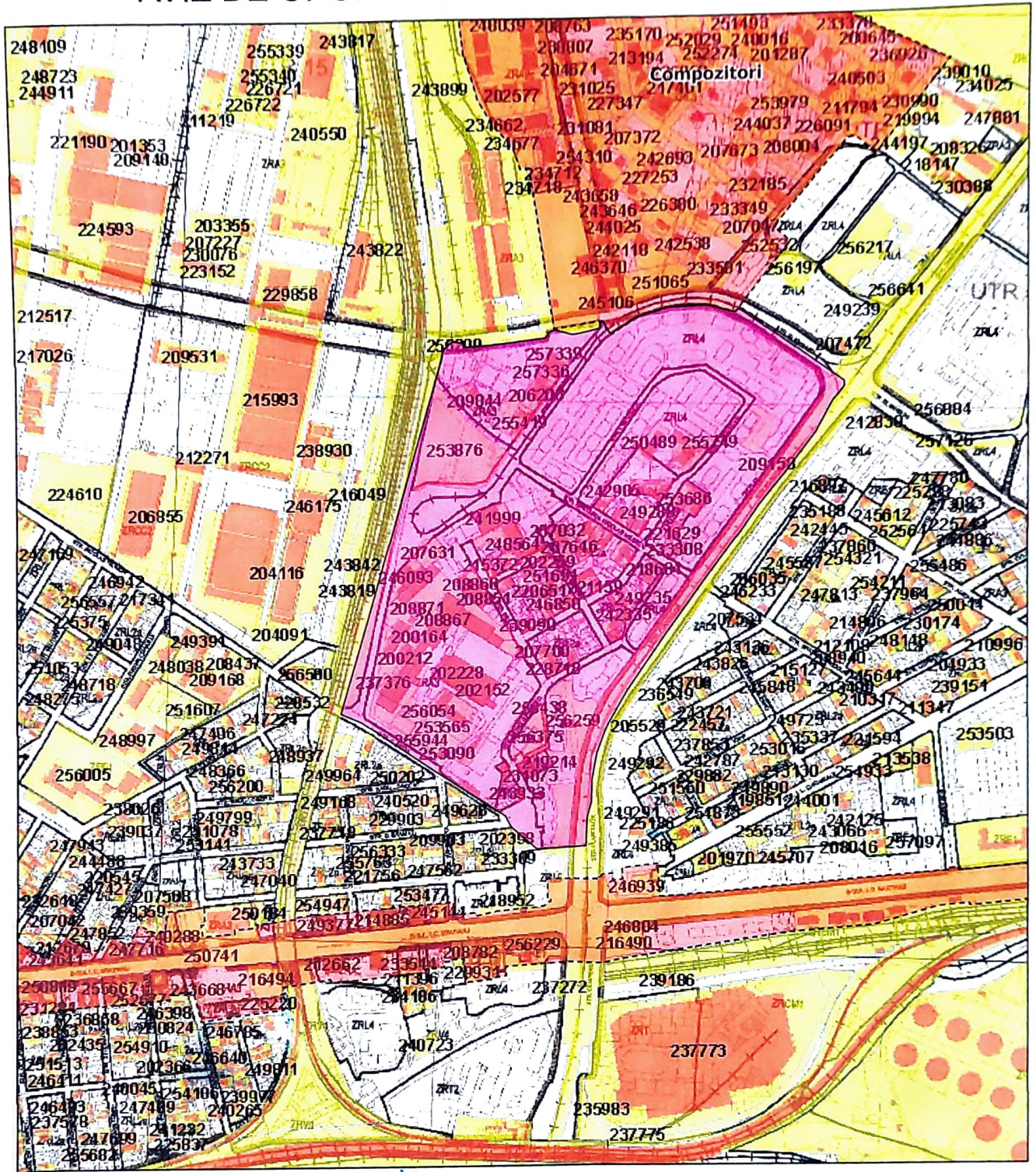
Achitat taxa de 1.261,10 lei conform chitanței nr. PMC22 0065371/11.10.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.01.2023

Arhitect Șef,

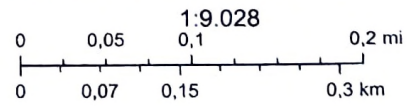
~~arh. Dan Petre Leu~~

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 13426/20.01.2023



1/20/2023, 12:36:08 PM

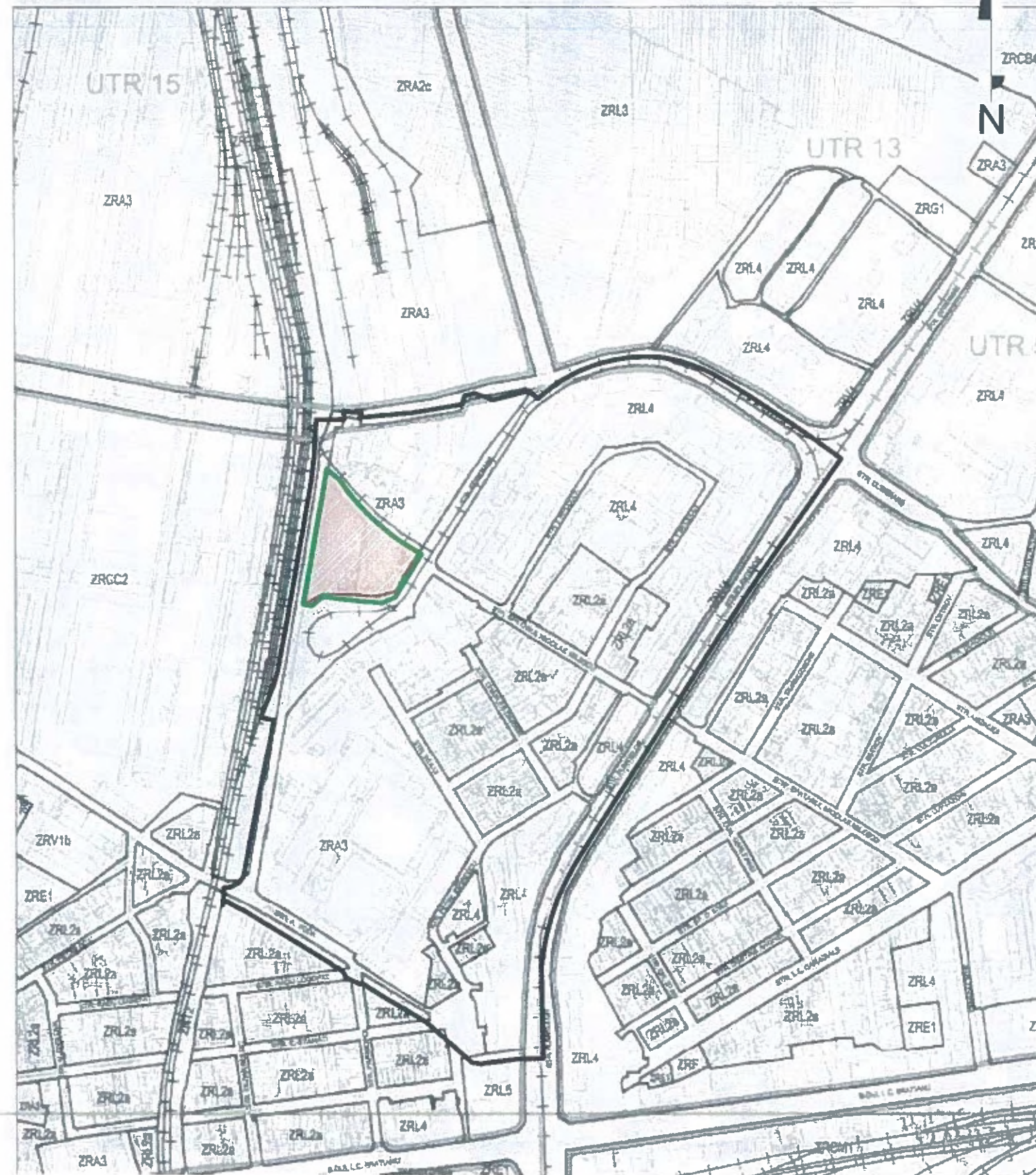
- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
- Documentatii_Initiate_de_PMC_2118
- Parcele Cadastrale
- Constructii



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Web App/Builder for ArcGIS
Primaria municipiului Constanta

PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA



LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)

LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

ÎNCADRARE ÎN PALIERE DE ABORDARE P.U.G.
TEMA DE PROIECTARE ACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CONSTANȚA




PALIERE DE ABORDARE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL:

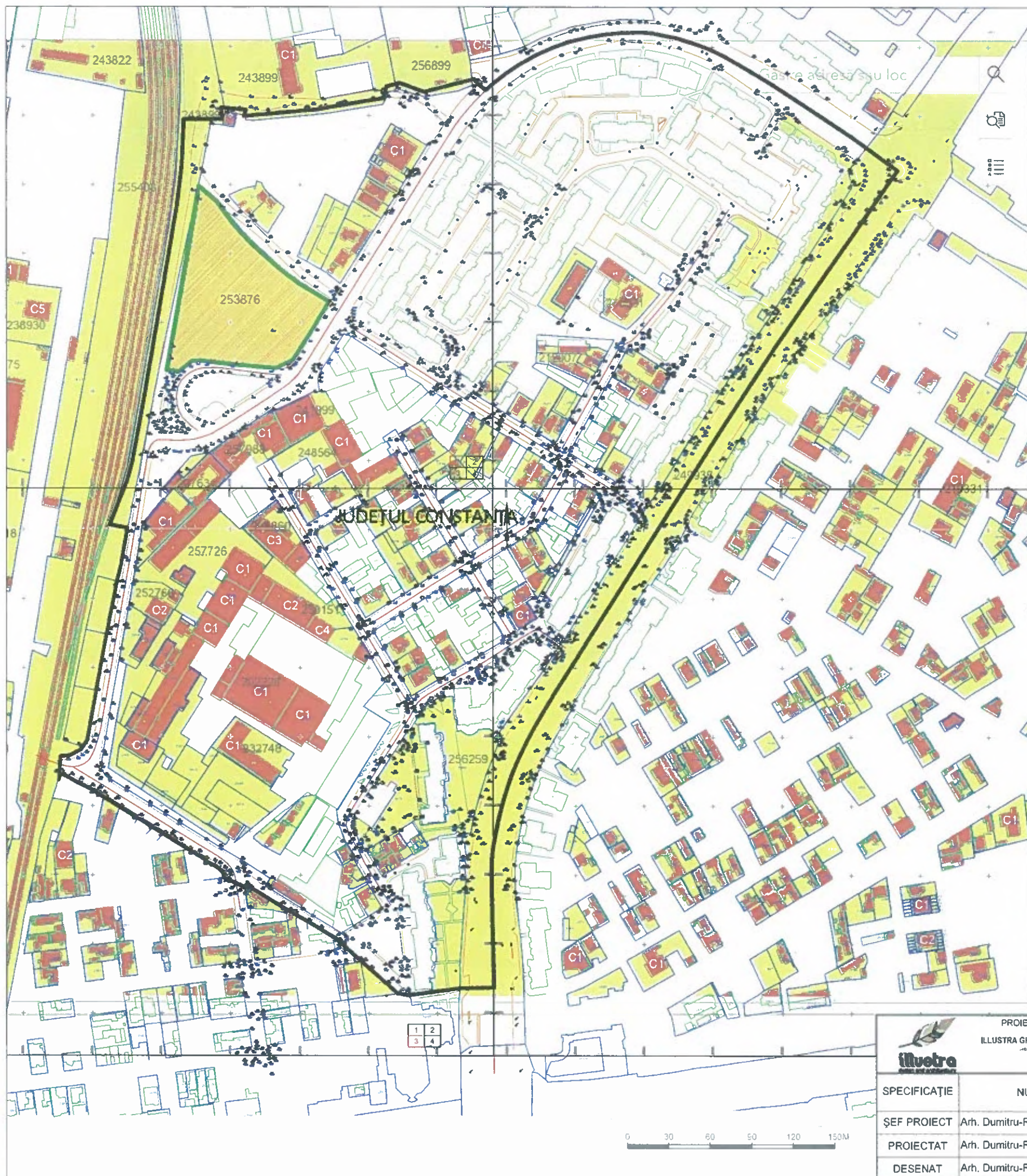
- CONSTANȚA METROPOLĂ EUROPEANĂ / CARTIER
- CONSTANȚA OBIȘNATE / TURISTICĂ EUROPEANĂ / ZONA TURISMULUI ESTIVAL și BUSINESS
- CONSTANȚA GRAS-PORT ȘI CENTRU DE AFACERI INTERNAȚIONAL / PORT, INDUSTRIE, LOGISTICĂ, COMERT

ZONE DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERT EN-GRS, SERVICII, PORT

Zona de producție, logistică, comerț en-gros, servicii și port au fost analizate împreună datorită scopului și efectelor spațiale de segregare și care le produc. Pe de altă parte, accesul la zonele de producție și logistică este esențial pentru activitatea producției și distribuției acestora cu utilizarea unui spațiu special de rezervație strategică din teren pentru dezvoltarea ulterioară a orașului. În analiza zonelor din această categorie se vor evidenția sursele active sau abandonate, nivelul de poluare al solului, gradul de compactare și utilizarea, costabilitatea de permeabilitate, tendințele, oportunitățile de reconversie sau reabilitare ulterioară.

		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATION ARCHITECTS S.R.L.	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.	BENEFICIAR: S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:5000	ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	ADRESA: Municipiul CONSTANȚA, Jud. CONSTANȚA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII-HALTA TRAIAN, Nr. cadastral. 253876 (ex. 246407)	PLANȘA.
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	TITLU PLANȘĂ PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - PLAN ÎNCADRARE P.U.G. CONSTANȚA-	1.1./Rev.0






LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)




		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATION GROUP ARCHITECTS S.R.L. <small>400020141 CUI: RO4111514</small>	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L. <small>40002086 CUI: RO4111514</small>	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂȚURA	SCARA 1:3000 DATA: 03/2022	TITLU PROIECT ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE ADRESA: Municipiul CONSTANȚA, Jud. CONSTANȚA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII - HALTA TRAMAN, Nr. cadastral: 253876 (ex. 246407)	FAZA P.U.Z. PLANȘA 1.2./Rev.0
TITLU PLANȘĂ PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - PLAN ANCP/GEOPORTAL/PLAN CADASTRAL-					



LEGENDĂ:
 — LIMITELE ZONEI STUDIATE (239854 m²)
 — TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8631 m²)



		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATION GROUP ARCHITECTS S.R.L. <small>ROMANIA, CAL. REVOLUTIONII 1989, NR. 10, BUCURESTI</small>	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L. <small>ROMANIA, CAL. REVOLUTIONII 1989, NR. 10, BUCURESTI</small>	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1/3000	ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA	ADRESA: Municipiul CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII - HALTA TRAIAN, Nr. cadestral 253876 (ex. 246407)	
DESEANAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	TITLU PLANȘĂ: PLAN INCADRARE IN ZONA - PLAN Google Earth-	PLANȘA 01.3./Rev 0

LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)


1. PASAJ STRADA GUMFENEI

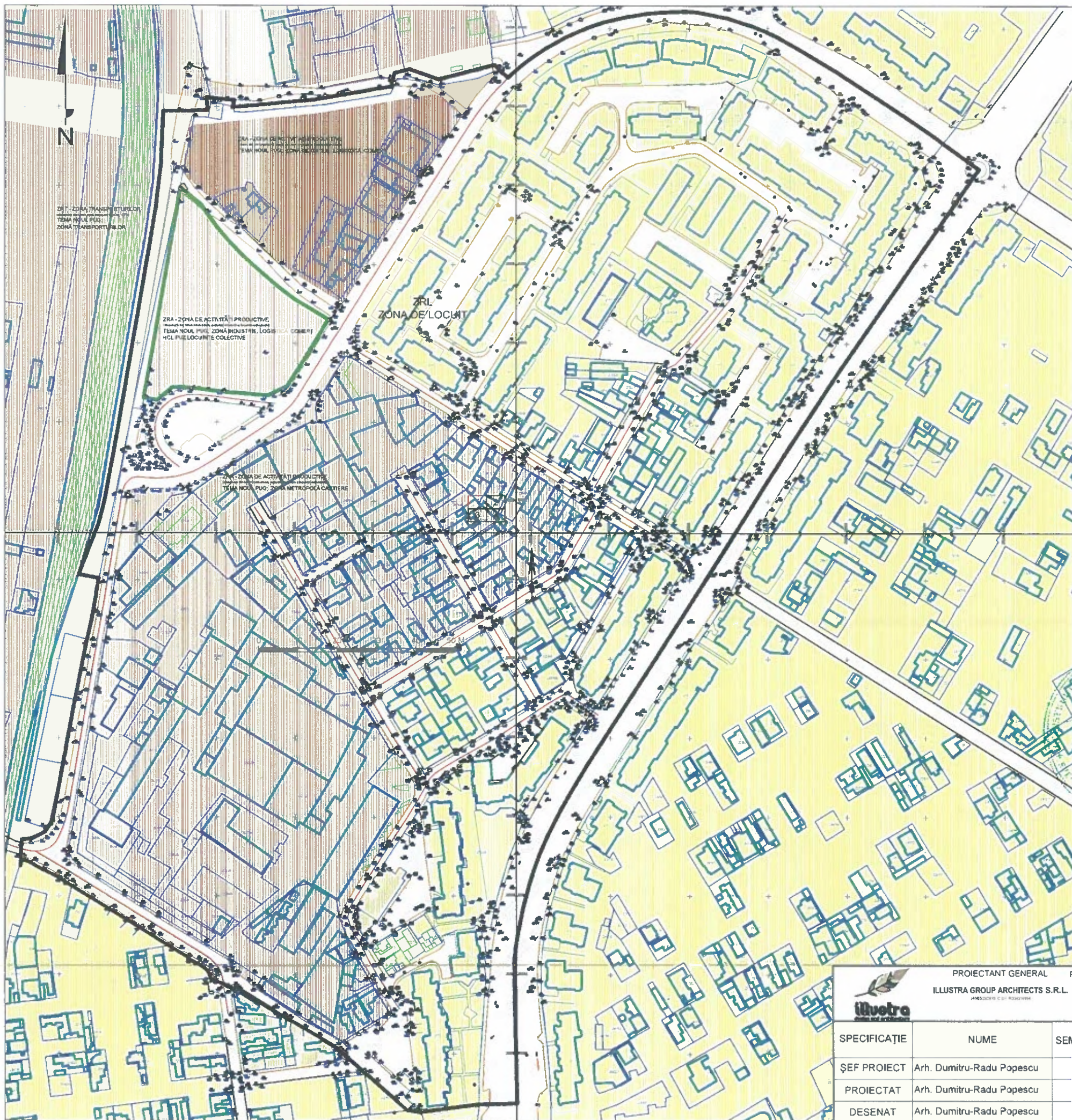
2. STRADA DEZROBRII NICOLAE MILESCU

3. STRADA ELIBERĂRII

4. STRADA I.L. CARACIALĂ NICOLAE MILESCU



		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATION GROUP ARCHITECTS S.R.L. <small>ANUNCIUL DE ÎNREGISTRARE</small>	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARHITECTS S.R.L. <small>ANUNCIUL DE ÎNREGISTRARE</small>	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂTURA _____ _____ _____	SCARA: 1 4000 DATA: 03/2022	TITLU PROIECT ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE ADRESA: Municipiul CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -HALTA TRAIAN, Nr. cadastral: 253876 (ex. 246407) TITLU PLANȘĂ PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ORTOFOTOPLAN O.C.P.I. / PERSPECTIVE STRADALE-	FAZA: P.U.Z. PLANȘĂ: 1.4./Rev.0



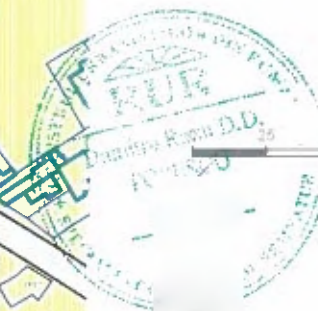
LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN NEAMENAJAT LIBER DE CONSTRUCȚII
- TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ CUPRINS ÎN ARIA DE REGLEMENTARE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- STRAZI EXISTENTE

BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTAT
 aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA nr.238/ 24.08.2008.:


CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+6-9E
 cu SPAȚII COMERCIALE la PARTER
 Steren= 8611 mp (8611 conform măsurători)

H max. = 2S+P+9E,
 P.O.T. = 48,5%,
 C.U.T. = 4,50.



PROFIL STRADAL

TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII

		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATA GROUP ARCHITECTS S.R.L. <small>408120219 CUI RO2008084</small>	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L. <small>408120219 CUI RO2008084</small>	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂȚURA 	SCARA: 1:1000 DATA: 03/2022	TITLU PROIECT ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE ADRESA Municipiul CONSTANȚA, Jud. CONSTANȚA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -HALTA TRAIAN, Nr. cadastral: 252876 (ex. 246407)	FAZA: P.U.Z. PLANȘA: 2.1./Rev.0
				TITLU PLANȘĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ	

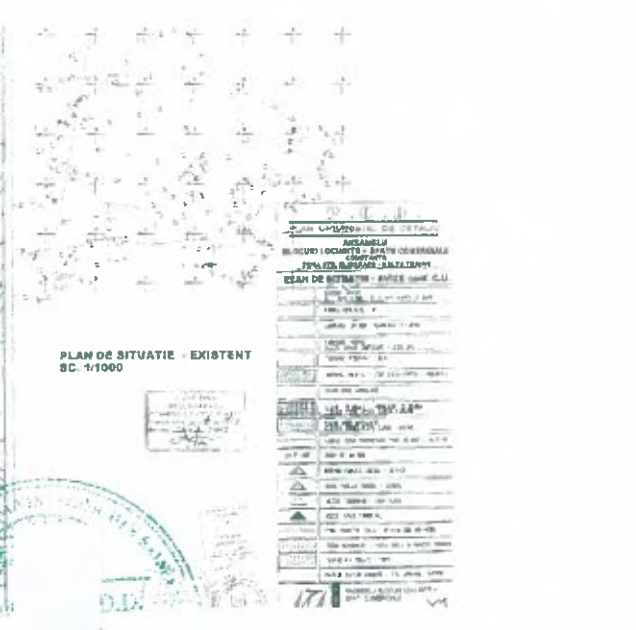
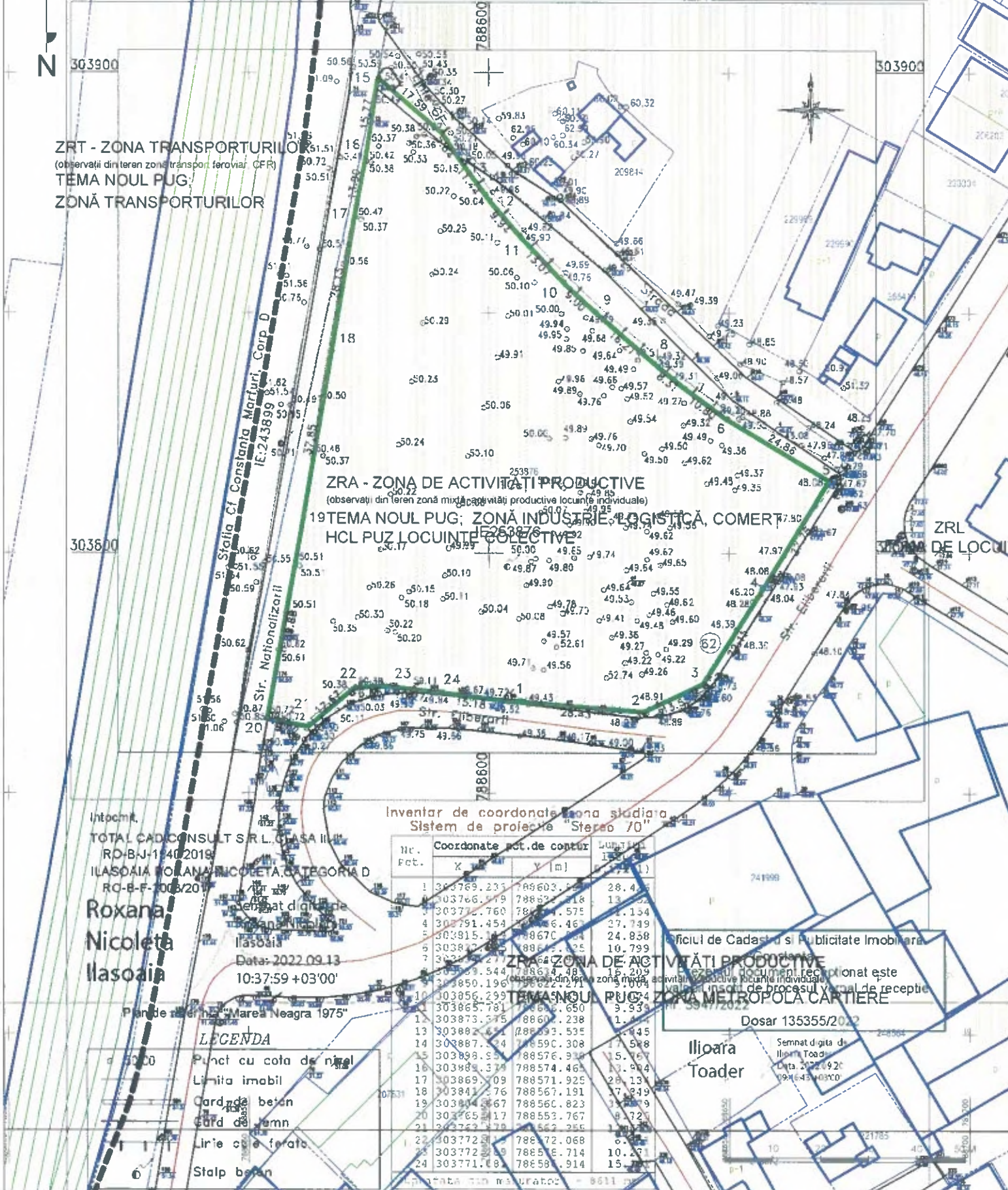
PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a zonei (mp)	Adresa imobilului
253876	8611	Mun. Constanta, Zona de Activitati Productive
Cartea Funciara nr.		Zona Str. Eliberării - Malta Traian (locuințe individuale)
253876		Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) - INDUSTRIE, LOGISTICĂ, COMERȚ
		Constanța

LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN NEAMENAJAT LIBER DE CONSTRUCȚII
- TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ CUPRINS ÎN ARIA DE REGLEMENTARE



BILANT TERITORIAL-REGLEMENTAT prin PUZ (EXISTENT) aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA nr.238/ 24.08.2008.:




CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+6-9E cu SPAȚII COMERCIALE la PARTER Steren= 8611 mp (8611 conform măsurători)




H max. = 2S+P+9E,
P.O.T. = 48,5%,
C.U.T. = 4,50.

PROIECTANT GENERAL ILLUSTRA GROUP ARCHITECTS S.R.L.		PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:1000	ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	ADRESA: Municipiul CONSTANȚA, Jud. CONSTANȚA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -MALTA TRAIAN, Nr. cadastral 253876 (ex. 246407)
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	TITLU PLANȘĂ: SITUAȚIA EXISTENTĂ
				PLANȘĂ: 2.2./Rev.0








LEGENDĂ:

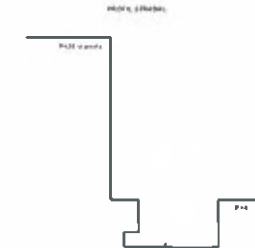
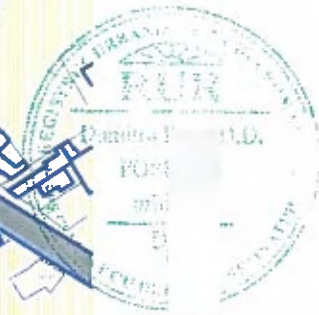
-  LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
-  TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)
-  LIMITELE PARCELELOR





-  CONSTRUCTII EXISTENTE
-  EDIFICABIL PROPUȘ
-  STRAZI EXISTENTE

ACCES
AUTO 

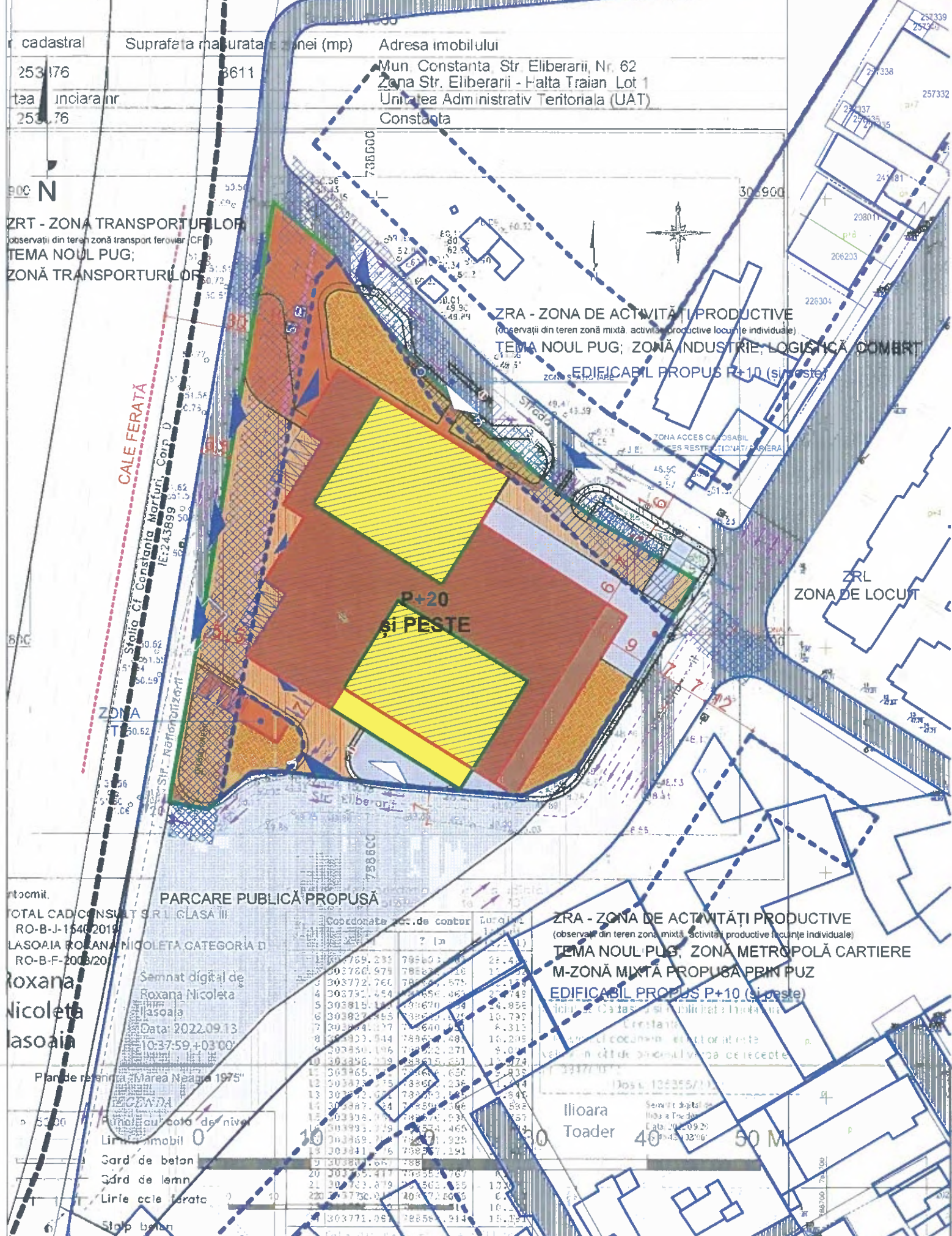
VECINĂTAȚI/ZONE FUNCȚIONALE

-  M - ZONA MIXTĂ PROPUȘĂ (LOCUIȚE COLECTIVE, LOGISTICĂ, COMERȚ, SERVICII)
-  ZRL - ZONA DE LOCUIT
(se servă în teren zonă locuințe colective și indivizibile)
-  ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
(se servă în teren zonă mixtă, activități productive locale și industriale)
-  ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
(se servă în teren zonă transport feroviar CFR)
-  SPAȚII PUBLICE ÎN VECINĂTATE
(drumuri, trotuare, spații publice)



		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRAGROUP ARCHITECTS S.R.L.	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.	BENEFICIAR: S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE	FAZA: P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:1000	ADRESA: Municipiul CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII - HALTA TRAIAN, Nr. cadastral 253876 (ex. 246407)	PLANȘA: 3.1/Rev.0
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA: 03/2022	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
DESESTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu				

PLAN TOPOGRAFIC SUPOORT AL PLANULUI DE ÎNCADRARE ÎN TEREN



nr. cadastral	Suprafata maturata a zonei (mp)	Adresa imobilului
253176	3611	Mun. Constanta, Str. Eliberării, Nr. 62
253176		Zona Str. Eliberării - Halta Traian Lot 1
		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Constanta

ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR
 (observații din teren zonă transport feroviar, CFR)
 TEMA NOUL PUG;
 ZONĂ TRANSPORTURILOR

ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
 (observații din teren zonă mixtă, activități productive locuințe individuale)
 TEMA NOUL PUG; ZONĂ INDUSTRIE, LOGISTICĂ, COMERT
 EDIFICABIL PROPUȘ P+10 (și peste)

ZRL ZONA DE LOCUIT

P+20
 ȘI PESTE

PARCARE PUBLICĂ PROPUȘĂ

ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
 (observații din teren zonă mixtă, activități productive locuințe individuale)
 TEMA NOUL PUG; ZONĂ METROPOLĂ CARTIERE
 M-ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN PUZ
 EDIFICABIL PROPUȘ P+10 (și peste)

RO-B-J-1540/2019
 LASOIA ROXANA NICOLETA CATEGORIA D
 RO-B-F-2008/2019
 Semnat digital de Roxana Nicoleta Lasoia
 Data: 2022.09.13
 10:37:59+03:00

nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(1,1+1)	
X [m]	Y [m]		
1	303769.233	788603.982	28.426
2	303766.979	788632.319	13.352
3	303772.760	788644.575	22.154
4	303791.454	788656.463	27.743
5	303815.119	788670.954	24.858
6	303827.885	788649.625	10.759
7	303834.277	788640.921	8.313
8	303839.544	788634.489	16.209
9	303850.196	788622.271	9.004
10	303856.299	788615.651	13.074
11	303865.781	788606.650	9.939
12	303873.375	788600.238	11.444
13	303882.651	788593.535	5.645
14	303887.524	788590.308	17.368
15	303898.951	788576.338	15.767
16	303863.379	788574.465	11.904
17	303869.709	788571.325	28.134
18	303841.976	788567.191	37.849
19	303804.667	788560.823	39.879
20	303765.417	788553.767	8.725
21	303763.879	788562.355	12.673
22	303772.019	788572.068	6.651
23	303772.289	788578.714	10.271
24	303771.081	788598.914	15.161

LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)
- LIMITELE PARCELELOR
- ALINIAMENT STRADAL
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONE PROTECȚIE REȚELE SUBTERANE (amenajări demontabile)
- EDIFICABIL**
- EDIFICABIL PROPUȘ
- PARTER (FUNȚIUNI COMERCIALE) (spații comerciale, servicii publice, parcuri)
- ETAJ 1-5 (FUNȚIUNI COMERCIALE) (spații comerciale, servicii publice, parcuri)
- ETAJE 4-20 (FUNȚIUNI LOCUIRE) (locuințe colective, funcțiuni conexe)
- CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI**
- SUPRAFEȚE CAROSABILE
- SUPRAFEȚE DESTINATE AMENAJĂRILOR PUBLICE
- SPAȚII VERZI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETON
- VECINĂTAȚI/ZONE FUNCȚIONALE**
- M - ZONA MIXTĂ PROPUȘĂ (LOCUINȚE COLECTIVE, LOGISTICĂ, COMERT, SERVICII)
- ZRL - ZONA DE LOCUIT (observații din teren zonă locuințe colective și individuale)
- ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE (observații din teren zonă mixtă, activități productive locuințe individuale)
- ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR (observații din teren zonă transport feroviar, CFR)
- SPAȚII PUBLICE ÎN VECINĂTATE (drumuri, trotuare, spații publice)

nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(1,1+1)	
X [m]	Y [m]		
1	303769.233	788603.982	28.426
2	303766.979	788632.319	13.352
3	303772.760	788644.575	22.154
4	303791.454	788656.463	27.743
5	303815.119	788670.954	24.858
6	303827.885	788649.625	10.759
7	303834.277	788640.921	8.313
8	303839.544	788634.489	16.209
9	303850.196	788622.271	9.004
10	303856.299	788615.651	13.074
11	303865.781	788606.650	9.939
12	303873.375	788600.238	11.444
13	303882.651	788593.535	5.645
14	303887.524	788590.308	17.368
15	303898.951	788576.338	15.767
16	303863.379	788574.465	11.904
17	303869.709	788571.325	28.134
18	303841.976	788567.191	37.849
19	303804.667	788560.823	39.879
20	303765.417	788553.767	8.725
21	303763.879	788562.355	12.673
22	303772.019	788572.068	6.651
23	303772.289	788578.714	10.271
24	303771.081	788598.914	15.161



Plan de referință "Marea Neagră 1975"

Simbol	Descriere
0	Punctul cu cota de nivel
1	Liniile de nivel
2	Gard de beton
3	Gard de lemn
4	Liniile cale ferate
5	Stălp beton

PROIECTANT GENERAL ILLUSTRA GROUP ARCHITECTS S.R.L.		PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARHITECTS S.R.L.		BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.		PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT		FAZA:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:1000	ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE		P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	ADRESA: Municipiul CONSTANȚA, Jud. CONSTANȚA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII - HALTA TRAIAN, Nr. cadastral 253876 (ex. 246407)		PLANȘA:
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	TITLU PLANȘĂ		3.2./Rev.0
				REGLEMENTĂRI URBANISTICE		

Plan de amplasament
Scara 1:1000
Suprafata maxima a terenului (m²)

POST TRAFIC EXISTENT PT 254
Scara 1:1000
Suprafata maxima a terenului (m²)

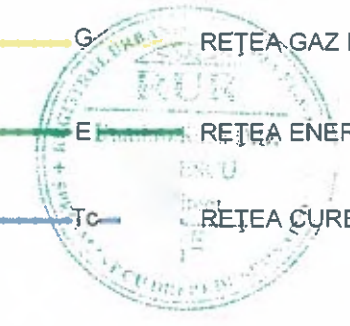
LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
 - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)
 - LIMITELE PARCELELOR
 - ALINIAMENT STRADAL
 - LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL**
- EDIFICABIL PROPUȘ
 - ZONE PROTECȚIE REȚELE SUBTERANE (amenajări demontabile)
- REȚELE EXISTENTE**
- a REȚEA ALIMENTARE APĂ
 - c REȚEA CANALIZARE (COLECTOARE UNITARE)
 - g REȚEA GAZ METAN
 - e REȚEA ENERGIE ELECTRICĂ
 - tc REȚEA CURENȚI SLABI
- REȚELE PROPUȘE**
- A REȚEA ALIMENTARE APĂ
 - C REȚEA CANALIZARE
 - G REȚEA GAZ METAN
 - E REȚEA ENERGIE ELECTRICĂ
 - Tc REȚEA CURENȚI SLABI

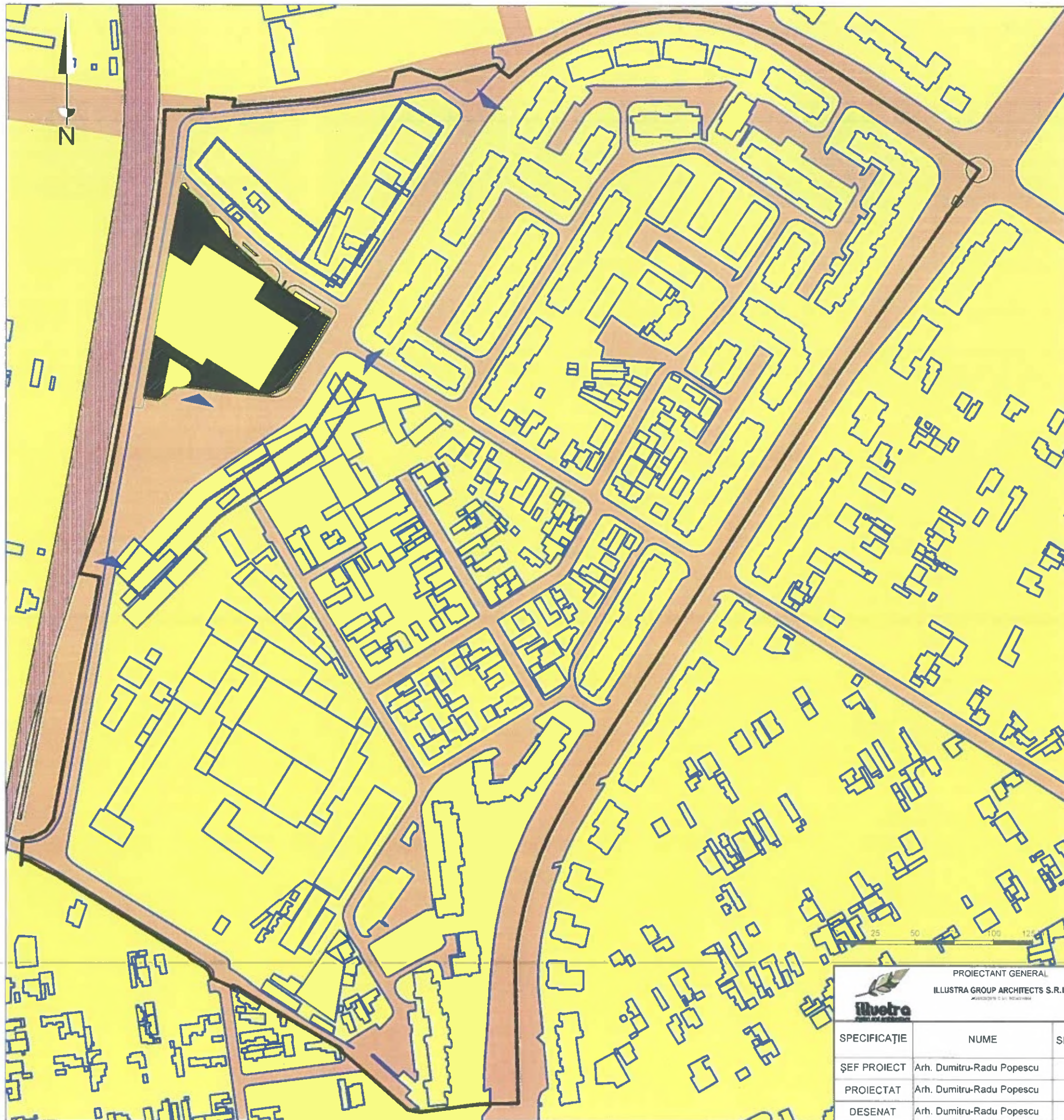
Nc. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303763.233	788603.362	28.426
2	303766.979	788632.318	13.552
3	303772.760	788644.575	22.154
4	303791.454	788656.463	27.749
5	303815.119	788670.954	24.658
6	303827.885	788649.625	16.799
7	303834.277	788640.921	8.313
8	303839.544	788634.489	16.209
9	303850.196	788622.271	9.004
10	303856.299	788615.651	13.074
11	303865.781	788606.650	9.939
12	303873.375	788600.238	11.444
13	303882.651	788593.535	5.845
14	303887.524	788590.308	17.588
15	303888.951	788576.936	15.767
16	303883.379	788574.465	13.904
17	303869.709	788571.925	28.134
18	303841.976	788567.191	37.849
19	303804.667	788560.823	39.979
20	303765.417	788553.767	8.725
21	303763.679	788562.355	12.673
22	303772.019	788572.068	6.651
23	303772.289	788579.714	10.271
24	303771.081	788588.914	15.161

A. Date referitoare la
Suprafata (mp)
851
Imobilul este
cu grad de le
pct. 5/7
si neim. te nu
B. Date referitoare la
Suprafata (mp)
851

ANEXA LA A
RAJA S.A. NR. 75



		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRA GROUP ARCHITECTS S.R.L.	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE	FAZA: P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA: 03/2022	ADRESA: Municipiul CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -HALTA TRAIAN, Nr. cadastrel 253876 (ex. 246407)	PLANȘA: 4./Rev 0
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu			TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI EDILITARE	
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu				




LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE (239864 m²)
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (8611 m²)
- LIMITELE PARCELELOR
- ALINIAMENT STRADAL
- LIMITA EDIFICABIL

- EDIFICABIL**
- EDIFICABIL PROPOS (NOU)

- SUPRAFEȚE DE TEREN PROPRIETATEA DOMENIULUI PUBLIC
- SUPRAFEȚE DE TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- SUPRAFEȚE DE TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE DESTINATE UTILIZĂRII ÎN REGIM PUBLIC DUPĂ APROBAREA PUZ

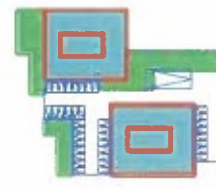


		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATA GROUP ARCHITECTS S.R.L. <small>ASOCIATIE CU RASPONABILITATE LIMITATA</small>	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L. <small>ASOCIATIE CU RASPONABILITATE LIMITATA</small>	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂȚURA	SCARA:	TITLU PROIECT	FAZA:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:2500	ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	ADRESA: Municipiul CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -HALTA TRAIAN, Nr. cadastral: 253876 (ex. 246407)	
DESEANAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	TITLU PLANȘĂ	PLANȘA:
				-PROPRIETATEA TERENURILOR/SITUAȚIA JURIDICĂ-	5./Rev.0

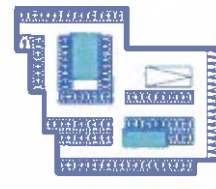
BILANȚ URBANISM

SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT	8611.63
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (conform C.F.)	0.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ existentă	0.00
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ propusă	4176.64
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI propusă	2583.49
POT existent %	0.00
POT propus %	48.50
POT maxim	48.50
SUPRAFAȚĂ PARTER	4176.64
SPAȚII COMERCIALE / SPAȚII PENTRU SERVICII	2574.00
ACCES LOCUINȚE	837.00
PARCARI (nr locuri parcare)	40.00
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	1736.49
SUPRAFAȚĂ ETAJ 1	4176.64
SPAȚII COMERCIALE / SPAȚII PENTRU SERVICII	950.00
ACCES LOCUINȚE	318.00
PARCARI (SISTEM ETAJAT) (nr. locuri parcare)	158.00
SUPRAFAȚĂ ETAJ 2	4176.64
ACCES LOCUINȚE	318.00
PARCARI (nr locuri parcare)	256.00
SUPRAFAȚĂ ETAJ 3	934.80
LOCUINȚE	934.80
PARCARI (nr locuri parcare)	38.00
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	847.00
SUPRAFAȚĂ ETAJ CURENT (LOCUINȚE)	934.80
NUMAR APARTAMENE PE ETAJ	20.00
ETAJ TEHNIC	320.00
NUMAR DE ETAJE REZULTAT (T1+T2)	20
SUPRAFAȚĂ LOCUINȚE/ SPAȚII PENTRU SERVICII (E3-E20)	33972.88
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ (existentă)	0.00
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ (propusă)	46502.80
CUT existent	4,5
CUT propus (+20%)	5.40
S spații verzi amenajate	2583.49
Numar locuri parcare necesar spații comerciale (1/30mp)	117
Numar locuri parcare necesar LOCUINȚE	360
Numar locuri parcare necesar (total)	477
Numar locuri parcare rezultat (E1-E2-terasă E3)	492

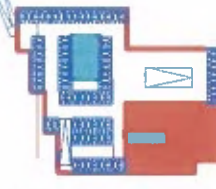
ETAJ 3 (AMPRENTA TURNURI)



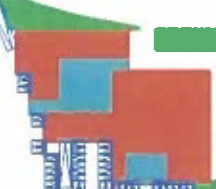
ETAJ 2



ETAJ 1



PARTER



- SUPRAFEȚE SPAȚII COMERCIALE
- SUPRAFEȚE LOCUINȚE
- SUPRAFEȚE SPAȚII VERZI
- LOC PARCARE
- LOC PARCARE SISTEM KLAUS



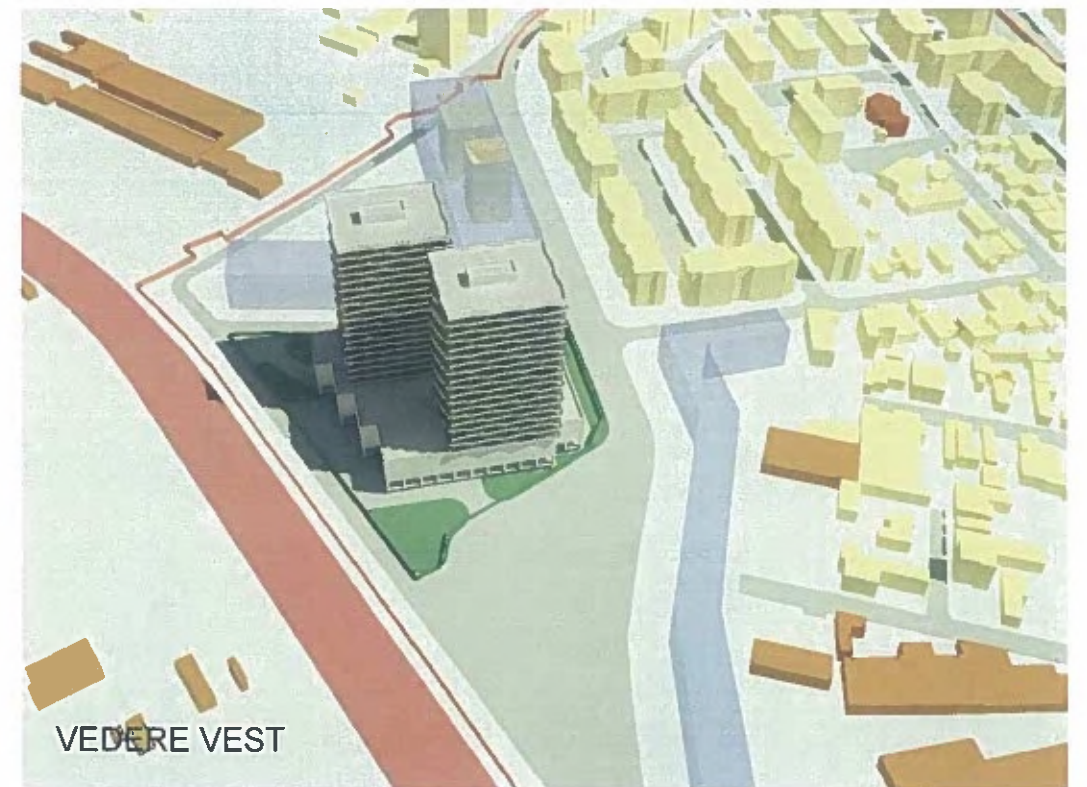
VEDERE SUD



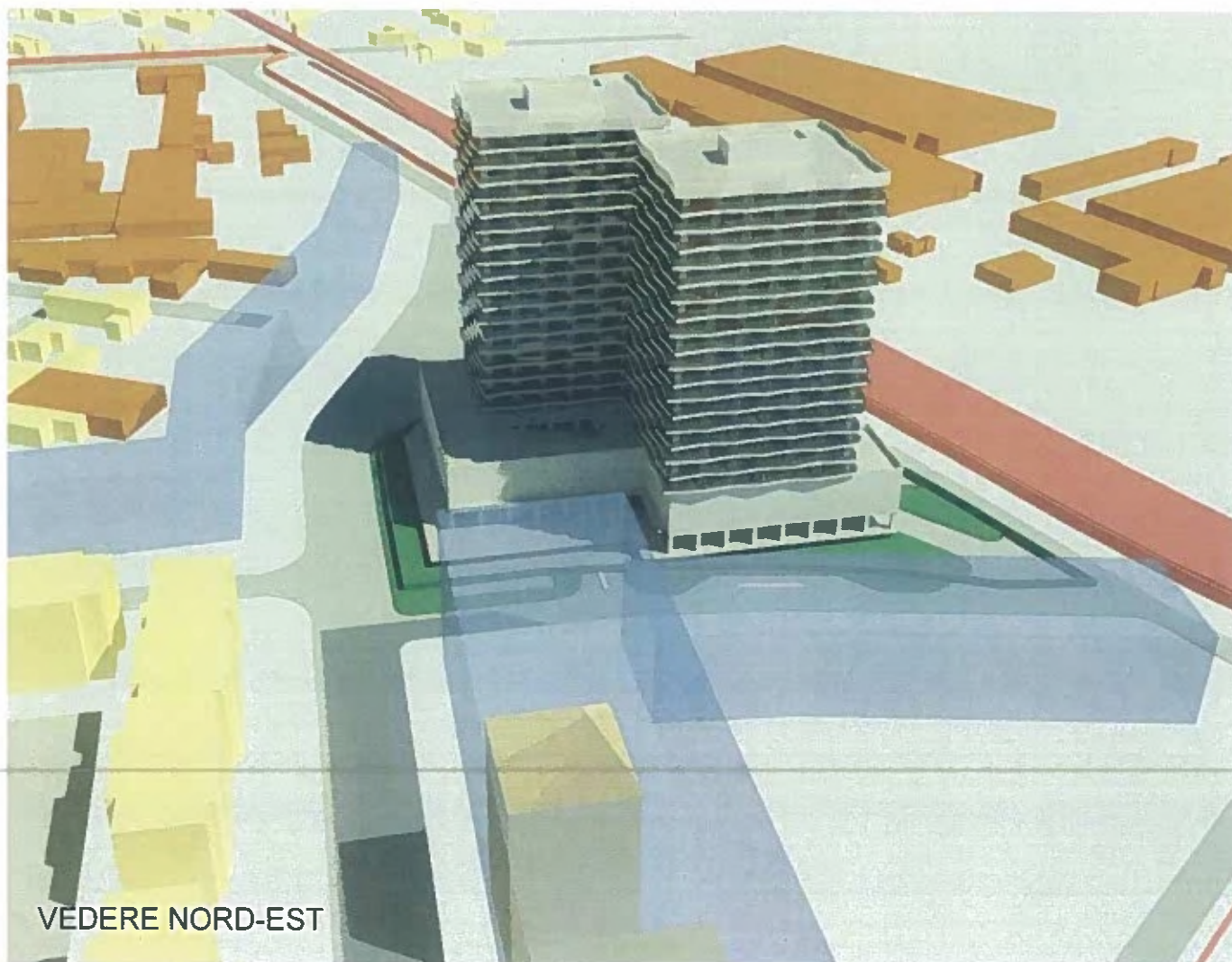
		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATION GROUP ARCHITECTS S.R.L. <small>ARCHITECTURA SI URBANISM</small>	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L. <small>ARCHITECTURA SI URBANISM</small>	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂTURA	SCARA: 1:1000 DATA: 03/2022	TITLU PROIECT: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE ADRESA: Municipiul CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -HALTA TRAIAN, Nr. cadastral. 253876 (ex. 246407)	FAZA: P.U.Z. PLANȘA: 6.1/Rev. 1
TITLU PLANȘĂ: -ILUSTRARE URBANISTICĂ- -VARIANTA PROPUȘĂ (CUT 5,4)-					



VEDERE NORD-VEST




VEDERE VEST



VEDERE NORD-EST



VEDERE SUD-EST

		PROIECTANT GENERAL ILLUSTRATION GROUP ARCHITECTS S.R.L.	PROIECTANT DE SPECIALITATE R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.	BENEFICIAR S.C. FIVE HOLDING S.R.L.	PROIECT: P.U.Z. 01/2022
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂTURA _____ _____ _____	SCARA: 1:1000 DATA: 03/2022	TITLU PROIECT ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE / SPAȚII COMERCIALE / SERVICII PUBLICE ADRESA: Municipiul CONSTANTA, Jud. CONSTANTA, Str. ELIBERĂRII, Nr. 62 A, ZONA ELIBERĂRII -HALTA TRAIAN, Nr. cadastral: 253876 (ex. 246407) TITLU PLANȘĂ -ILUSTRARE URBANISTICĂ- -VARIANTA PROPUȘĂ (CUT 5,4)-	FAZA: P.U.Z. PLANȘA: 6.2/Rev.1