

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Data anunțului: 16.10.2023

INTENȚIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL

- LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII

Municipiul Constanța

conform C.U. nr. 1292 / 26.04.2023

și C.U. nr. 1978 / 17.07.2023

Amplasament:

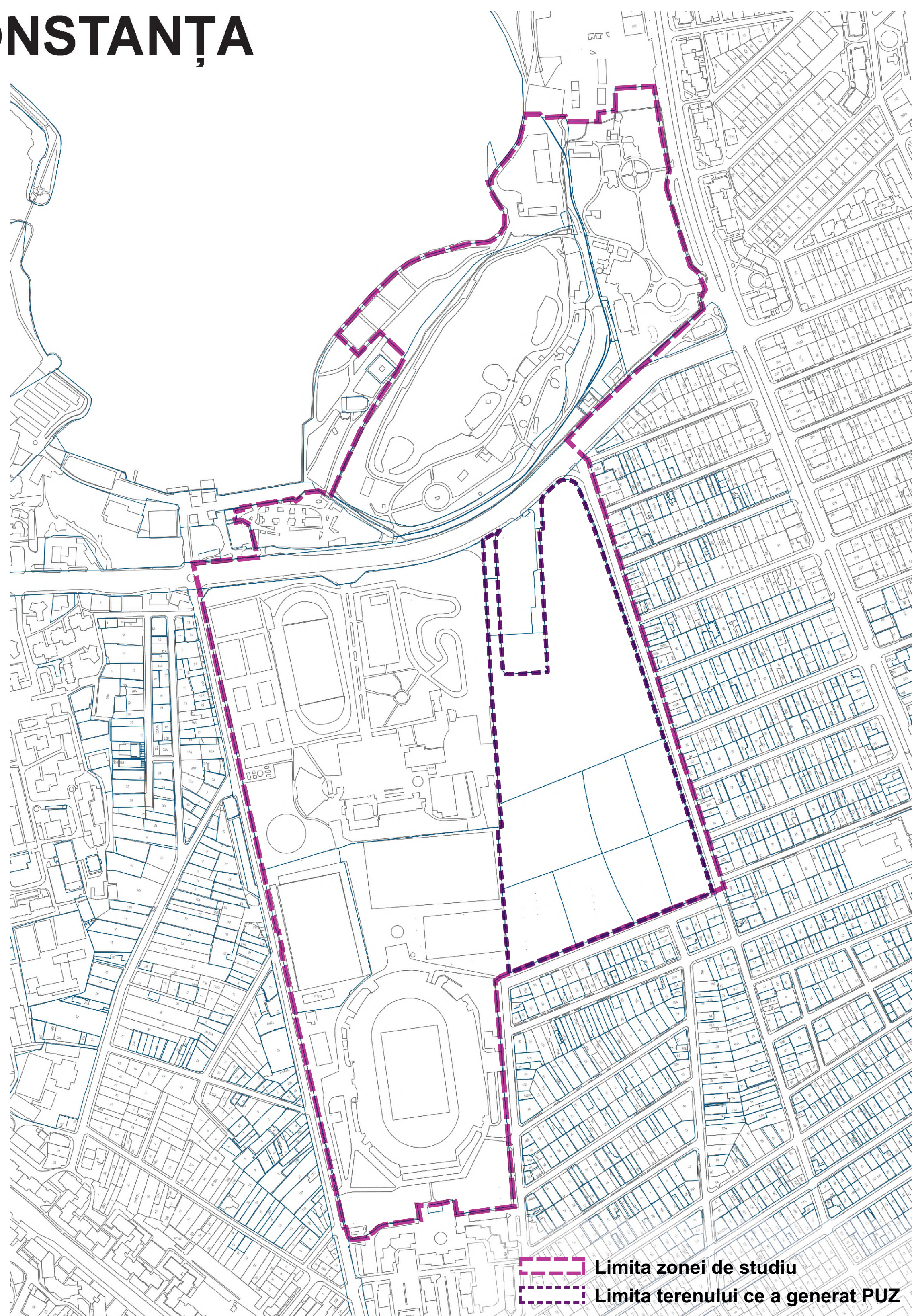
Str. Soveja-Str. Chiliei-Str. Panait Cerna,
Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral
230241, Nr. Cadastral 230242, Nr.
Cadastral 230243, Nr. Cadastral 230244,
Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral
230246, Nr. Cadastral 244249, Nr.
Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392,
Nr. Cadastral 258190

Inițiator:

S.C. CAMBELA PROD S.R.L.

Elaborator:

S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM -
ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL - LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, BIROURI, SERVICII**

în perioada 16.10.2023 - 20.10.2023.

Documentația poate fi consultată online pe site-ul primăriei.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise în scris prin e-mail: primarie@primaria-constanta.ro sau prin Poșta Română la adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis, nr.51, etaj 2, cam. 212, Biroul de Planificare Urbană, sau depuse la Registratura Primăriei Mun. Constanța, la Centrul de Informare Cetățeni (CIC) aflat în incinta City Park Mall, Bd. Lăpușneanu nr.166C.

Biroul de Planificare Urbană 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 responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Inspector Simina Staiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, Br. Tomis, nr.51, etaj 2, Biroul de Planificare Urbană, camera 212.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- etapa aprobării propunerilor



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Bela Tănase cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Unirii nr. 34A, în calitate de reprezentant al societății CAMBELA PROD SRL, înregistrată sub nr. 147731/02.08.2023, completată cu adresa nr. 189756/02.10.2023;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 189756 din 02.10.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal - în vederea modificării reglementărilor urbanistice aplicabile terenurilor situate în vecinătatea LIDL Soveja;
- generat de imobilele situate în municipiul Constanța, identificate cu nr. cadastrale 230240-230246, 244249, 241958, 246392, 258190, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este perimetrul delimitat de bd. Mamaia, incintă Mc Drive, str. Chiliei, str. Panait Cerna, limite cadastrale, str. Primăverii, str. Soveja și limite cadastrale, incluzând incinta Complexului se stințe ale naturii, Parcul Copiilor și Complexul sportiv Farul, ilustrat în planșa anexată.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- pentru suprafața de teren inclusă în ZRV2b (conform PUG) se vor respecta prevederile art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților:

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

*(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde. *)*

- indicatorii propuși se vor corela cu prevederile legale. Zona ZRV2b menținută va fi configurată spațial pe baza unui concept de proiectare urbană nu doar pe baza limitelor PUG;
- pentru zona ZRCC1, pentru terenurile aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale, necesarul de spații verzi se va calcula conform prevederilor art. 10 alin. (3) al Legii nr. 24/2007 (20 mp/locuitor, minimum 5% spații verzi publice);
- spațiile verzi publice vor fi spațializate pe plan, iar suprafața va fi prevăzută cât mai compact sub formă de parc/ scuar/ grădină publică;
- se vor prezenta simulări 3D și secțiuni caracteristice din care să rezulte viziunea de organizare spațial volumetrică (relația între imobilele situate la intersecția str. Soveja cu str. Chiliei și frontul de locuințe individuale existent);
- 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.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului:

(7) 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 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. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ.

Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

A. Respectarea prevederilor art. 20 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

- (1) Fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.
- (2) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.
- (4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:
 - a) delimitarea obiectivului studiat;
 - b) analiza critică a situației existente;
 - c) evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;
 - d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
 - e) prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.
- (5) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare / diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.
- (6) Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a unităților administrativ-teritoriale.

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatele de urbanism nr.

1292/2023 și 1978/2023), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016 :

a) **studii de fundamentare cu caracter analitic**, care privesc evoluția teritoriului și localităților, caracteristicile acestora și propuneri de dezvoltare în domeniul realizat:

- o 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, corelat cu proiectele de îmbunătățire a mobilității derulate de municipalitate; zona aferentă studiului de circulație va fi delimitată astfel încât să fie relevantă pentru analizarea realizării accesului la trama stradală majoră existentă, precum și pentru dimensionarea încărcării suplimentare a intersecțiilor străzii Soveja cu bd. Mamaia și str. Chilie datorate noilor prevederi urbanistice;
- o studiu de fundamentare cu caracter analitic privind silueta urbană - studiu volumetric;
- o studiu de fundamentare cu caracter analitic privind condițiile geotehnice, hidrogeologice și de fundare;
- o studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară;
- o studiu de fundamentare cu caracter analitic privind rețeaua de spații verzi, cu analizarea oportunității extinderii acestor tipuri de funcțiuni/utilizări și la nivelul zonei pentru care s-a inițiat PUZ și valorificarea sitului astfel încât să fie diminuat deficitul de spații verzi la nivelul zonei, în vederea respectării principiilor care pledează pentru utilizarea eficientă a terenurilor în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite; protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural; asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;

b) **studii de fundamentare cu caracter prospectiv** care reprezintă elaborarea unor prognoze, scenarii sau alternative pentru diferitele domenii sectoriale, privind evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activilor, reconversia forței de muncă, etc.:

- o studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind evoluția activităților în zona de studiu și mobilitatea populației active determinată de activitățile admise existente și propuse în zonă cu estimarea necesarului de dotări și echipamente publice și verificarea capacității celor existente.

B. Respectarea prevederilor art. 18 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

- Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5 la Normele aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;

- Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.
- **Piese scrise** sunt:
 - Memoriul general are următorul conținut-cadru:
 - descrierea situației existente;
 - concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
 - soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
 - Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.
 - Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ referitoare la:
 - funcțiunile admise raportate la suprafața parcelei;
 - regimul de construire condiționat de lățimea fronturilor stradale;
 - stabilirea edificabilului maxim permis prin raportare la retragerile impuse față de limitele de proprietate;
 - înălțimea minimă și maximă admisă corelată cu suprafața lotului;
 - valorile maxime ale POT și, CUT în funcție de suprafața parcelei.

Prevederile RLU se grupează în următoarele capitole:

- I. SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI
 1. Funcțiunea dominantă;
 2. Funcțiuni complementare.
- II. SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
 1. Utilizări permise – indicarea funcțiunilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplică RLU;
 2. Utilizări permise cu condiționări (interdicții temporare) – indicarea funcțiunilor care pot fi organizate doar cu respectarea anumitor condiții: localizare în imobil, distanță față de funcțiunea dominantă, procent din suprafața construită, acordul utilizatorilor funcțiunii dominante, etc.;
 3. Utilizări interzise (interdicții permanente) – indicarea funcțiunilor care nu sunt admise.
- III. SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
 1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor - dimensiuni minime ale parcelelor construibile, condițiile în care se poate realiza alipirea ori dezmembrarea loturilor, etc.;
 2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – indicarea regimului de construire (izolat/ cuplat/ înșiruit) în funcție de dimensiunile frontului la stradă, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor construcțiilor față de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor, dacă sunt propuse măsuri de lărgire a carosabilului, etc.;
 3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – stabilirea modalității de acces auto și pietonal la loturi și a numărului de accesuri necesare, etc.;

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor – înălțimea minimă și maximă a clădirilor, cu precizarea limitelor între care se măsoară, exprimată în număr de niveluri și metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori realizarea nivelului tehnic, etc.;
 5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor – modalități de tratare arhitecturală, precizarea raportului gol/plin al fațadelor, indicarea paletarului de culori permise, etc.;
 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară – prezentarea echipării existente, conform avizelor și studiilor elaborate, precum și indicarea modalităților de extindere ori mărire a capacităților existente;
 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi – indicarea suprafețelor minime de spații verzi necesar a fi asigurate pe parcelă, modul de amplasare al acestora, bilanț teritorial privind spațiile verzi, etc.;
 8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor – indicarea modalității de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, înălțime maximă, etc.;
- IV. SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului (POT) – valoare maximă admisă;
 2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului (CUT) – valoare maximă admisă.

- **Piesele desenate** sunt planuri realizate pe suport topografic actualizat și cuprind cel puțin următoarele planșe:
 - a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul PUZ (relaționarea cu prevederile PUG/PUZ anterior), stabilită prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
 - b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
 - c) reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
 - d) circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
 - e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din PUZ. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.

C. Asigurarea premiselor de realizare a următoarelor elemente de interes public:

- eliminarea ori diminuarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri și servicii publice convenabile pentru toți locuitorii:



- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- protejarea împotriva dezastrelor naturale

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. 1978/17.07.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

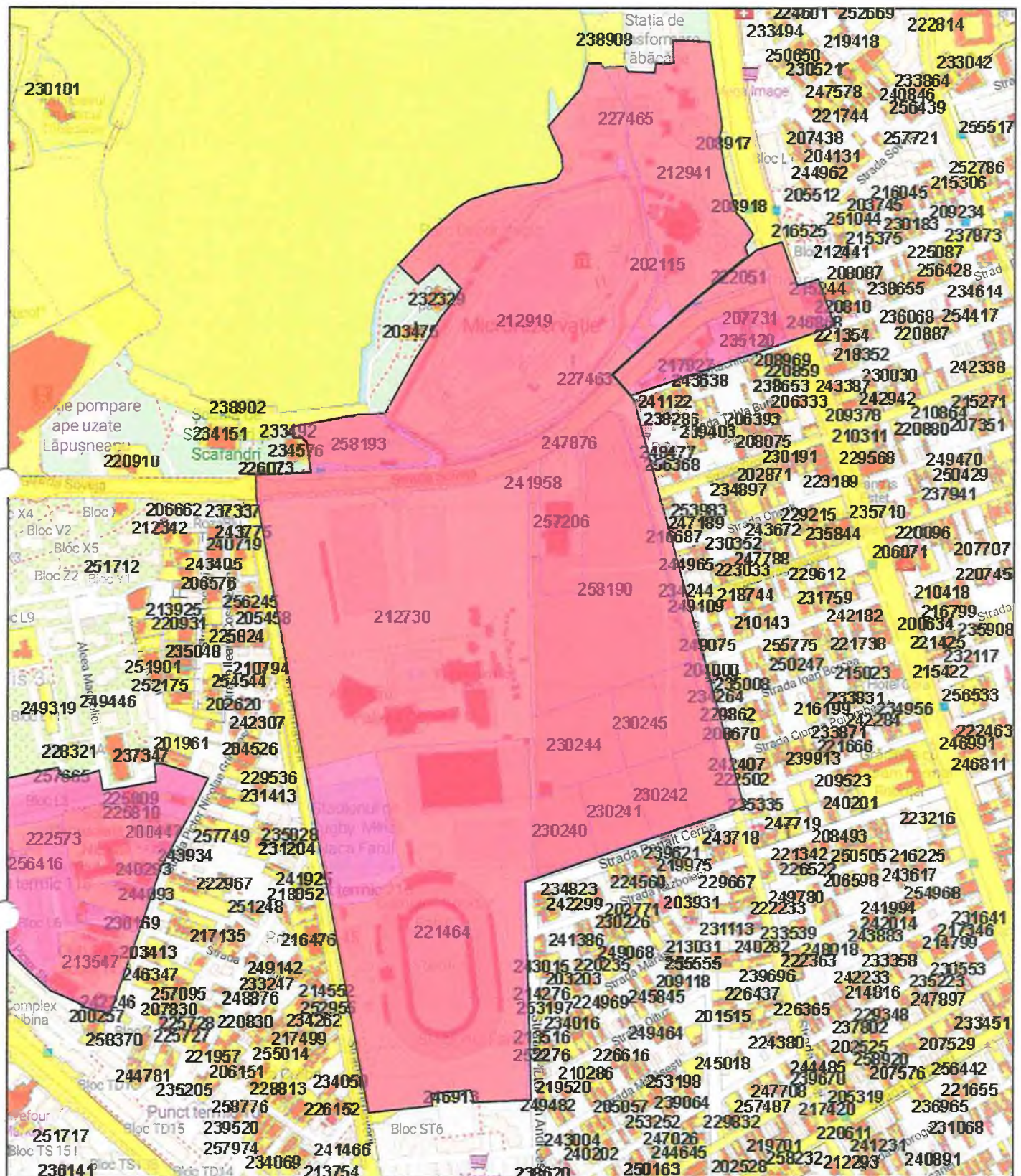
Achitat taxa de 1.680 lei conform chitanței nr. PMC23 0051647/02.08.2023.

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

Arhitect Șef,

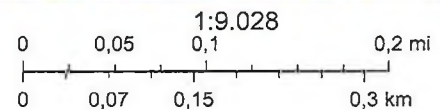
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 189756/02.10.2023



10/2/2023, 3:57:09 PM

- Avize Oportunitate - PUZ 2023
- Parcele Cadastrale
- Constructii



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