

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DATA ANUNȚULUI: **20.06.2022**

## ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

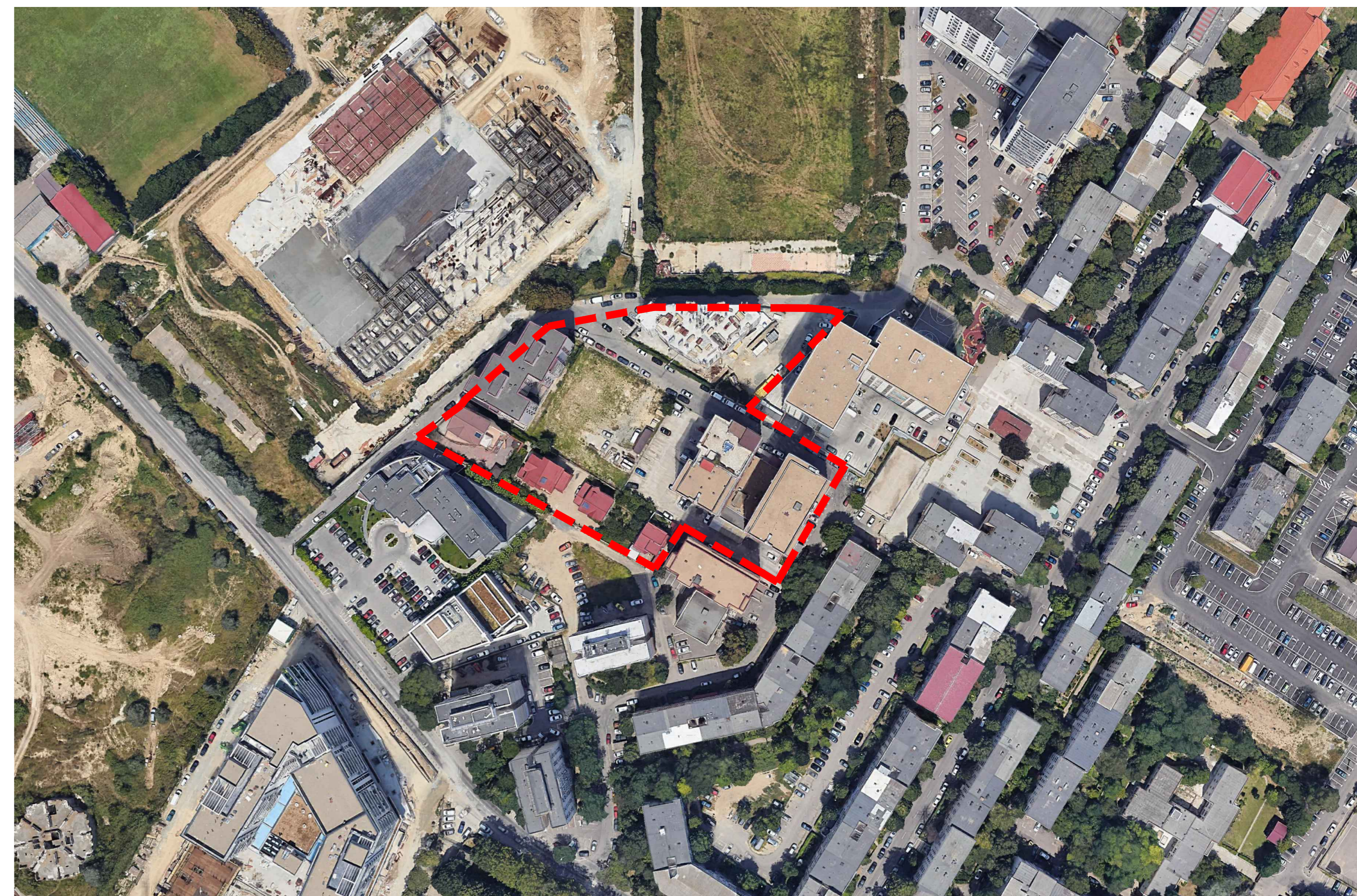
**PUZ - ZONA DELIMITATĂ DE ALEEA AFINEI, ALEEA MURELOR ȘI LIMITE  
CADASTRALE, conform A.O. nr. 203841/27.12.2021**

**ADRESA: PARCELA CU NR. CAD. IE 247388, STRADA ȘTEFĂNIȚĂ VODĂ,  
ALEEA MURELOR, LOT 6/1 ȘI LOT 6/2, MUN. CONSTANȚA**

**ARGUMENTARE: MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE  
PENTRU PARCELA CU NR. CAD. IE 247388, APROBATE PRIN HCL  
NR. 257/2017, CU ÎNCADRAREA ÎN REGLEMENTĂRIILE APROBATE  
PRIN PUG MUN. CONSTANȚA**

**INIȚIATOR: REAL QUALITY CONSTRUCT S.R.L.**

**ELABORATOR: S.C. USONIA S.R.L.**



## PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA  
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
IN PERIOADA **20.06.2022-25.06.2022**

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN TRANSMITEREA ACESTORA ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51 SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE

INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: [office.usonia@gmail.com](mailto:office.usonia@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 MUN. CONSTANȚA

> ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 zile): 20.06.2022-25.06.2022

> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE





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.
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 09.12.2021 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. 2414/2021), 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, 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;
    - 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;
    - prezentarea de desfășurări de front, simulări 3D în vederea fundamentării încadrării propunerii în contextul urban existent;
    - studierea posibilităților de restructurare urbană a zonei studiate, pe baza unei analize a parcellarului și a regimului juridic existent în zonă care să aibă în vedere



- realizarea unui cadru urban coerent de spații publice (circulații, parcaje, spații verzi etc) – vor fi prezentate planșe suplimentare cu scheme pentru susținerea propunerii;
- zonificarea funcțională propusă va avea în vedere diversificarea și mixitatea funcțională corelată cu nevoile specifice ale rezidenților, proprietarilor și utilizatorilor zonei, nevoi identificate în cadrul procesului de consultare publică.
  - 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.

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. 2414/17.08.2021, emis de Primăria municipiului Constanța.

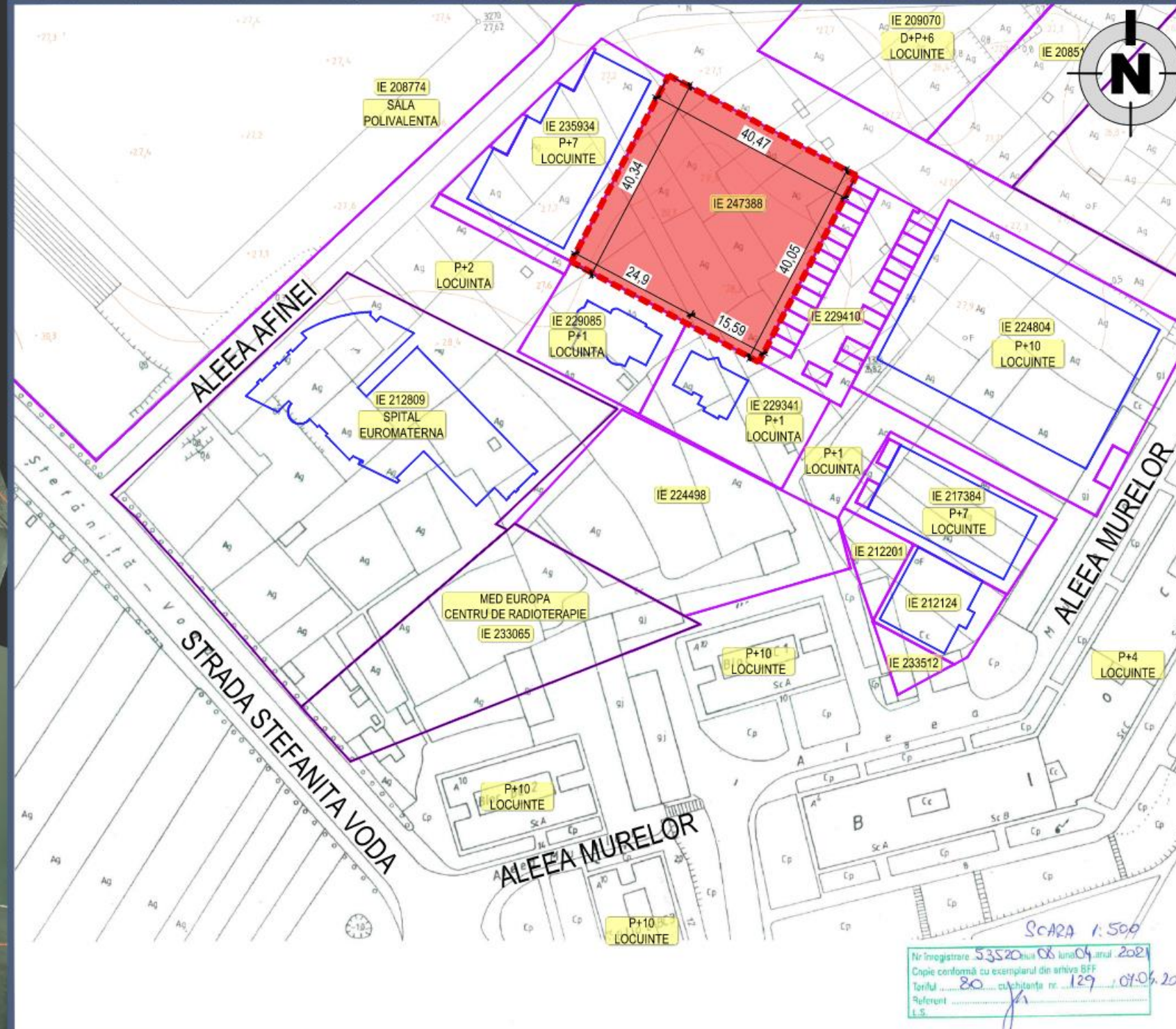
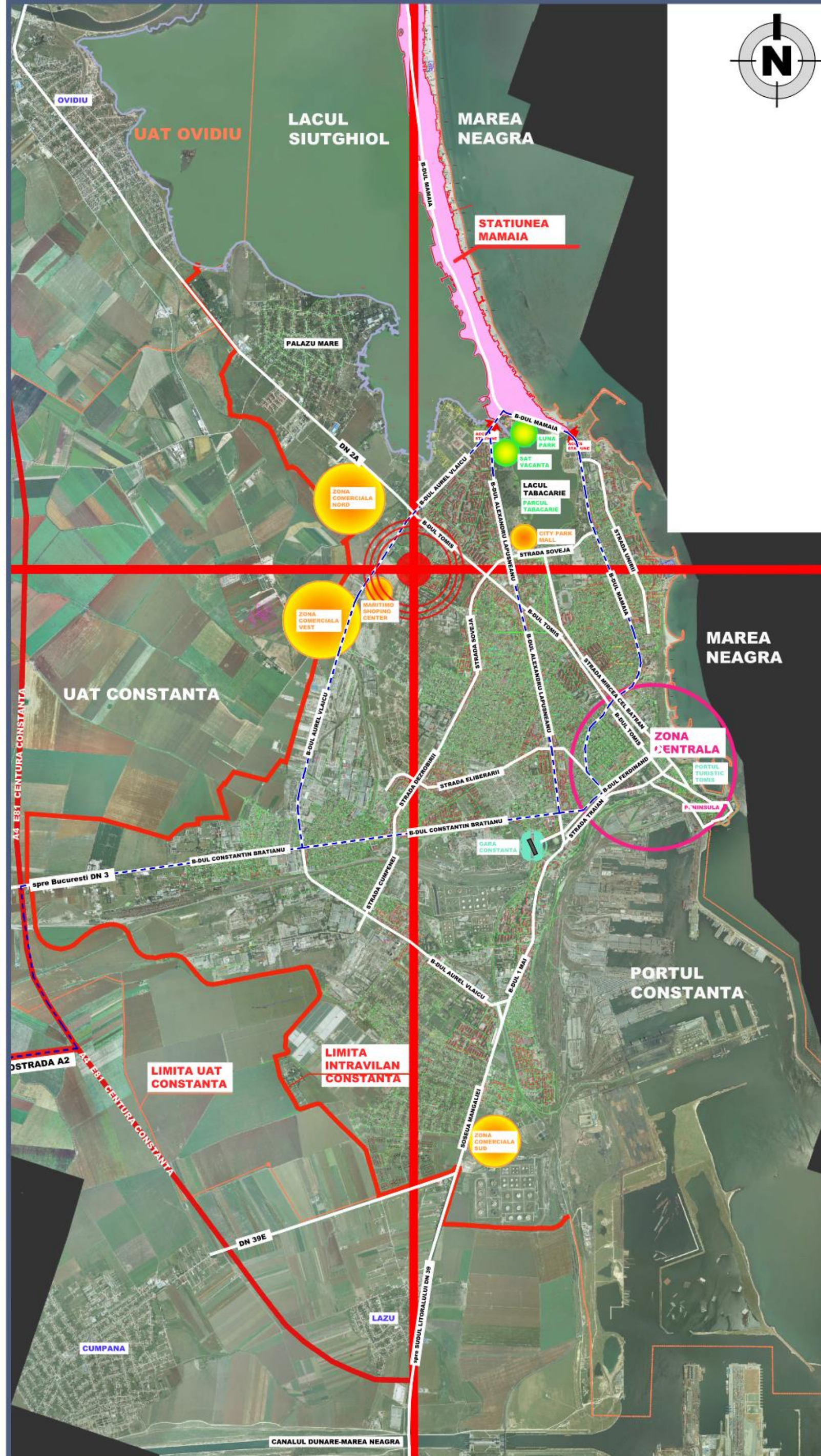
Achitat taxa de 562 lei conform chitanței nr. PMC21 0081824/13.10.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 12.01.2022

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



**STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE P.U.Z.  
ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE  
STRADA ȘTEFĂNIȚĂ VODĂ, ALEEA MURELOR, NR. LOT 6/1 ȘI LOT 6/2**



**LEGENDĂ**

- PARCELĂ PROPRIETATE PRIVATĂ A ÎNȚIATORULUI PUZ  
PROPUȘĂ PENTRU MODIFICAREA  
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE PRIN  
H.C.L.M. NR. 257 /31.07.2017  
PARCELA ARE NR. CAD. I.E. 247388; SUPRAFAȚA = 1620mp
- PARCELAR EXISTENT INTABULANT ELECTRONIC
- CLĂDIRI EXISTENTE INTABULATE ELECTRONIC

**U S O N I A**  
ARHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN  
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI NR. 42 | BL. BMS | SC.A | PARTER  
J13 7 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL. FAX +40 341 401 763 | EMAIL: office.usonia@gmail.com

**OBIECTIV**  
ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII  
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE,  
GENERAT DE PARCELA CU NR. CAD. I.E. 247388

**ADRESA**  
STRADA ȘTEFĂNIȚĂ VODĂ, ALEEA MURELOR, NR. LOT 6/1 ȘI LOT 6/2  
MUN. CONSTANTA

**INIȚIATOR**  
REAL QUALITY CONSTRUCT SRL

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV	REVIZIE
14/2021	A.O.	09.2021	AO-U01	00

**COLECTIV DE PROIECTARE SPECIALITATEA URBANISM**

SEF PROIECT ARH. URB. SOCARICI MARIUS

PROIECTANȚI URB. SIMONA SOCARICI

DESENE SCARA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU 1/50000

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 1/5000

PLAN DE ÎNCADRARE PE SUPTOR O.C.P.I. 1/1000

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMĂ ȘI SUB NICI UN MOTIV,  
FĂRĂ PERMIȘIUNEA ȘI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.

