

ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE - SCOATERE DIN CIRCUITUL AGRICOL SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN, GENERAT DE PARCELA CU NR. CAD. IE 258119

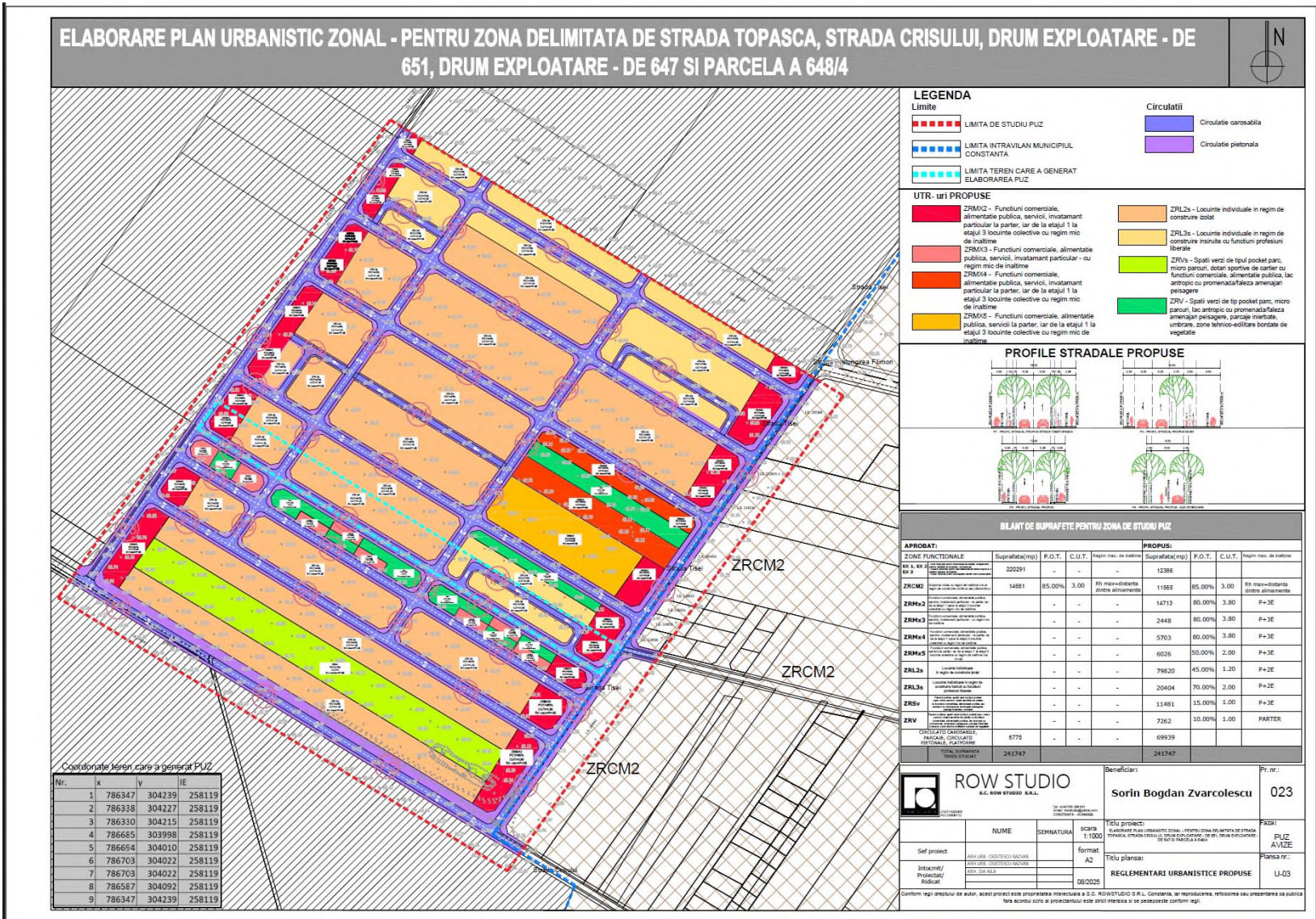
ZONA DELIMITATA DE STRADA TOPASCA/TISEI, STRADA CRISULUI, DRUM EXPLOATARE - DE 651, DRUM EXPLOATARE - DE 647, PARCELA A 648/4 CONFORM A.O. NR. 57628/01.04.2024

ADRESA: UAT CONSTANTA, Zona Anadalchioi, Sola 69, Parcela A 648/9/3 + A 684/9/4 – extravilan

ARGUMENTARE: Obiectul P.U.Z. il constituie necesitatea de reglementare urbanistica a terenului IE - 258119, in vederea realizarii unei investitii in acord cu contextul existent, in ceea ce priveste interesul privat cat si public, vizand astfel completarea intravilanului limitrof, prin scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilanul municipiului.

INITIATOR: ZVARCOLESCU SORIN-BOGDAN

ELABORATOR: S.C. ROW STUDIO 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 13.11.2025 - 19.11.2025

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN EMAIL LA ADRESA: primarie@primaria-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. 116C. 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 GEORGIANA TERCUIU ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAMERA 212, COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANA DATE DE CONTACT ELABORATOR: rowstudio@yahoo.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 MUN. CONSTANTA > ETAPA PREGATITOARE - ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE PUZ (5 zile): 13.11.2025 - 19.11.2025 > ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTATIE



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Zvârcolescu Sorin Bogdan cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Poet Andrei Mureșanu nr. 112, înregistrată sub nr. 57628/18.03.2024;
în conformitate cu prevederile Legii [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 57628 din 01.04.2024

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – introducere terenuri în intravilan pentru dezvoltare ansamblu rezidențial;
- generat de imobilul situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 648/9/3+A648/9/4 identificat cu nr. cadastral 258119, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de strada Crișului, limita intravilan (strada Topasca), și limite cadastrale, ilustrat în anexa 1 la prezentul aviz de oportunitate,

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune trecerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru imobilele situate în extravilanul municipiului Constanța, cu respectarea prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- se vor avea în vedere prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin HCL nr. 289/2019 și HCL nr. 25/2021 elaborate pentru terenuri aflate în vecinătatea zonei de studiu, în vederea preluării caracteristicilor circulațiilor carosabile aprobate (PUZ vecine sunt prezentate în anexa 2 la prezentul aviz de oportunitate);
- se vor respecta prevederile legale privind asigurarea spațiilor verzi (art.10 din Legea 24/2007):" (1) Municipiile de rang zero și unu au obligația să efectueze, până la data de 1 ianuarie 2011, auditul suprafeței, calității și accesibilității spațiilor verzi, urmat de elaborarea unei strategii și a unui plan de acțiune privind conservarea și dezvoltarea rețelei de spații verzi.
(2) Strategia privind conservarea și dezvoltarea rețelei de spații verzi are în vedere distribuția echilibrată a acestora în raport cu specificul unității teritoriale de referință, precum și crearea de spații verzi prin transformarea terenurilor neproductive, a altor categorii de terenuri și prin aplicarea de metode alternative.
(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice."



- vor fi respectate prevederile privind zonele de urbanizare prevăzute în HCJC nr. 249/13.08.2008, dacă din studiile de fundamentare aferente PUZ nu rezultă alte capacități necesare pentru trama stradală, dotări, spații verzi:

În conformitate cu concluziile Studiului de circulație, initiatorul PUZ va obține acordul în forma autentică a proprietarilor de teren pentru suprafețele de teren necesare amenajării drumurilor propuse și modernizării căilor de acces existente.

- În zonele propuse pentru dezvoltare urbană (lotizarea în vederea construirii de locuințe și dotări urbane, etc.) se vor aloca suprafețe de teren pentru realizarea drumurilor:

- drumuri principale: se va stabili distanța de min. 18,00 ml (lățimea drumului, rigole, trotuare + spații verzi pe ambele laturi ale drumurilor) între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor;

- drumuri secundare : se va stabili distanța de min. 12,00 ml (lățimea drumului, rigole, trotuare + spații verzi pe ambele laturi ale drumurilor) între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor.

Stabilirea tramei stradale ierarhizate se va adapta prognozei viitoare de trafic.

- În zonele de dezvoltare urbană pentru zone rezidențiale și funcțiuni complementare situate în extravilanele localităților sau intravilanele extinse, în cadrul PUZ se va respecta procentul de 18-20% pentru rezolvarea căilor de circulație (funcție de poziția amplasamentului).

- Propunerile de amenajare a zonei construite se vor face numai în spiritul creării unei diversități a spațiului urban și conferirea unei identități proprii fiecărei zone (piețe, scuaruri, alveole, retrageri de fronturi stradale, trasee inedite ale căilor de circulație);

- Din terenurile rămase de amenajat se va rezerva un procent de minimum 5% pentru dotări social-culturale și minimum 5-7% pentru spații verzi.

- Dezvoltarea zonelor de locuit se va face numai cu prevederea dotărilor complementare, instituțiilor și serviciilor publice social-culturale, cu respectarea următorilor indicatori orientativi:

▪ Instituții de învățământ

- preșcolar- grădinițe: suprafață teren: 0,6 mp/locuitor

- școli primare, gimnaziale: suprafață teren: 4 mp/locuitor,

▪ Instituții de sănătate

- creșe: suprafață teren: 0,3 mp/locuitor,

- cabinete medicale, laboratoare medicale, centre medicale, clinici, etc.: suprafață teren: 0,1 mp/locuitor,

▪ Comerț, alimentație publică, servicii:

- comerț zilnic: suprafață teren: 0,3 mp/locuitor,



- comerț săptămânal (piață agro-alimentară, supermarket, etc): suprafață teren 0,4 mp/locuitor,
- comerț ocazional: suprafață teren: 0,4 mp/locuitor
- alimentație publică, farmacii, servicii diversificate: suprafață teren: 0,5 mp/locuitor,
 - Dotări de cult, cimitire:
- suprafață teren: 0,7 mp/locuitor,
 - Dotări de cultură și recreere:
 - sport, agrement, centre de recreere: suprafață teren: 1,0 mp/locuitor.

- Spațiile verzi, parcuri, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc. vor respecta norma de 10-14 mp/ locuitor, din care 5 mp/locuitor în cadrul unității de locuit studiate, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, în teritoriul supus dezvoltării urbane.

- va fi detaliat conceptul propus cu bilanțuri teritoriale;
- 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 locuibilă totală a acestora să nu depășească suprafața parcelei.
- 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. 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:

- se vor respecta prevederile HCL nr. 180/2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale;
- 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 21.03.2024 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.

2099/25.07.2023 – 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 zona de vest a municipiului: DN3C, bd. Aurel Vlaicu și bd. IC Brătianu, 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;
- studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarelor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
- studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului, ce va cuprinde:
 - ✓ studiu privind cadrul natural și antropic (inclusiv riscurile naturale și antropice)
 - ✓ studiu privind zonele de protecție sanitară, tehnologică și de gospodărie comunală
 - ✓ studiu privind calitatea factorilor de mediu (inclusiv impactul schimbărilor climatice);

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 în zona învecinată zonei de studiu;
- studiu de fundamentare privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu direcțiile de dezvoltare aprobate prin documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate – studiu relație periurbană;
- 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:**

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

Piese de desenat 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.

Piese de desenat 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.

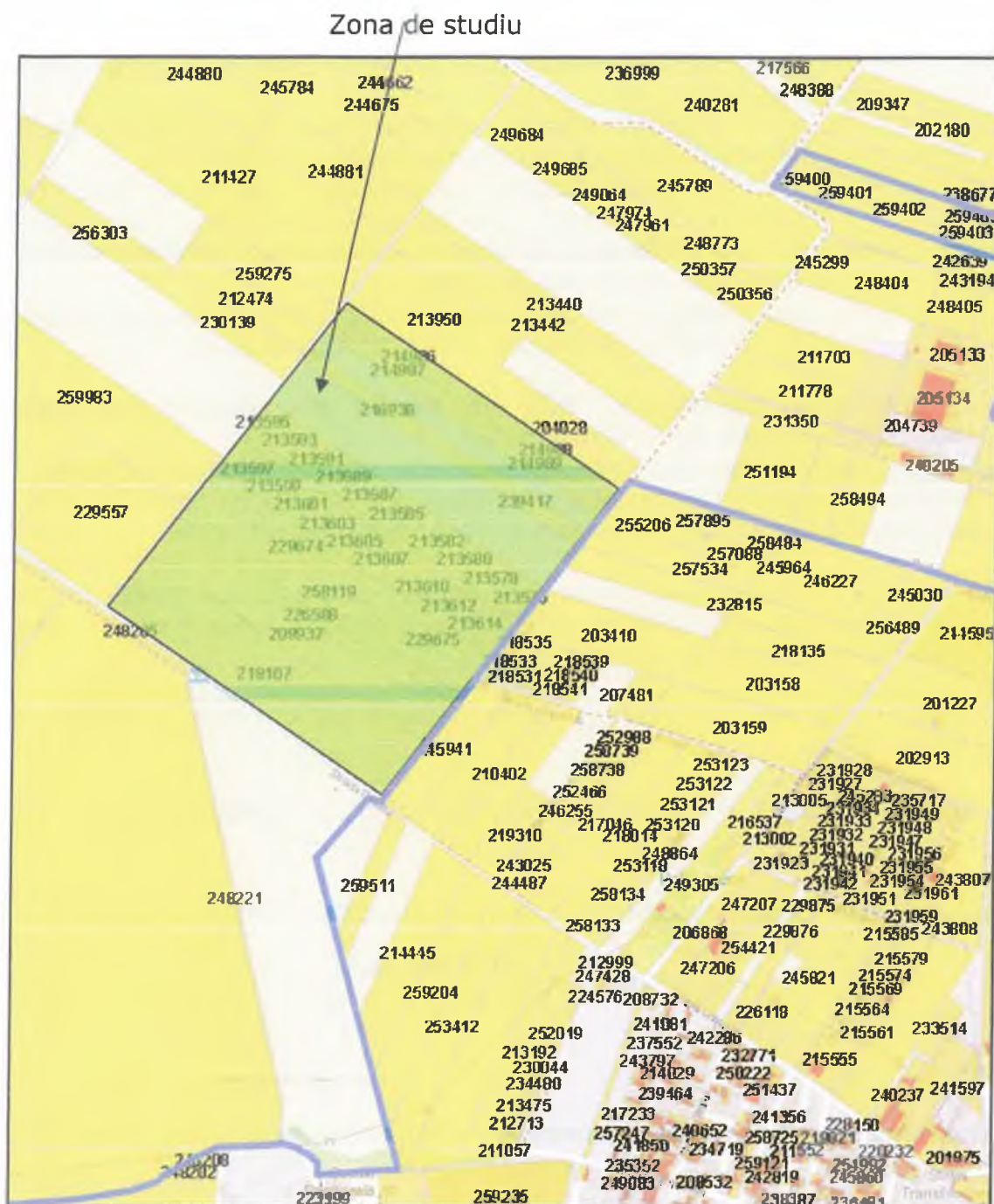
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2099/25.07.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 1.633,30 lei conform chitanței nr. POS - PMC24 0003825 / 18.03.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 16.04.2024

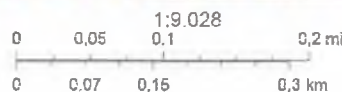
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Anexa 1 la AO nr. 57628/2024



4/1/2024, 3:36:11 PM

- Limita_Intravilan_PMC_1562
- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2024_5207
- Parcele Cadastrale
- Constructii

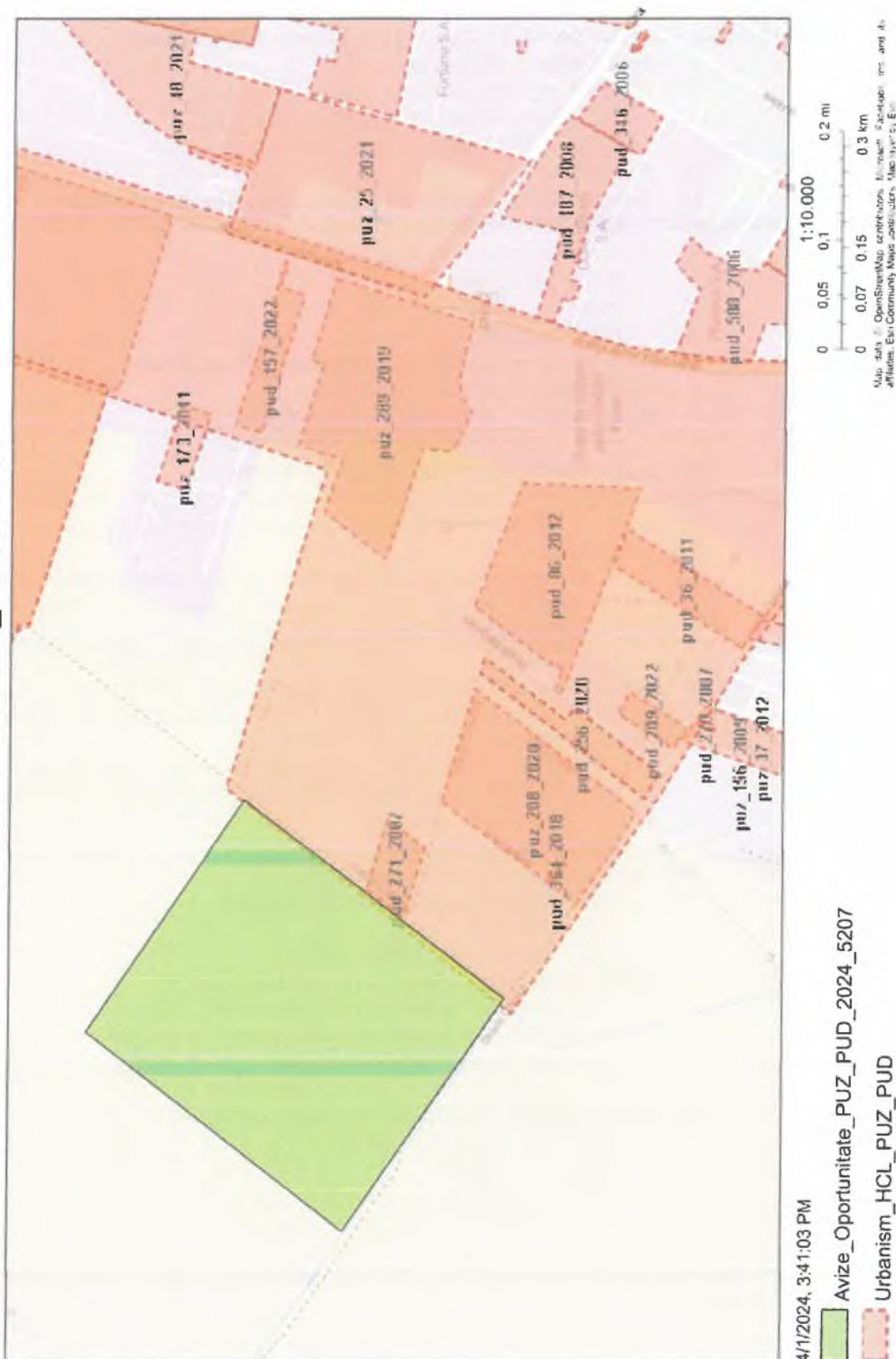


Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Mapbox by Esri.

Web AppBuilder for ArcGIS
Primaria municipiului Constanta

Anexa 2 la AO nr. 57628/2024

AO 57628 / 01.04.2024_HCL vecine



Anexa 3 la AO nr. 57628/2024

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 4 la AO nr. 57628/2024

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 fâșii 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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA TOPASCA, STRADA CRISULUI, DRUM EXPLOATARE - DE 651, DRUM EXPLOATARE - DE 647 SI PARCELA A 648/4



Nr.	X	Y	IE
1	786347	304239	258119
2	786338	304227	258119
3	786330	304215	258119
4	786685	303998	258119
5	786694	304010	258119
6	786703	304022	258119
7	786703	304022	258119
8	786587	304092	258119
9	786347	304239	258119

LEGENDA

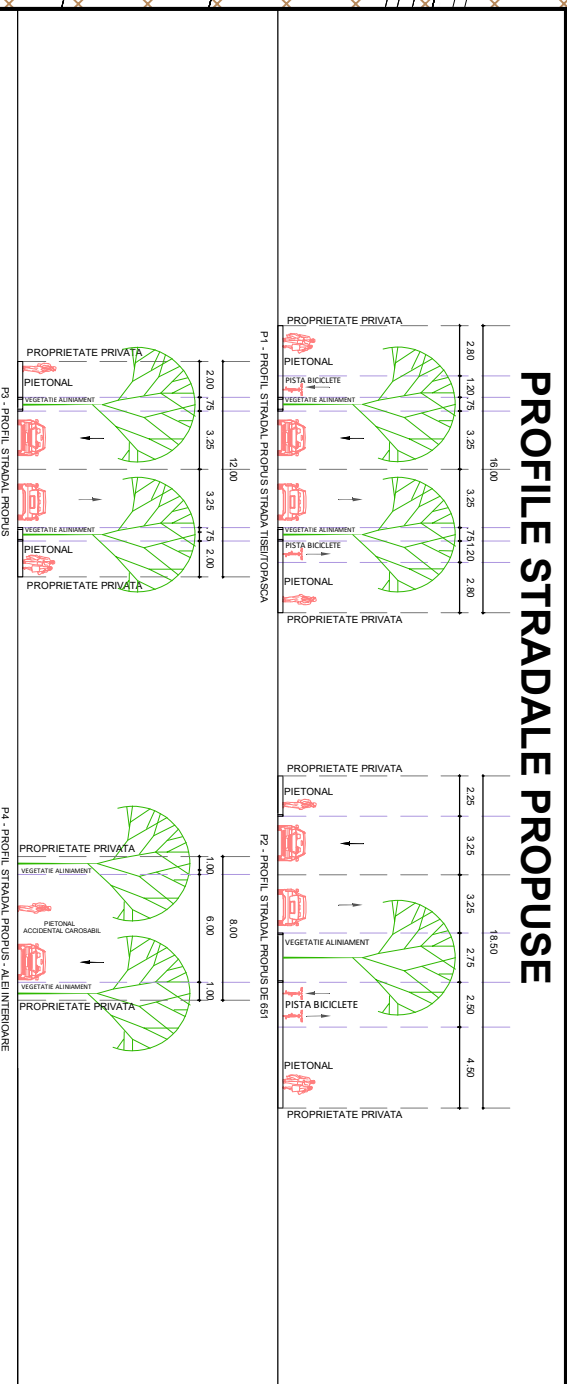
Limite

- LIMITA DE STUDIU PUZ
- LIMITA INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANTA
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT ELABORAREA PUZ

Circulatii

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala

UTR- uri PROPUSE	
	ZRMX2 - Funcțiuni comerciale, alimentare publice, servicii, învațământ particular la parter, iar de la etajul 1 la etajul 3 locuințe colective cu regim mic de înalțime
	ZRMX3 - Funcțiuni comerciale, alimentare publice, servicii, învațământ particular - cu regim mic de înalțime
	ZRMX4 - Funcțiuni comerciale, alimentare publice, servicii, învațământ particular la parter, iar de la etajul 1 la etajul 3 locuințe colective cu regim mic de înalțime
	ZRMX5 - Funcțiuni comerciale, alimentare publice, servicii la parter, iar de la etajul 1 la etajul 3 locuințe colective cu regim mic de înalțime
	ZRL2s - Locuințe individuale în regim de construcție izolat
	ZRL3s - Locuințe individuale în regim de construcție înscrute cu funcțiuni profesioni liberale
	ZRLVs - Spații verzi de tip pocket parc, micro parcuri, dotări sportive de cartier cu funcțiuni comerciale, alimentare publice, lac antropice cu promenade/aleaia amenajări peisagiere
	ZRLV - Spații verzi de tip pocket parc, micro parcuri, lac antropice cu promenade/aleaia amenajări peisagiere, parcaie interbaie, umbraie, zone tehnico-edilare bordate de vegetație



BILANT DE SUPRAFETE PENTRU ZONA DE STUDIU PUZ				
APROBAT:				PROPUS:
ZONE FUNCZIONALE	Suprafata(m ²)	P.O.T.	C.U.T.	Regim max. de inaltime
EX 3	220291	-	-	-
ZRCM2	14681	85.00%	3.00	Rh max=distanța dintre alinaente
ZRMx2	-	-	-	-
ZRMx3	-	-	-	-
ZRMx4	-	-	-	-
ZRMx5	-	-	-	-
ZRL1S	-	-	-	-
ZRL3S	-	-	-	-
ZRSV	-	-	-	-
ZRV	-	-	-	-
CIRCULATI CAROSABILE, PARCAJE, CIRCULATI PEDEONE, PLATOANE	6775	-	-	-
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIU	241747			

[illegible]