

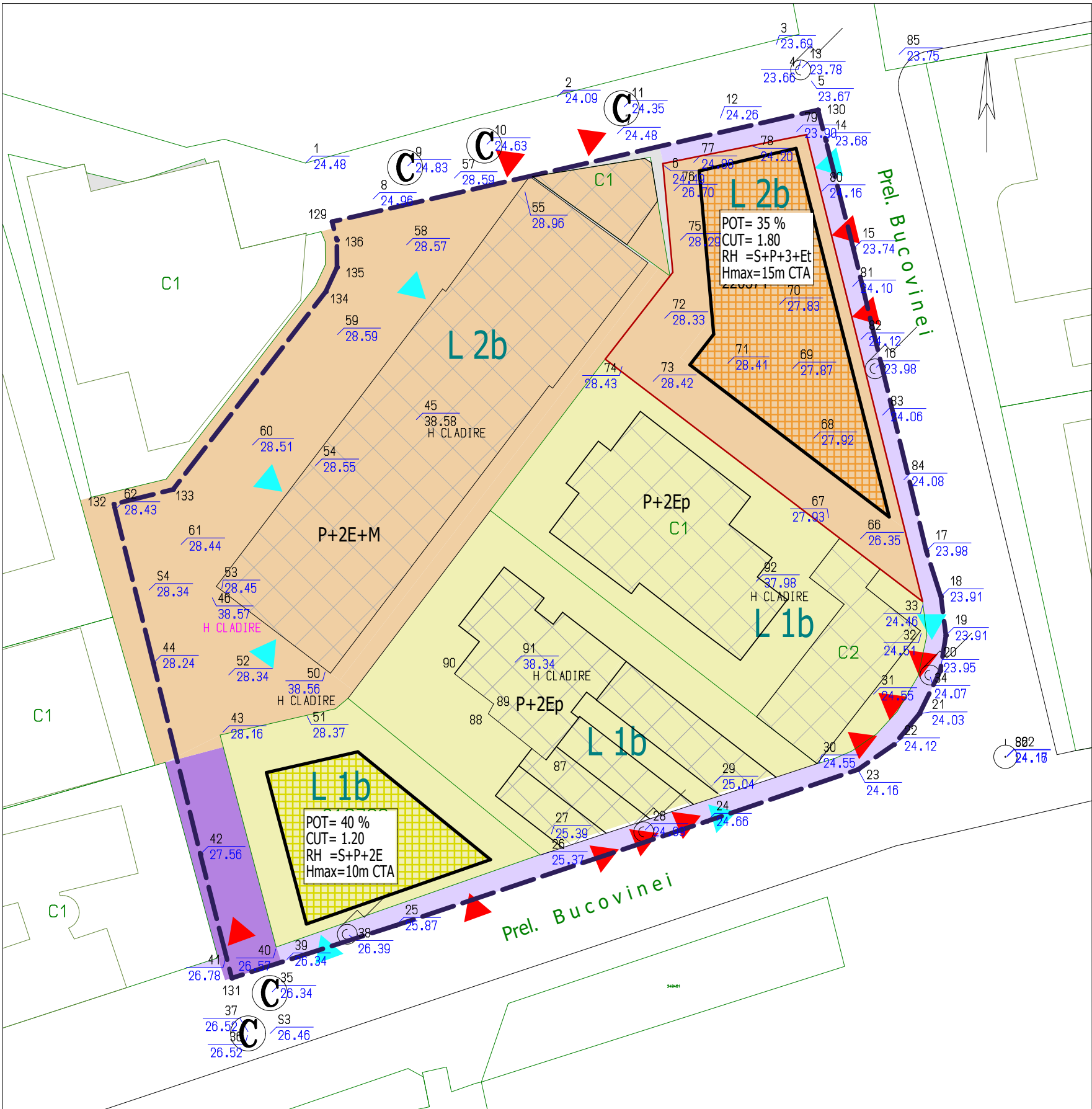
ANUNT DE INTENTIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL -STR PRELUNGIREA BUCOVINEI NR 4G

ARGUMENTARE:
PLANUL URBANISTIC ZONAL URMARESTE STABILIREA UNOR REGLEMENTARI NOI CU PRIVIRE LA REGIMUL DE CONSTRUIRE, INALTIMEA MAXIMA ADMISA, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI, RETRAGEREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

INITIATORI:
TURU DANIEL-CATALIN-RAZVAN SI
TURU LAURA
ELABORATOR:
ARH. CAMELIA RUSU - B.I.A.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA PRIVIND INTENTIE DE ELABORARE PUZ, IN PERIOADA 11.11.2025 - 16.11.2025, IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POSTA LA ADRESA B-DUL TOMIS NR 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL INFORMARE CETATENI DIN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C,



COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA LE VA COLECTA SI LE VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI. INITIATORUL/ELABORATORUL ACESTA VA ARGUMENT (NE)PRELUAREA LOR. PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. GEORGIANA TERCIU
DATE DE CONTACT ELABORATOR: mirelacameliarusu@yahoo.com

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

- ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE PUZ 11.11.2025-16.11.2025
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA POPULATIEI

PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR PRELUNGIREA BUCOVINEI, LA EST SI LA SUD, SI DE LIMITE CADASTRALE IMOBILE, LA NORD SI LA VEST

REGLEMENTARI URBANISTICE P 3

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIU CF. AV OP. (0,35 ha)
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ IE 227511
- ZONE REGLEMENTARE
- LOCUINTE INDIVIDUALE P+1- P+2-3E
- LOCUINTE COLECTIVE Rh P+2-4E
- LOCUINTE COLECTIVE Rh P+7-11E
- SPATII COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA
- CIRCULATII CAROSABILE, INCLUSIV PARCAJE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE/NEAMENAJATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE CARE SE MENTIN
- SUPRAFATA EDIFICABILA L1b/L2b
- LIMITA EDIFICABIL
- P+2E+M REGIMUL DE INALTIME AL CLADIRILOR
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL / ACCES CAROSABIL IN SUBSOL

BILANT TERITORIAL				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
L1b-LOCUINTE INDIVID.	1180	33.74	1498	42.83
L2b- LOCUINTE COLECTIVE	1204	34.40	1707	48.77
CIRCULATII CAROSABILE	98	2.77	98	2.77
CIRCULATII PIETONALE	197	5.63	197	5.63
TEREN LIBER	821	23.46	-	0.00
TOTAL ZONA	3500	100.00	3500	100.00

BILANT TERITORIAL IE 220571				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE	-	0.00	176	35.00
CIRCULATII PIETONALE	-	0.00	70	13.92
AMENAJARI SI ECHIP.EDILITARE	-	0.00	35	6.95
TERASE SI LOC DE JOACA	-	0.00	72	14.31
SPATII PLANTATE	-	0.00	150	29.82
TOTAL LOT IE 220571	503	100.00	503	100.00

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
129	305367.253	792066.957
130	305376.786	792108.421
14	305374.175	792109.090
15	305364.953	792111.445
17	305339.175	792117.660
18	305335.271	792118.907
19	305331.962	792119.337
20	305328.950	792118.859
21	305325.282	792117.074
22	305322.651	792114.899
23	305320.518	792111.826
24	305316.101	792098.940
25	305307.224	792072.403
131	305302.727	792058.399
42	305313.286	792055.717
44	305329.597	792051.707
132	305343.154	792048.334
133	305344.411	792053.387
134	305361.277	792066.409
135	305363.361	792067.381
136	305365.682	792067.369
Suprafata masurata = 3500 mp		

REGLEMENTARI

Regim tehnic:
Zona studiata: S= 0,35 ha conf. Aviz de oportunitate nr 146088/23.08.2024
L1b SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE P+2E, SITUATIE IN AFARA ZONEI PROTEJATE - cu urmatoarele reglementari urbanistice:
Utilizari admise:
-locuinte individuale, constructii aferente echiparii tehnicu-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejurimi;
POT max. = 40 % **CUT** max. = 1,20

L2b SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE P+3-4E, SITUATIE IN AFARA ZONEI PROTEJATE - cu urmatoarele reglementari urbanistice:
Utilizari admise:
-locuinte in proprietate privata si locuinte sociale, constructii aferente echiparii tehnicu-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate locuri de joaca pentru copii, imprejurimi;
POT max. = 35 % **CUT** max. = 1,80

ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumirea: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI LA EST SI LA SUD SI DE LIMITE CADASTRALE IMOBILE, LA VEST SI LA NORD		Proiect nr. 10/2024	
		Localitatea: CONSTANTA			
		Initiator: TURU DANIEL CATALIN RAZVAN SI TURU LAURA			
		Proiectat:	Faza:	Scara:	Data:
		Arh. Camelia Rusu	PLAN URBANISTIC ZONAL	1/500	07.2025
Desenat:	REGLEMENTARI URBANISTICE			Plansa: P2	
Arh. Camelia Rusu					
Sef proiect:					
Arh. Camelia Rusu					



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Țurcu Daniel Cătălin Răzvan cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 100A, et. 3, ap. 305, înregistrată sub nr. 146088/29.07.2024;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE **Nr. 146088 din 23.08.2024**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – reglementare teren – construire imobil locuire;
- generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Constanța, prel. str. Bucovinei nr. 4G, identificat cu nr. cadastral 220571, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de prel. str. Bucovinei și alee carosabilă, ilustrat în anexa 1 la prezentul aviz de oportunitate.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru imobilele situate în zona de studiu, cu respectarea prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- va fi detaliat conceptul propus cu bilanțuri teritoriale, distanțe față de vecinătăți;
- în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996 privind locuințele, prevederile HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și ale Planului urbanistic general al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/1999 (cu valabilitate prelungită prin adoptarea HCL nr. 405/2023), numărul maxim de unități locative admis pe parcelă va fi calculat astfel încât suprafața utilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei. Suprafața utilă totală a unităților locative nu va include suprafața spațiilor comune: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, etc.
- 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."



- se vor respecta prevederile art. 31 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996:

"Articolul 31

Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.*
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii."*

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

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii 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 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;
- extinderea traseului și capacității rețelelor de utilități se va realiza cu condiția poziționării în zona drumurilor publice propuse, fără afectarea suprafețelor carosabile;
- 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 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 **13.08.2024** 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. 1307/21.05.2024 – 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 privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră - studiu de trafic și circulație cu evaluarea 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 delimitată de principalele artere de circulație din zonă, astfel încât să fie relevantă pentru analizarea realizării accesului la trama stradală majoră existentă, precum și în vederea analizării posibilităților de organizare a circulației în zona de studiu;

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.:

- studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice în zona de studiu și cea adiacentă;
- studiu de fundamentare privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu;
- 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 ce se impun.

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.

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, în conformitate cu prevederile HCL nr. 180/2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

○ 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 funcțiilor 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 funcțiilor 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 funcțiilor 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 împrejmuirii.

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.

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

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 (inclusiv 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.

Pieseile 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, 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, 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. 1307/21.05.2024 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC24 0052156/29.07.2024.

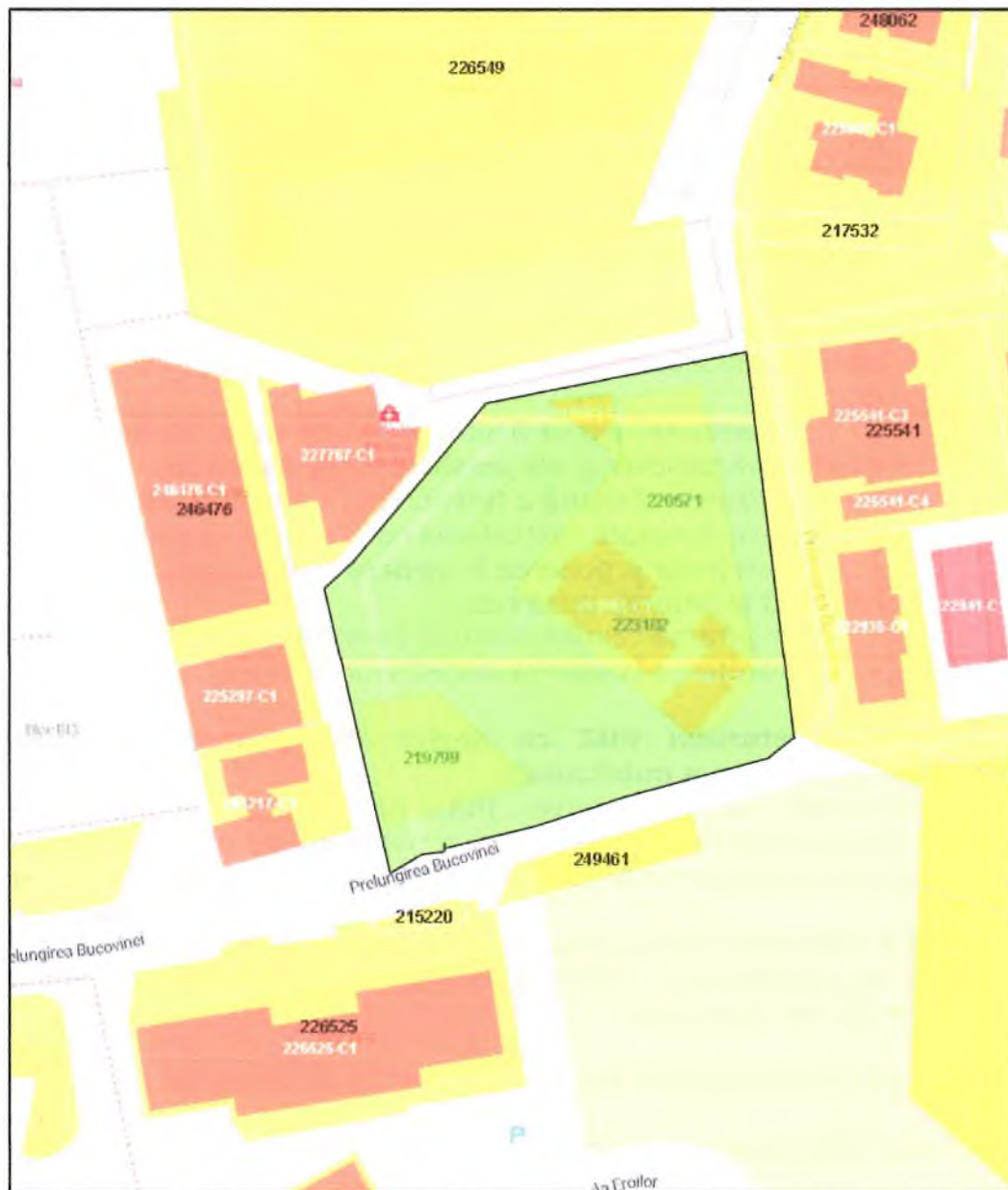
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.08.2024

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Anexa 1 la AO nr. 146088/2024

Zona de studiu



8/22/2024, 4:01:21 PM

- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2024_5207
- Parcele Cadastrale
- Constructii

1:1.128
0 0,01 0,01 0,02 mi
0 0,01 0,02 0,04 km

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

Web AppBuilder for ArcGIS
Primăria Municipiului Constanta



Anexa 2 la AO nr. 146088/2024

ZONIFICAREA 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
 - ISî – 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. 146088/2024

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 comunală

- G1 subzona constructiilor izolate de gospodarie comunală
- G2 zona cimitirelor

S Zona cu destinatie speciala

R Zona echipamentelor tehnice majore