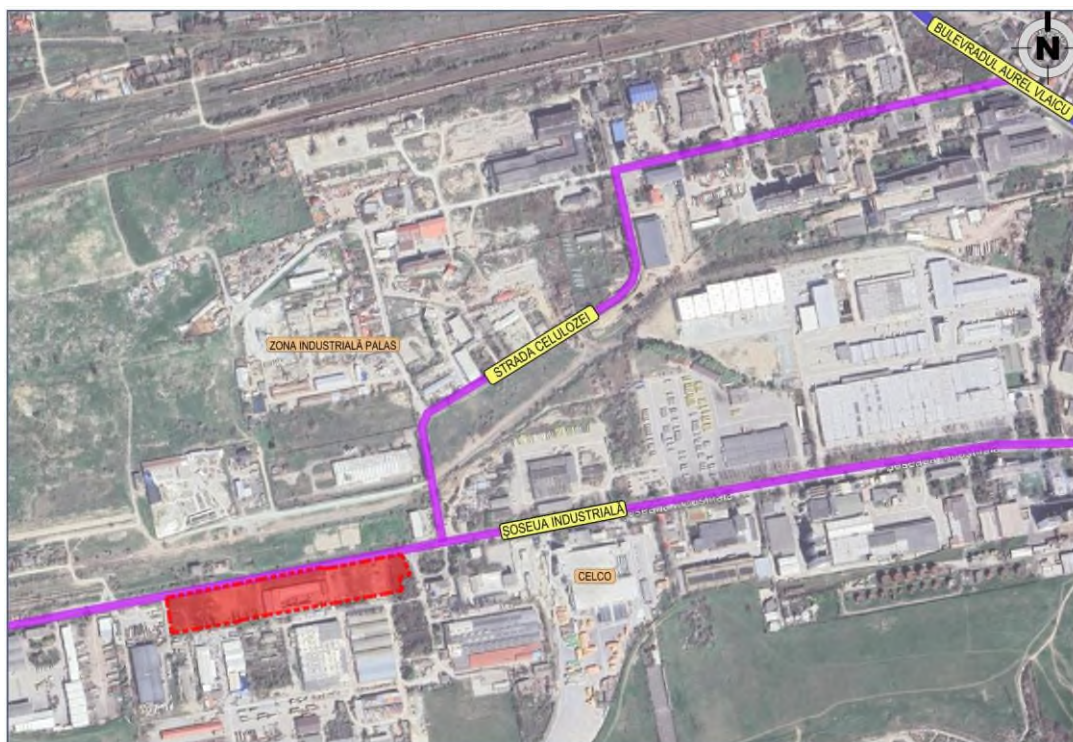


ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. – Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe,
Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și
circulații publice existente**

ADRESA: Strada Industrială, nr. 11B, Mun. Constanța, **PARCELA CU NR. CAD. IE 211850**
ARGUMENTARE: Scopul PUZ constă în reglementarea urbanistică detaliată a zonei întrucât PUG Mun. Constanța condiționează autorizarea construcțiilor din zonă de elaborarea în prealabil a unei documentații de urbanism de tip PUZ.
INIȚIATOR: **EASY TRANS S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL: **EAST ATELIER S.R.L.**
PROIECTANT URBANISM: **USONIA 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 **22.09.2025-27.09.2025**

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE:

PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro SAU
PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: **PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212,**
COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANĂ SAU
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC DIN CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC)
DIN INCINTA **CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR.116C**

COMPARTIMENTUL 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: INSPECTOR GEORGIANA TERCIU
ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, BIROUL DE PLANIFICARE URBANĂ, CAMERA 212
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 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): 22.09.2025-27.09.2025**
> **ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE**



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHITAC

Ca urmare a cererii adresate de societatea Easy Trans SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Narciselor nr. 1, bl. A2, sc. A, ap. 19, înregistrată sub nr. 83630/10.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 83630 din 05.08.2025

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru reglementare construcții hale și funcțiuni conexe;
- generat de imobilul situat în str. Industrială nr. 11B, identificat cu nr. Cadastral 211850, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de str. Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente, ilustrat în anexa 1 la prezentul aviz de oportunitate.

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.

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

- se vor respecta prevederile Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată.

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 **06.06.2025** 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, pedomenii, 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 Certificatul de urbanism nr. 2158/29.08.2024 (cu valabilitate 24 luni), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 din Normele aprobate prin Ordinul 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:

- 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 aferentă studiului de circulație va fi aleasă astfel încât să fie relevantă pentru analizarea realizării accesului la trama stradală majoră existentă / aprobată;



- studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarilor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de extindere a rețelelor ori de redimensionare a capacității acestora în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;

c) **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.:

- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind evoluția activităților și reconversia forței de muncă coroborat cu direcțiile propuse de dezvoltare a zonei.

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 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.
- 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 raportate la 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 – vor fi stabilite reguli clare și fără echivoc, fără a se apela la alte documentații de urbanism derogatorii ulterioare:

1. Utilizări permise – indicarea funcțiunilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplică RLU; la stabilirea utilizărilor admise se vor evita situațiile generatoare de conflict (permiterea de funcțiuni incompatibile ori care se pot deranja reciproc din cauza diversității, a circuitelor funcționale, ori a valorilor mari de trafic (pietonal și auto) generat;
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 (nu vor fi acceptate prevederile Codului civil) – indicarea regimului de construire (izolat/ cuplat/ înșiruit) în funcție de dimensiunile frontului la stradă, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor construcțiilor (exprimate în metri ori raportate la înălțimea construcțiilor) față de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor în cazul în care 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 (inclusiv pentru autoutilitarele de salvare ori pompieri), repartizarea locurilor de parcare necesare și dimensionarea acestora conform normativelor în vigoare, etc.; configurarea carosabilului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va studia prin PUZ, în corelare cu trama stradală existentă și cu concluziile studiului de organizare a circulației și transporturilor;
4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor – se vor specifica înălțimea minimă și maximă a clădirilor, cu precizarea modului de calcul (înălțime liberă parter comercial, etaj curent, mezanin, supante, etaj tehnic etc.) și a limitelor între care se măsoară, exprimată în număr de niveluri și metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori supraterane (demisol/ mezanin/ supante/ mansarde, etc.), precum și alte prevederi (de exemplu – cota superioară a demisolului va fi la maxim 1,50 metri față de CTA);
5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor – modalități de tratare arhitecturală, precizarea raportului gol/plin al fațadelor, indicarea paletarului de culori permise, variantele admise pentru acoperirea clădirilor (terasă / șarpantă) cu menționarea pantei minime / maxime a învelitorii, modalități de mascare a elementelor de infrastructură edilitară (posturi trafo, contoare, aparate de aer condiționat, goluri de aerisire și alte asemenea) 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; se vor introduce prevederi referitoare la finanțarea lucrărilor privind infrastructura edilitară, precum și



condiționări pentru emiterea autorizațiilor de construire a obiectivelor de investiții de autorizarea și executarea anterioară a infrastructurii edilitare aferente acestora (inclusiv în planul de acțiune aferent PUZ);

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi – indicarea suprafețelor minime de spații verzi necesar a fi asigurate pe parcelă cu menționarea modului de calcul al acestora și a posibilităților de amplasare în lot, bilanțul teritorial privind spațiile verzi, etc.;

8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor – indicarea modalității de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, înălțime maximă, etc.; se va stabili obligativitatea introducerii și mascării elementelor de infrastructură edilitară în cadrul împrejuririi.

IV. SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI - se va indica modul de calcul a indicatorilor POT și CUT în cazul existenței diferențelor între suprafața din acte a terenurilor și cea măsurată.

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) – valoarea maximă admisă.

• **Piese de desenate** se vor redacta în culorile și semnele convenționale standard prevăzute de legislația specifică. Modul de redactare a pieselor desenate va asigura lizibilitatea detaliilor planimetrice și de nivelment ale planului de bază.

Piese de desenate sunt planuri realizate pe suport topografic actualizat și cuprind cel puțin următoarele planșe:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul PUZ (inclusiv relaționarea cu prevederile PUG/PUZ anterior), stabilită prin avizul de oportunitate;

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;

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.

Piese de 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 și pot evidenția totodată asigurarea premiselor de realizare a elementelor de interes public.

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,



- vârșnicilor 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, după caz;
 - 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:

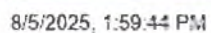
- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2158/29.08.2024 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

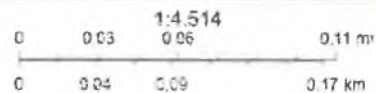
Achitat taxa de 640 lei conform OP nr. 401/09.04.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.08.2025

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



 Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2025_6118
 Parcele Cadastrale
 Constructii



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Mapbox, Esri

Key Assumptions for AIC and S
Bayesian and Empirical Constants



Anexa 2 la AO nr. 83630/2025

UNIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Zone și subzone funcționale:

- **L - zonă pentru locuințe**
 - Li - subzonă pentru locuințe individuale
 - Lc - subzonă pentru locuințe colective
 - Ls - subzonă pentru locuințe semicolective
- **M - zonă mixtă**
- **IS - zonă pentru instituții publice și servicii publice**
 - ISa - administrație publică
 - ISi - educație (învățământ)
 - ISs - sănătate
 - ISas - asistență socială
 - ISc - cultură
- **I - zonă pentru unități industriale și depozitare**
- **A - zonă pentru unități agricole**
- **C - zonă comerț și servicii comerciale**
 - Ct - subzonă infrastructură turistică
- **V - zonă spații verzi, sport și agrement**
(conform categoriilor de spații verzi prevăzute în Legea nr. 24/2007)
 - Va - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
 - Vb1 - spații verzi publice de folosință specializată: grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - Vb2 - spații verzi publice de folosință specializată: baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
 - Vc - spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
 - Vd - spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
 - Ve - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
 - Vf - păduri de agrement.
 - Vg - pepiniere și sere.
- **DS - zonă cu destinație specială**
- **GC - zonă pentru gospodărie comunală**
 - GCc - cimitire
 - GCd - depozitarea deșeurilor
- **T - zonă de căi de comunicație și transport**
 - Tr - subzonă infrastructură transport rutier
 - Tf - subzonă infrastructură transport feroviar
 - Tn - subzonă infrastructură transport naval
 - Ta - subzonă infrastructură transport aerian
- **TE - zonă pentru echipare tehnico-edilitară**
 - TEa - alimentare cu apă
 - TEc - canalizare
 - TEe - alimentare cu energie electrică
 - TEg - alimentare cu gaze naturale
 - TEt - termoficare

Zonele funcționale vor fi împărțite în subzone funcționale în funcție de caracteristicile zonei reglementate.



Anexa 3 la AO nr. 83630/2025

TIPURI DE ZONE DE UTILIZARE A TERENURILOR PE ZONE SI FUNCTIUNI (GHID MDRAP)

C ZONA CENTRALA

C1 subzona centrala în limitele zonei protejate

C2 subzona centrala în afara limitelor zonei protejate

M ZONA MIXTA

M1 subzona mixta în limitele zonei protejate

M2 subzona mixta în afara limitelor zonei protejate

L ZONA DE LOCUIT

L1 subzona locuintelor individuale sau colective mici cu max. P+2 niveluri

L1a subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri în limitele zonei protejate

L1b subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri în afara zonei protejate

L2 subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri rezidentiale

L2a subzona locuintelor colective medii situate în limitele zonei protejate

L2b subzona locuintelor colective medii situate în afara limitelor zonei protejate

L3 subzona locuintelor colective înalte cu P+5-10 niveluri situate în ansambluri rezidentiale

L3a subzona locuintelor colective înalte situate în limitele zonei protejate

L3b subzona locuintelor colective înalte situate în afara zonei protejate

A Zona de activitati productive

A1 parcuri de activitati

A2 activitati productive si servicii

A3 activitati întreprinderi mici si mijlocii, productie si servicii

V Zona spatiilor verzi

V1 spatii verzi cu acces nelimitat

V2 spatii verzi specializate (Gradini Botanici, Zoologice)

V3 baze de agrement, parcuri de distractii, complex si baze sportive

V4 spatii verzi pentru protectia cursurilor sau oglinzilor de apa

V5 culoare de protectie fata de infrastructura

V6 paduri de agrement

V7 paduri si plantatii forestiere

V8 fâsii plantate de protectie sanitara

T Zona transporturi

T1 subzona transporturi rutiere

T2 subzona transporturi feroviare

T3 subzona transporturi aeriene

T4 subzona transporturi navale

G Zona de gospodarie comunala

G1 subzona constructiilor izolate de gospodarie comunala

G2 zona cimitirelor

S Zona cu destinatie speciala

R Zona echipamentelor tehnice majore

