

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DATA
ANUNȚULUI : 18.12.2023

**ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE PLAN
URBANISTIC ZONAL**
**PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, generat de parcela A1095 /77 lot 1+lot 2
identificată cu Nr. Cad : IE 255003**

ADRESA : MUN. CONSTANȚA, ZONA C, PARCELA A1095/77, LOT1 + LOT2

ARGUMENTARE : CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E, ÎMPREJMUIREA
TERENULUI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

INIȚIATOR : DRĂGAN EMEL ȘI DRĂGAN CONSTANTIN

INVESTITOR : DRĂGAN EMEL ȘI DRĂGAN CONSTANTIN

ELABORATOR : S.C SPECIFIC URBAN S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ÎN PERIOADA : 18.12.2023-23.12.2023**

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 POSTĂ LA ADRESA BD. TOMS, NR.51, ETAJ 2, CAM 212, BIROUL DE PLANIFICARE URBANĂ SAU
DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC
MALL, BD ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

BIROUL DE PLANIFICARE URBANĂ 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:

ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD TOMIS NR.51, ETAJ 1, BIROUL DE PLANIFICARE URBANĂ, CAMERA 212

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb.zarif@uberhause.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 MUN. CONSTANȚA

>ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 zile) :18.12.2023-23.12.2023

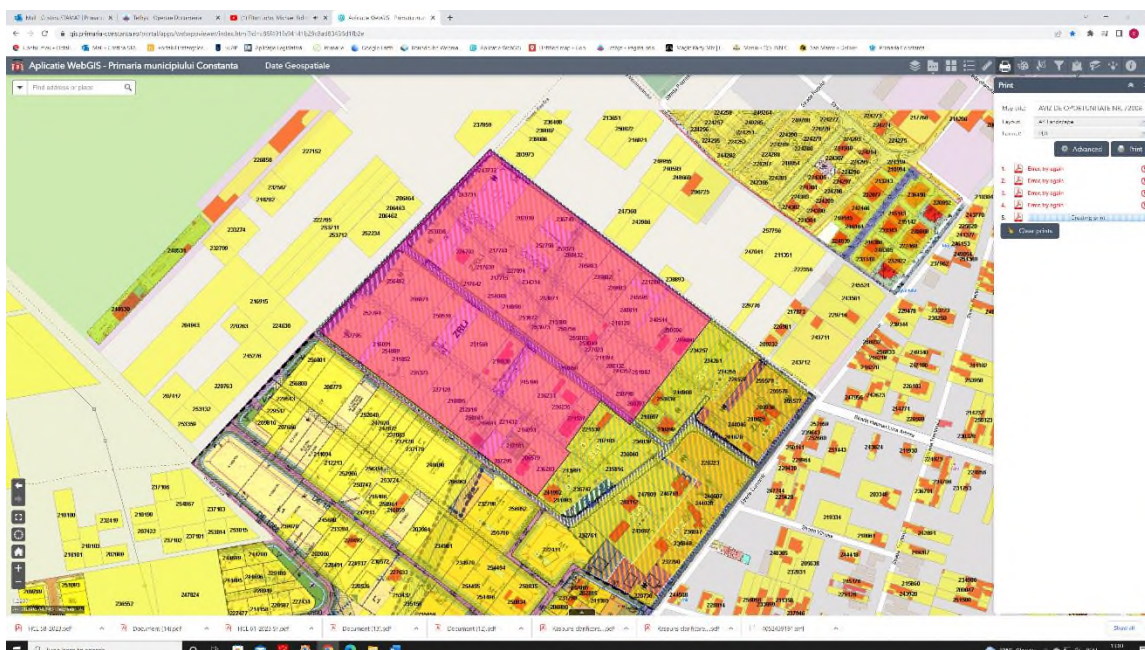
>ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE

APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Drăgan Emel cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Valea Albă nr. 2, înregistrată sub nr. 17010/27.01.2023, completată sub nr. 72008/07.04.2023, în conformitate cu prevederile Legii [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 72008 din 20.04.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 255003;
- generat de imobilul situat în cartierul Viile Noi, parcela A 1095/77 lot 1 + lot 2, str. Flavia, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este reprezentat de terenurile cuprinse în zona de reglementare ZRLi conform PUZ aprobat prin HCL nr. 316/2011:



Extras GIS / HCL 316/2011

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."*

- reglementarea specifică a caracteristicilor parcellarului constructibil se va realiza având la bază situația cadastrală actuală, urmărind edificarea pe un parcellar cu caracter predominant urban din punct de vedere al formei și dimensiunilor (loturi cu forme regulate și echivalente cu dimensiune medie și mare). În acest sens se vor analiza și reglementa cazurile speciale care nu se încadrează în condițiile existente de edificare astfel încât să fie posibilă atât edificarea în condiții adecvate, cât și protejarea parcellarului existent cu caracteristici urbane (mai favorabile), astfel încât să se evite o fragmentare ridicată ulterioară care ar genera noi loturi cu forme și dimensiuni dificil de edificat. Pentru parcelele existente edificabile, se vor impune condiții care să nu permită noi dezmembrări decât în condițiile PUZ. Se vor menține culoarele rezervate pentru străzile aprobate (care traversează cele două insule afectând zonele posterioare ale parcelelor).

În ceea ce privește reglementarea retragerilor față de limitele laterale de proprietate, se vor utiliza la minimum prevederile Codului Civil (doar în situațiile în care noua locuință nu poate beneficia de un front de minimum 7 metri), iar în celelalte cazuri se va opta pentru retrageri rezultate din practica generală de urbanism recunoscută, adică H/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri pentru zona de locuințe P+2E.

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."
- 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 proiectate, costurile realizării

infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;

- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice proiectate 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 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 12.04.2023 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;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2798/2022), 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; zona de interes aferentă acestui studiu se va alege astfel încât să permită evaluarea valorilor de trafic în contextul descărcării în arterele majore de circulație din zonă;
 - 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 va studia oportunitatea introducerii funcțiunilor de comerț, servicii, sănătate, învățământ, etc.;
 - studiu de fundamentare privind morfologia parcelarului în raport cu regimul de construire (izolat, cuplat sau înșiruit);
- 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. 2798/11.11.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC23 0001035/27.01.2023.

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

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

SCARA 1:500

P.U.Z

"Elaboare P.U.Z.- Construire locuință individuală P+1E, împrejurire teren și bransamente utilități"

Jud. Constanța, Mun. Constanța, zona C, parcela A 1095/77, lot 1+lot 2, Nr. Cad. 255003

LEGENDA

LIMITE

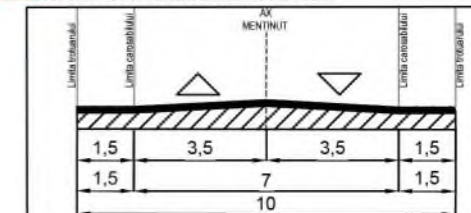
- LIMITA DE STUDIU PUZ APROBAT PRIN HCL nr.316/ 15.12.2011
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA VECHIE DE PROPRIETATE
- LIMITA DE PROPRIETATE PROPU SA PASTRAREA RAPORTULUI SUPRAFETELOR INITIALE ALE TERENURILOR CONSTRUCTII EXISTENTE
- EDIFICABIL PROPU P+1E
- ALINIERE
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE REZERVATA CONSTRUIRII UNUI DRUM VIITOR PIETONAL, OCAZIONAL CAROSABIL
- FASIE DE PROTECTIE A CONDUCTELOR SUBTERANE RAJA
- ZONA DE SIGURANTA PENTRU CONSTRUCII CIVILE FATA DE CONDUCTA MAGISTRALA DE TRANSPORT TITEI φ24 CONSTANTA MIDIA, 10M DE O PARTE SI DE ALTA A CONDUCTEI

FUNCTII

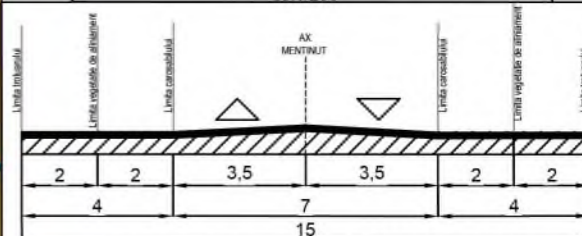
- ZRLI- ZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZLP- ZONA CU LOCUINTE PREPONDERENT INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI CU SERVICII/ COMERT LA PARTER IN CLADIRI DE INALTIME MICA (D+P+2E)
- ZLP 2- ZONA MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU PREPONDERENT COLECTIVE MICI CU SERVICII/ COMERT LA PARTER IN CLADIRI DE INALTIME MEDIE (D+P+3E - D+P+4R)
- ZV- SPATII VERZI PROPUSE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- DRUM DE SERVITUTE
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



Profil transversal existent A-A' Str.Flavia (De 1095/89) sc:1/200



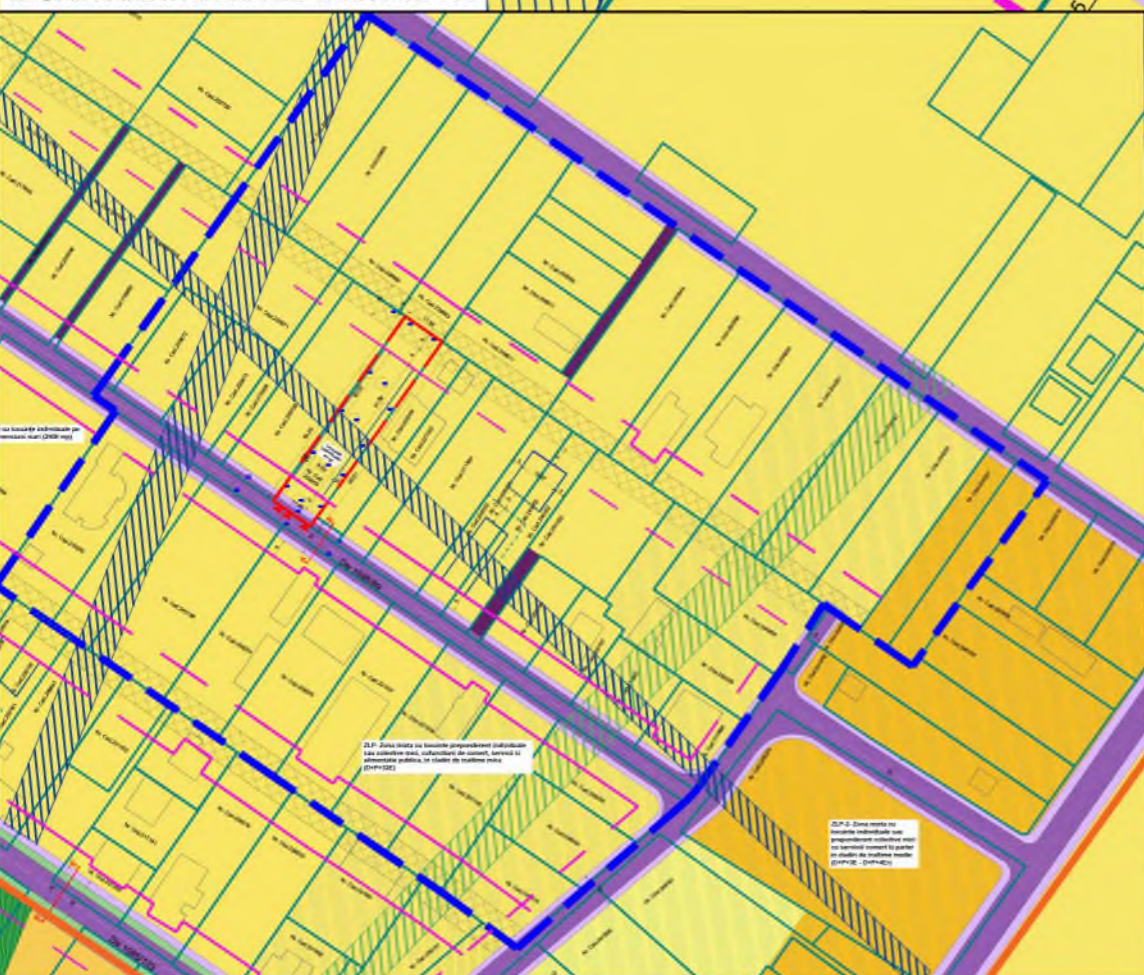
Profil transversal existent B-B' (De 1095/133) sc:1/200

Indici si indicatori urbanistici

Nr. Pct	X(m)	Y(m)	Nr Cad. : 255003		
			Existenti	Conform PUZ Constanța	PROPUSE
1	788489.3	2999968			Locuință individuală P+1E, împrejurire teren și bransamente utilități
2	788484.4	299971.4	715.00	715.00	715.00 mp
3	788449.5	299922.5			680.009 mp
4	788454.4	299919.2		50%	45%
	788459.3	299915.8		2	0.9
	788494.2	299964.6		P+2E	P+1E
	788489.3	299968		306.0	306.0
				612	612
				2 locuri - 25	2 locuri - 25
				10-20%	10-20%
				30%-214.8	30%-214.8

cu locuințe individuale pe ansii mari (2000 mp)

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



ZLP- Zona mixta sau colective alimentare pe (D+P+32E)



S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Roșetti 20, parter, ap. 1, București
Nr. Reg. Com. 140/1694/2016 CUI: 95612207

Nume proiect: Plan Urbanistic Zonal' Elaboare P.U.Z.- Construire locuință individuală P+1E, împrejurire teren și bransamente utilități
Proiect nr.: 697 / 2022

Adresa proiect: Jud. Constanța, Mun. Constanța, zona C, parcela A 1095/77, lot 1+lot 2, Nr.Cad. 255003

Nume	Semnatura
Sef proiect: urb. Dan Simion	<i>[Signature]</i>
Proiectat: urb. Ana- Gabriela Zarif	<i>[Signature]</i>
Desenat: urb. Ana- Gabriela Zarif	<i>[Signature]</i>

Scara: 1:500	Beneficiar: Drăgan Emel Drăgan Constanțin	Faza: P.U.Z.
Data: Iulie 2023	Nume plansa: Reglementari Urbanistice	Plansa nr.: U 05.2

