

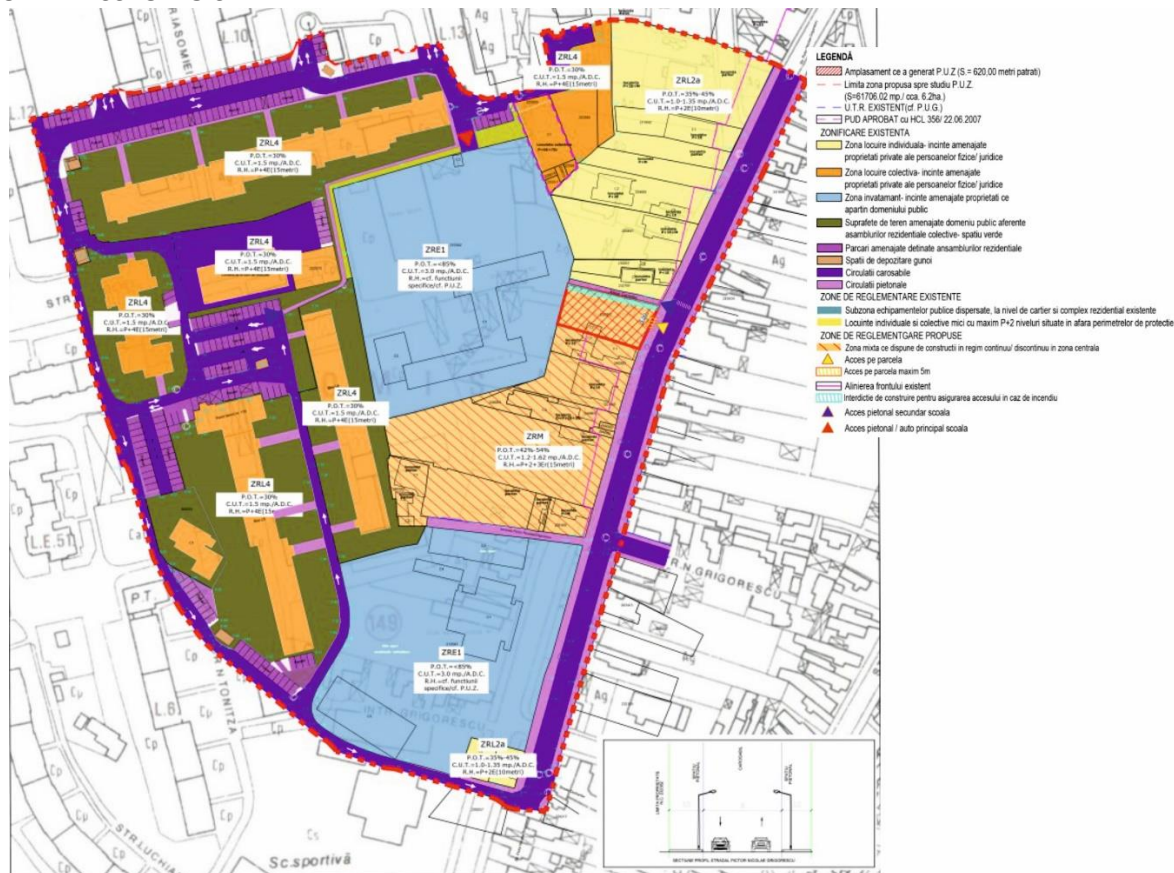
ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE „PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, PROPRIETĂȚI PRIVATE, ALEEA PICTOR NICOLAE TONITZA SI STR. STEFAN LUCHIAN”

Certificat de Urbanism nr. 2676/ 04.11.2022

AMPLASAMENT.: JUDEȚ. CONSTANTA, MUNICIPIUL. CONSTANȚA, STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU NR. 22

INITIATOR: DAMIANOS JANEET

ELABORATOR : MASSTUDIO 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 30.06.2023 - 05.07.2023

-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, ETAJ .2, CAM. 212, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIE MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU 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 RESPONSABILA CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA ȘI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731288066, email: masbucuresti@gmail.com

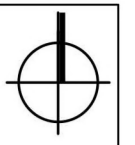
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

-ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): 30.06.2023 - 05.07.2023

-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

-CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private, Aleea Pictor Nicolae Tonitza si Str. Stefan Luchian



LEGENDĂ

- Amplasament ce a generat P.U.Z. (S.= 620,00 metri patrati)
- Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. (S.=61706.02 mp / cca. 6.2ha.)
- U.T.R. EXISTENT (cf. P.U.G.)
- PUD APROBAT cu HCL 356/ 22.06.2007
- ZONIFICARE EXISTENTA
- Zona locuire individuala- incinte amenajate proprietati private ale persoanelor fizice/ juridice
- Zona locuire colectiva- incinte amenajate proprietati private ale persoanelor fizice/ juridice
- Zona invatamant- incinte amenajate proprietati ce apartin domeniului public
- Suprafete de teren amenajate domeniu public aferente asamburilor rezidentiale colective- spatiu verde
- Parcari amenajate detinate ansamburilor rezidentiale
- Spatii de depozitare gunoi
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE
- Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente
- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE
- Zona mixta ce dispune de constructii in regim continuu/ discontinuu in zona centrala
- Acces pe parcela
- Acces pe parcela maxim 5m
- Alinierea frontului existent
- Interdictie de construire pentru asigurarea accesului in caz de incendiu
- Acces pietonal secundar scoala
- Acces pietonal / auto principal scoala

In cadrul zonei de studiu propuse se identifica trei zone de reglementare, conform P.U.G. Mun. Constanta si anume:

- ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE;
- ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;
- ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE;

Pe intreaga suprafata propusa spre studiu P.U.Z. de 2.8 hectare, se propun urmatoarele zone de reglementare:

ZM - ZONA MIXTA CE DISPUNE DE CONSTRUCTII IN REGIM CONTINUU/ DISCONTINUU IN ZONA CENTRALA;

UTILIZARI ADMISE
- locuinte individuale, locuinte (semi)colective mici in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functii complementare locuiri: parcare/ garare, comert cu amanuntul, birouri, gradinita, cresa, afterschool, cabinete medicale, depozitare produse fara nocivitate.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- D+P+2E-3Er (15,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren * 100)
- POT maxim = 42%-54% (+20% fata de indicatorii urb. existenti)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC / mp teren)
- CUT maxim = 1.20-1.62 (+20% fata de indicatorii urb. existenti)

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE - SE MENTINE

ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE - SE MENTINE

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDIUM (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE- SE MENTINE

*parte de UTR ZRL4 cu imbulul P+6-7R care a fost aprobat prin PUD si nu respecta indicatorii reglementari prin UTR ZRL4, se va studia prin alta documentatie de urbanism in vederea reglementarii unei zona mai mari si mai coerente din ZRL4

Imobilul ce a generat P.U.Z. este inregistrat in Cartea funciara nr. 232362 (nr. CF vechi 51688) a U.A.T. Constanta si apartine lui Damianos Janeet conform contractului de vanzare-cumparare identificat prin nr. de incheiere nr. 2830 din 22.10.2018.

Imobilul este situat in Constanta, strada Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22, judet Constanta, compus din teren in suprafata de 610,00 metri patrati (iar din masuratori de 620,00 metri patrati) si o magazie (C1), cu o suprafata construita la sol de 21,00 metri patrati, identificata cu nr. cadastral 232362-C1.

Investitia ce a generat documentatia presupune realizarea unei gradinite ce ar completa fondul construit existent, ar completa parcelarul din punct de vedere functional, avand in vedere tendintele de dezvoltare ale zonei si tinand cont de vecinatati.

In zona studiata functiunile predominante existente sunt locuirea si cele din domeniul educatiei (scoala I-VIII, club sportiv scolar, etc.).

Suprafete de teren neamenajate domeniu public/ privat identificate pe plan, nu pot primi functii in cadrul acestei documentatii intrucit acestea fac parte din suprafete de teren mai mare si pentru o reglementare coerenta este necesara studiarea in intregime a acestor suprafete. De asemenea aceste suprafete identificate pe plan sunt zone de trecere, circulatii spontane cu vegetatie spontana aferente zonelor de locuit colective.

- Vecinatatiile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:
- La N - Aleea Cameliei, proprietati private;
 - La S - str. Pictor Stefan Luchian, proprietati private;
 - La E - str. Pictor Nicolae Grigorescu, proprietati private;
 - La V - str. Pictor Nicolae Grigorescu.
- Vecinatatiile terenului ce a generat P.U.Z. sunt:
- La N - alee de trecere;
 - La S - I.E. 240293 ;
 - La E - str. Pictor Nicolae Grigorescu;
 - La V - I.E. 213342.

INDICATORI URBANISTICI conform documentatiei prezente:

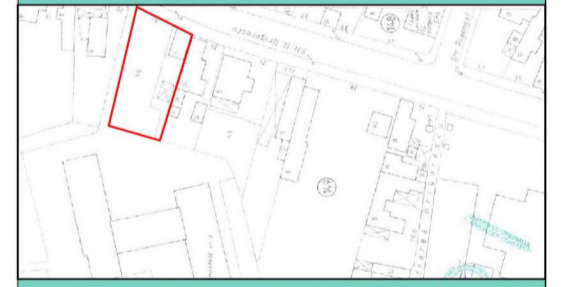
ZRE 1 - SE MENTINE cf. P.U.G. mun. Constanta
R.H. maxim=conform functiunii specific sau conform P.U.Z.;
• P.O.T. maxim = 85%;
• C.U.T. maxim = 3.0 mp./A.D.C.;

ZRL 2a - SE MENTINE cf. P.U.G. mun. Constanta
R.H. maxim=P+2E (10,00 metri);
• P.O.T. maxim = 35%-45% ;
• C.U.T. maxim = 1.00-1.35 mp./A.D.C.;

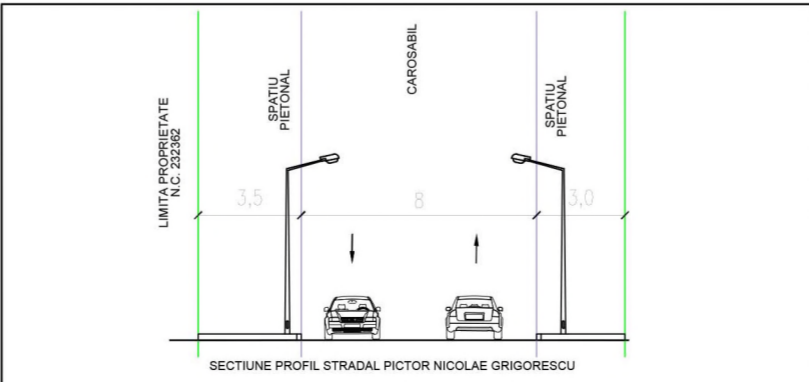
ZM - Se reglementeaza
• R.H. maxim = D+P+2E-3Er (15,00 metri);
• P.O.T. maxim = 42%-54% (+20% fata de indicatorii urb. existenti)
• C.U.T. maxim = 1.20-1.62 (+20% fata de indicatorii urb. existenti)

BILANT TERITORIAL PROPUZ - unitati teritoriale de referinta		
ZRE1	15164.83	24.57%
ZRL2a	3162.68	5.12%
ZRL4	7426.92	12.03%
ZRM	8636.62	13.99%
Spatiu amenajat	10797.41	17.53%
Circulatii	16.517.56	26.76%
Total	61706.02	100%

PLAN INCADRARE IN TEREN_O.C.P.I.



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT



SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURATA	scara 1/1000
Sef proiect	URB.TANASE_FLORIN		format A2
Proiectat	URB.GANTA_ANA		
Proiectat	ARB.STEBINGAR_MIHAI		
			05/2023

Beneficiar:
DAMIANOS JANEET
2018

Titlu proiect:	Faza:
PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu si str. Pictor Stefan Luchian	PUZ
Titlu plansa:	Plansa nr.:
REGLEMENTARI URBANISTICE	U-03.0

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

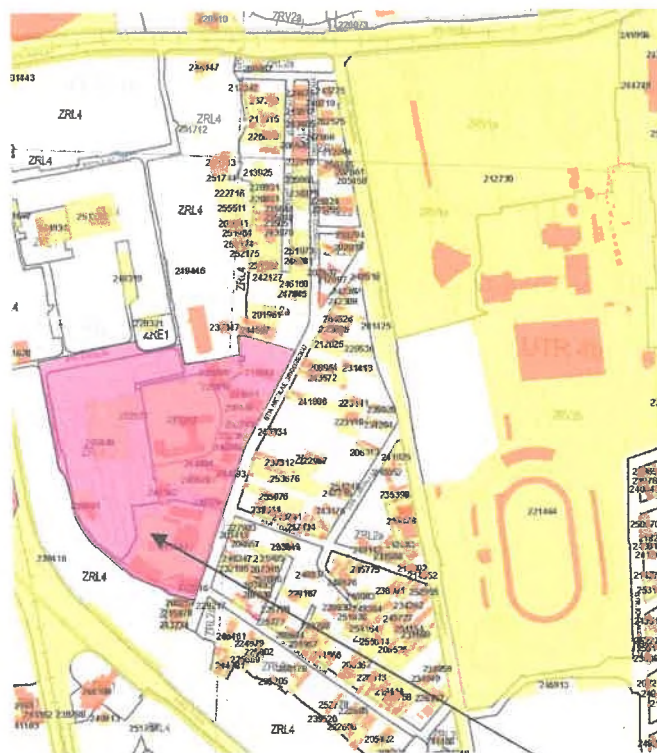


Ca urmare a cererii adresate de Damianos Janeet cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, al. Stadionului nr. 6, sc. A, ap. 18, înregistrată sub nr. 250030/29.11.2022, completată sub nr. 263636/16.12.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 13544 din 20.01.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 232362;
- generat de imobilul situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr. 22, 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 locuințe individuale din care face parte parcela care generează PUZ și este delimitat de str. Cameliei, limite cadastrale, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Pictor Ștefan Luchian, conform planului anexat:



Extras 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;

- 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 locuințelor colective existente (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. 2676/04.11.2022), 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, 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;
 - 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU



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.

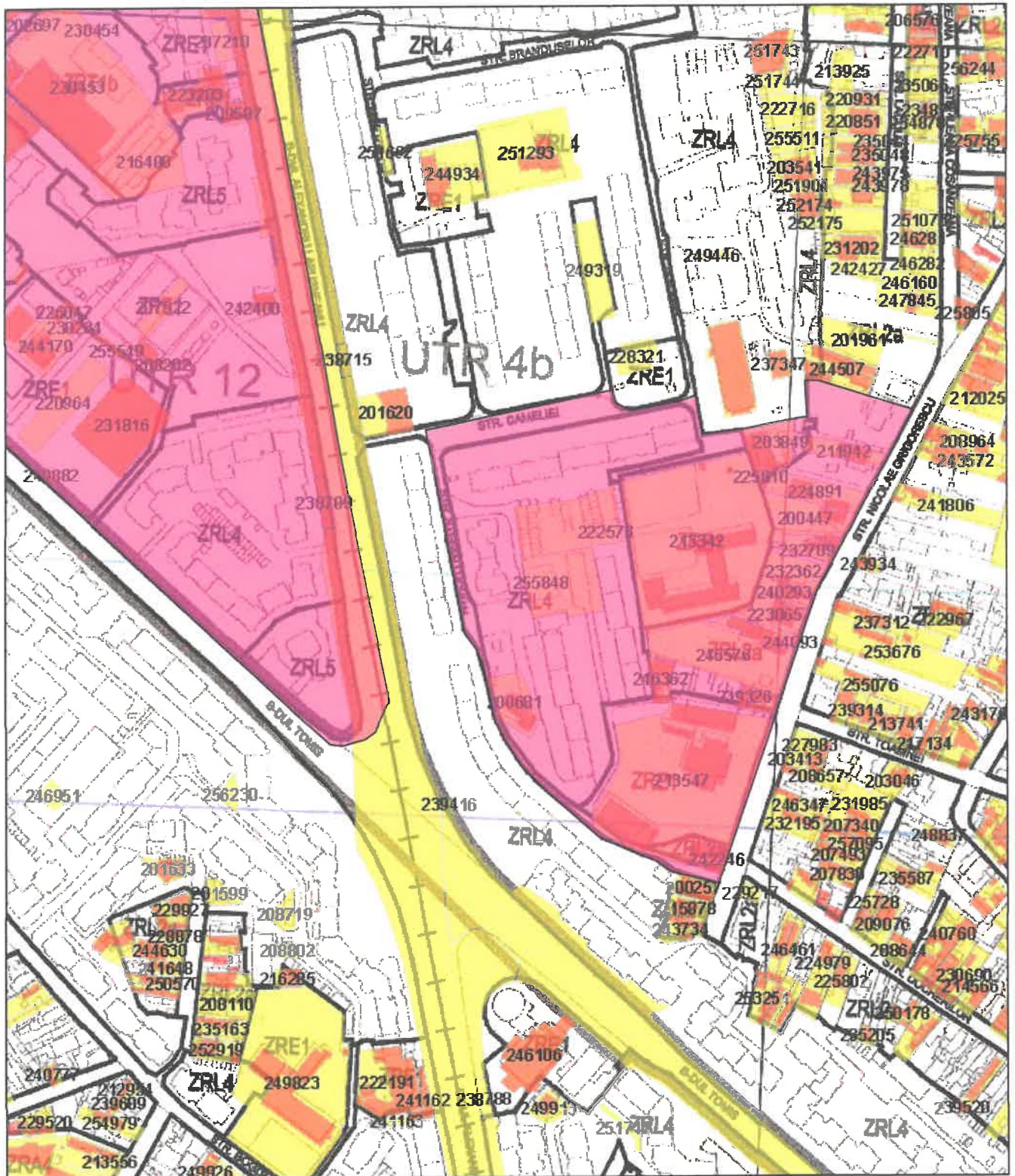
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2676/04.11.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC22 0068436/16.12.2022.

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

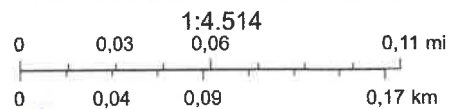
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 13544/20.01.2023



1/20/2023, 12:52:30 PM

- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
- Parcele Cadastrale
- Constructii
- PUG 653/1999 - Planse Zone Reglementare
 - Red: Band_1
 - Green: Band_2
 - Blue: Band_3



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

Web AppBuilder for ArcGIS
Primaria municipiului Constanta