

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI : 04.03.2024

**ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR,
PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES**

conform aviz de oportunitate nr. 94616/11.07.2023

ADRESA : JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR.94B

ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES**

INITIATOR : **CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA**

INVESTITOR : **CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA**

ELABORATOR : **S.C. MASSTUDIO 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 :
04.03.2024 – 09.03.2024**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA : primarie@primarie-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIEI MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116 C. COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : **INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**

ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA,CAM. 212

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

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA :

-ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): 04.03.2024 - 09.03.2024

-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

-CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI

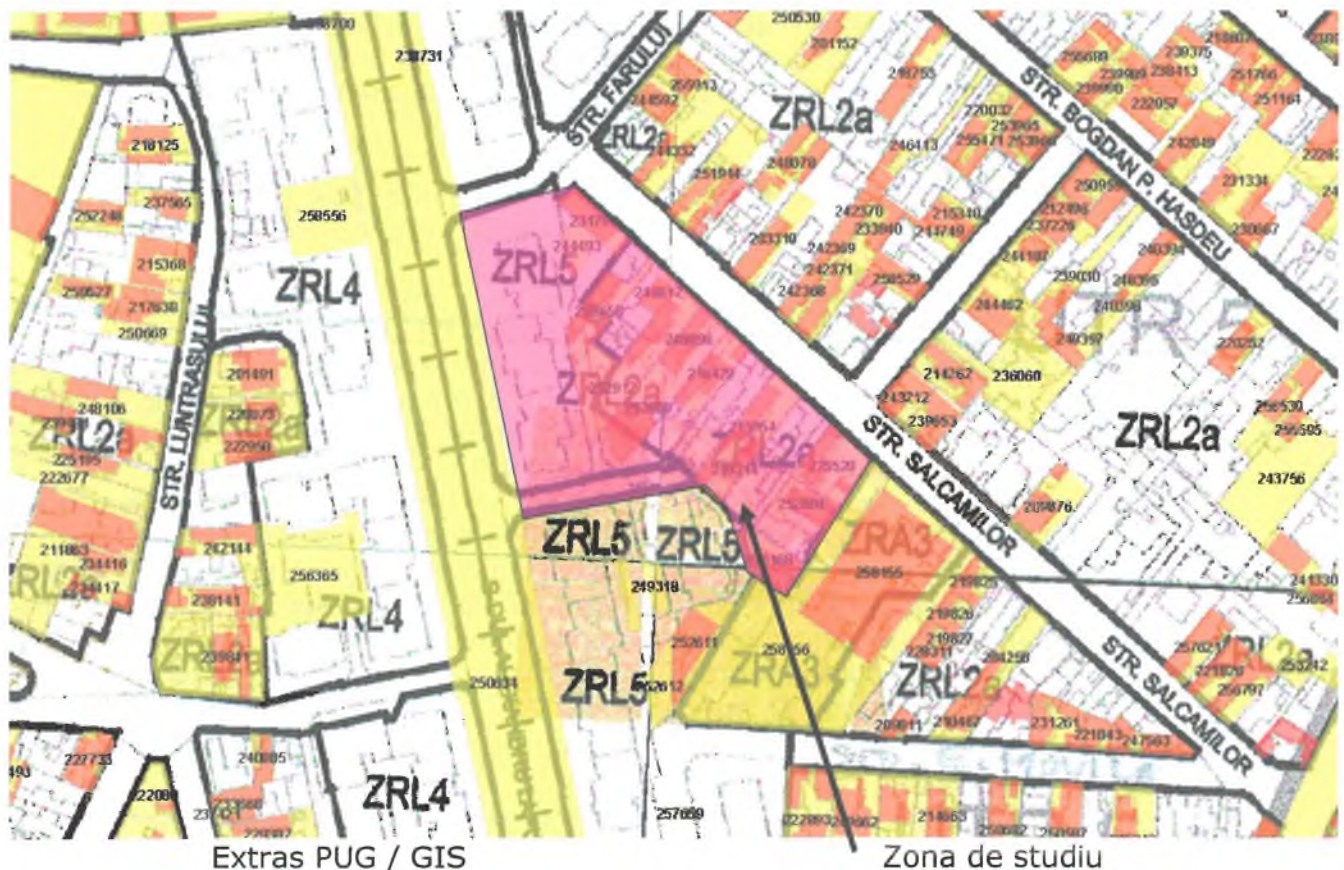


APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Drăgan Marian cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 94A, înregistrată sub nr. 94616/15.05.2023,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 94616 din 11.07.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 252912;
- generat de imobilele situate în str. Salcânilor nr. 19-19A, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este perimetrul delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor 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,
- se vor avea în vedere prevederile HCL nr. 464/2006, HCL nr. 506/2007, HCL nr. 279/2011 și HCL nr. 219/2015.

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.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședințelor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 08.06.2023 și 06.07.2023 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. 872/2023), 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 inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
 - studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;
 - studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
 - studiu de fundamentare privind calitatea spațiului public și spațiului plantat, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective de natură patrimonială și/sau peisagistică necesare (mobilier urban, amenajare și întreținere spații plantate, etc.);



- 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.

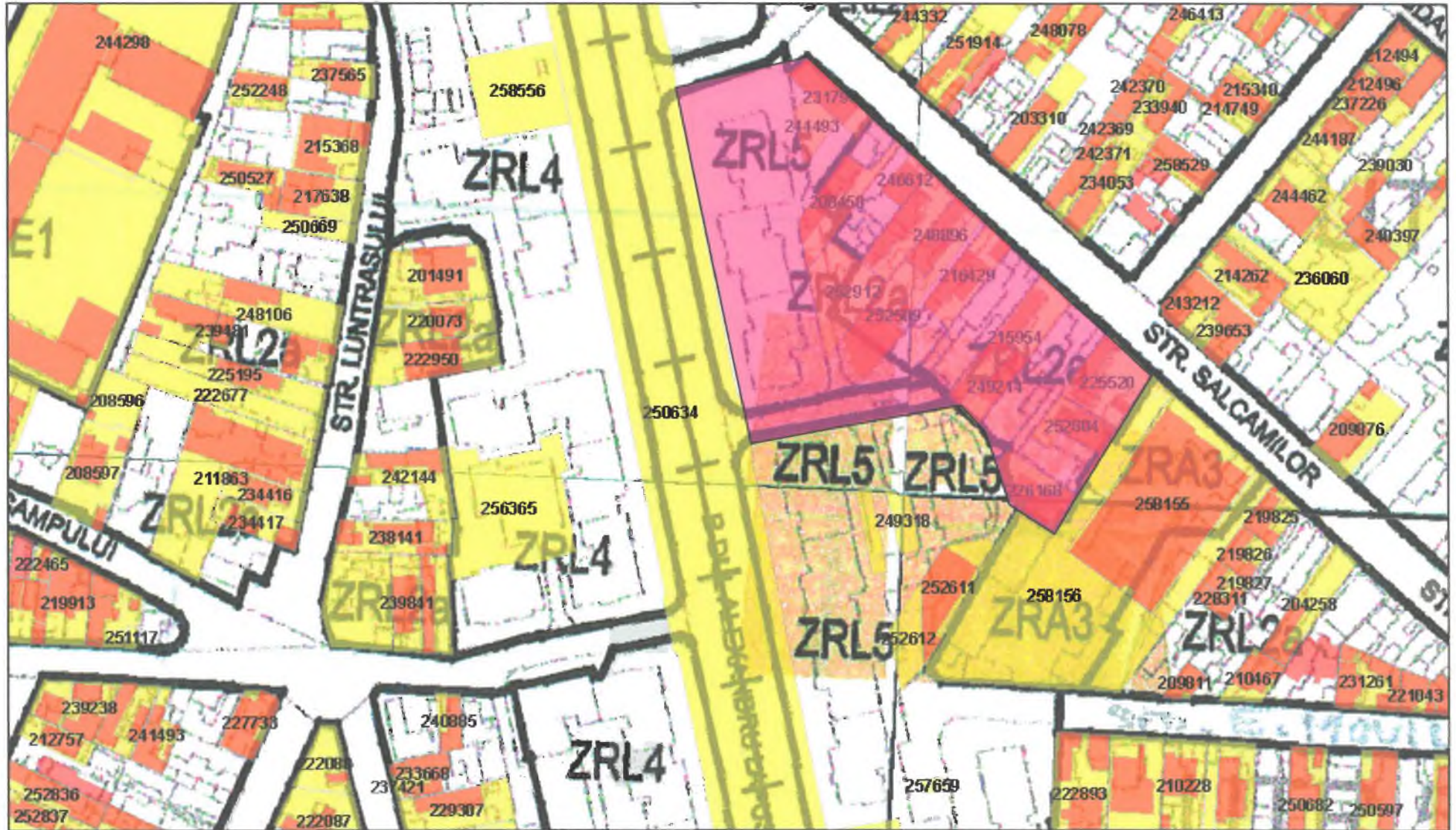
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 872/16.03.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC23 0038074/15.05.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.07.2023

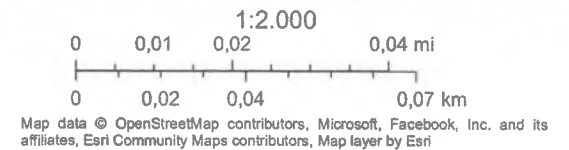
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 94616/11.07.2023



7/11/2023, 12:59:26 PM

 Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072	C31	C30	C26
 Parcele Cadastrale	 Red: Band_1	 Red: Band_1	 Red: Band_1
 Constructii	 Green: Band_2	 Green: Band_2	 Green: Band_2
	 Blue: Band_3	 Blue: Band_3	 Blue: Band_3



VECINATATI TEREN CE A GENERAT PUZ (conform cadastru):

- NORD: strada Salcamilor nr. 21;
- SUD: IE 252509;
- EST: IE 206352, IE232381 si IE 248896;
- VEST: alee acces-Mun. Constanta;

VECINATATI ZONA STUDIU PUZ:

- NORD: strada Farului;
- SUD: alee acces si proprietati private;
- EST: strada Salcamilor;
- VEST: bd. Al. Lapusneanu;

PARCARI PROPUSE

- Conform Planului de Mobilare Urbana se propune :
- Amenajarea a 3 locuri de parcare publice ajungand astfel la un total de 37 de locuri
 - Amenajarea a 31 de locuri de parcare pentru parcela ce a generat P.U.Z.



P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE BD. AL. LĂPUȘNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCĂMILOR, PROPRIETĂȚI PRIVATE ȘI ALEE DE ACCES



Inventar de coordonate Zona de studiu

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur X [m]	Coordonate pol. de contur Y [m]	Lungimi laterale D(Li+1)
1	305549.548	780556.033	68.424
2	305865.140	780632.488	17.200
3	305552.838	780634.717	4.765
4	305549.427	780530.044	12.160
5	305537.606	780640.898	18.230
6	305328.221	780659.827	18.176
7	305542.210	780644.849	0.899
8	305542.842	780663.872	14.884
9	305555.644	780671.278	1.358
10	305554.882	780672.443	28.312
11	305579.418	780688.394	183.048
12	305667.538	780579.844	11.028
13	305659.849	780572.039	3.420
14	305556.534	780671.111	10.873
15	305652.597	780677.759	2.316
16	305651.843	780553.546	24.123
17	305645.782	780532.197	88.152

S = 11197 mp. P=473.274m

Inventar de coordonate Constanta, Str. Salcamilor, nr. 19-19A, lot 2

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur X [m]	Coordonate pol. de contur Y [m]	Lungimi laterale D(Li+1)
1	305585.298	780588.727	13.572
2	305898.505	780585.984	0.381
3	305588.872	780585.888	10.182
4	305607.057	780591.744	9.711
5	305601.536	780599.733	0.239
6	305601.534	780599.977	9.237
7	305696.046	780607.530	7.506
8	305590.002	780603.079	4.500
9	305586.406	780600.374	4.548
10	305582.771	780597.840	3.710
11	305579.808	780595.410	8.848
12	305574.152	780591.371	11.455

S = 542 mp. P=32.048m

- LEGENDA**
- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z./ S.= 11 197.00 MP.
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z./ S.= 466.00 MP.
 - LIMITA U.T.R. CF. P.U.G. MUN. CONSTANTA
 - LIMITA U.T.R. PROPUȘ/ REGLEMENTAT PRIN PREZENTA DOC.
 - PARCELA DETINUTA DE BENEFICIAR PE CARE SE PROPUNE SUBLIMENTAREA LOCURILOR DE PARCARE

- ZONIFICARE EXISTENTA**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE (ZRL2A)
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE (ZRL5)
 - ZONA MIXTA, SITUATA IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, SITUATA IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE (ZMA)
 - ZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (ZRV1A)

- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - CIRCULATII OCAZIONAL CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
 - PARCARI DE RESEDINTA AMENAJATE DE PRIMARIE
 - ZONA SHARED SPACE (OCAZIONAL CAROSABILA) CU TROTUARE LA NIVELUL CAROSABILULUI

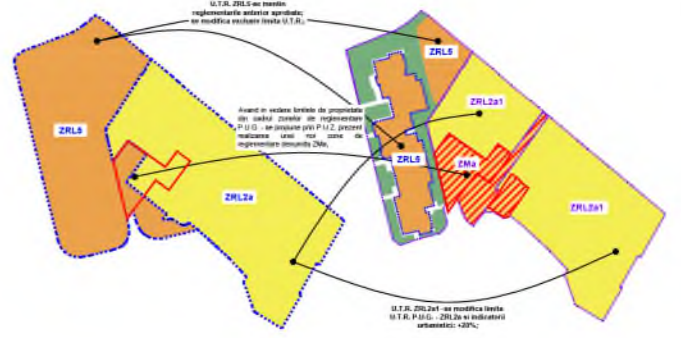
- INTERVENTIE PROPUSA**
- PARCAI SISTEM SMART MULTI-PARKING
 - CONTUR TOTAL - ETAJE SUPERIOARE
 - CONTUR PARTER
 - EDIFICABIL PROPUȘ
 - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT - PROPUȘ

- ACCES PARCELA CE A GENERAT PUZ
- ACCES PARCARE AMENAJATA
- IESIRE ACCES PARCARE AMENAJATA

BILANT TERITORIAL (zona PUZ)

ZONIFICARE FUNCTIONALA (reglementari propuse)

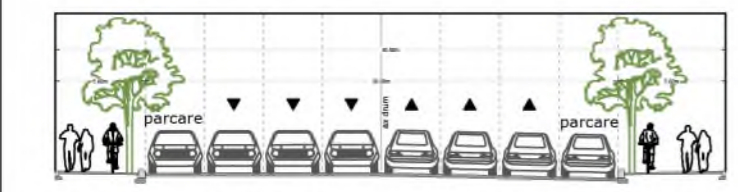
UTILIZARE TERENURI	MP.	%
Cai de comunicare-pietonal	1317.56	11.77
Cai de comunicare - carosabil si parcaje (la nivelul bd. Al. Lapusneanu)	2,258.03	20.16
ZRL5	2664.54	29.8
ZRL2a1	4163.70	26.4
ZMa	943.30	11.87
TOTAL	11197.00	100



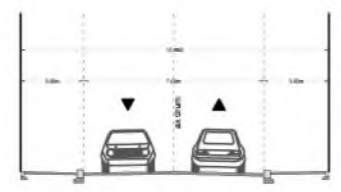
Prin prezenta documentatie urbanistica, se propune impartirea zonei studiate in 3 zone de reglementare dupa cum urmeaza:

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..
P.O.T. MAX= 25%;
C.U.T. MAX= 2.5 mp./ A.D.C.;
R.H. MAX= 33,00 metri;
- ZRL2a1 - locuinte individuale cu maxim 18,00 metri inaltime, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatorii urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica.
P.O.T. MAX= 54%;
C.U.T. MAX= 1.62 mp./ A.D.C.;
R.H. MAX= 18,00 metri;
- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.
UTILIZARI ADMISE
P.O.T. MAX= 45%;
P.U.T. MAX= 1.92 mp./ A.D.C.;
R.H. MAX= 21,00 metri;

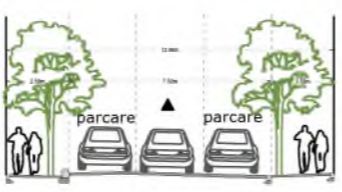
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1" BD. AL. LAPUSNEANU/ 1 DECEMBRIE - EXISTENT (circulatie dublu sens, 3 benzi pe sens de mers)



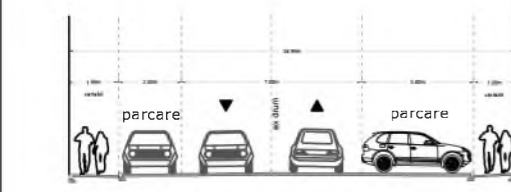
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2' STR. SALCAMILOR - EXISTENT (circulatie dublu sens, 1 banda pe sens de mers)



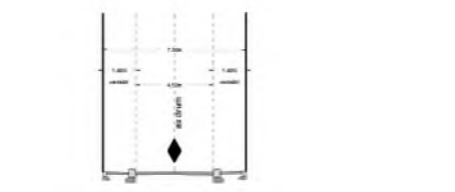
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3' STR. FARULUI - EXISTENT (circulatie sens unic, 1 banda pe sens de mers)



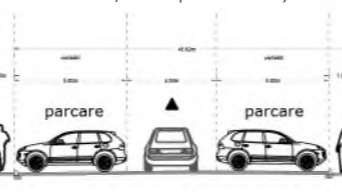
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 4-4' ALLE ACCES(legatura BD. AL.LAPUSNEANU) - EXISTENT (circulatie dublu sens, 1 banda pe sens de mers)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 5-5' ALLE ACCES(teren ce a generat P.U.Z.) - EXISTENT (circulatie dublu sens, 1 banda dublu sens)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 6-6' Str. Barbu Delavrancea - EXISTENT (circulatie sens unic, 1 banda pe sens de mers)



TOPOMETRIST	PFA GROSU ION - Autorizatie: RO-CT-F nr. 0006		Beneficiar: CARDIOZONE MED S.R.L. prin administrator(i) DRAGAN MARIAN si DRAGAN ADRIANA CUI 35869490 ; J13/ 799/ 2016 ; cu sediul in mun. Constanta, bd. Al. Lapusneanu, nr. 94A, parter, et1, et 2, jud. Constanta	Pr. nr. 145 / 2020
	MASSTUDIO S.R.L. 0723.171.168 J13/2488/2017 Str. Theodor Burada nr. 38A, et.2, CONSTANTA - ROMANIA		Titlu proiect: P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:1000	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	Urb. Tanase Florin		format A3+	Planșa nr. U04
Proiectat	Urb. Ganta Ana		29.7x50 cm	
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai			
Index Proiect: 145	Cod Proiect: CAR	Data: 01.2024	Titlu planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Nr. Revizie: R 0 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.