

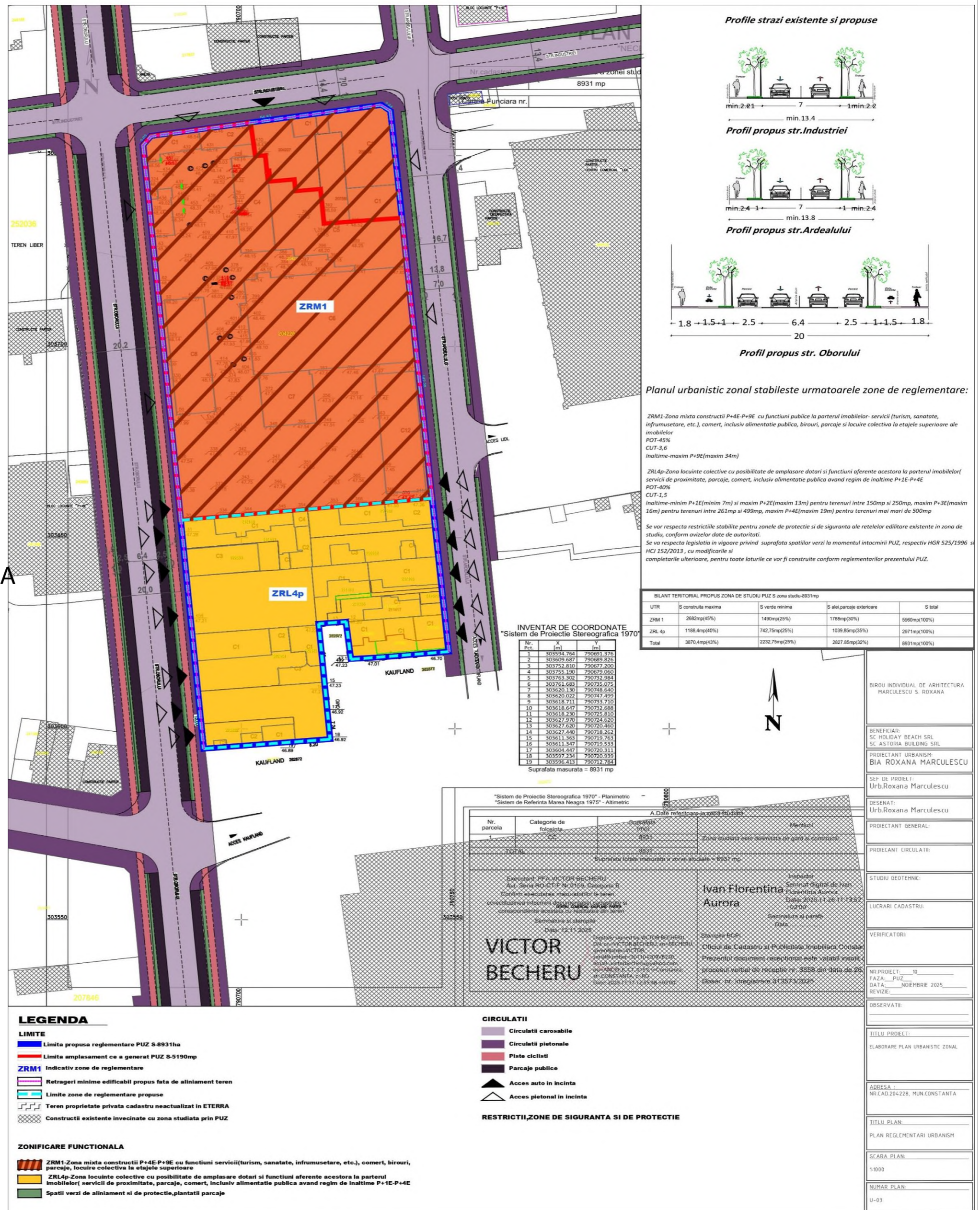
INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, conform aviz de oportunitate nr.169801/9.10.2025

ARGUMENTARE: REALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ESTE NECESARA IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTIC PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ. PUZ-UL VA PERMITE ULTERIOR CONSTR. NOILOR FUNCTIUNI PE TERENUL STUDIAT

AMPLASAMENT: STR OBORULUI, NR 38, CONSTANTA, JUD.CONSTANTA

INITIATOR: SC HOLLIDAY BEACH SRL
SC ASTORIA BUILDING SRL

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA URB.MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 15.12.2025 – 20.12.202

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DEELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd.

Tomis,nr. 51, etaj 2,CAMERA 212, Compartiment Planificare Urbana sau depuse la registratura Primariei Mmunicipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr.

116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITEELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII**

FORMULATE.INITIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.

-RASPUNSURILE LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATREPRIMARIA MUN.CONSTANTA

-PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: **INSPECTOR GEORGIANA TERCIU**

-ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2,CAM.212, Compartiment Planificare Urbana

- DATE CONTACT ELABORATOR: 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU, email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREAPLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:

-etapa pregatitoare:intentia de elaborare - 15.12.2025 -20.12.2025

-etapa elaborarii propunerilor

-consultarea publicului



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHITAC

Ca urmare a cererii adresate de Oprea Petrică Constantin și Babu Nicu reprezentanți al societăților Holiday Beach SRL și Astoria Building SRL, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Havana nr. 4 și, respectiv, str. Panait Moșoiu nr. 46, înregistrată sub nr. 169801/03.09.2024; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 169801 din 09.10.2024

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – modificare reglementare urbanistică în vederea construirii unui ansamblu rezidențial;
- generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Oborului nr. 38, identificat cu nr. cadastral 204228, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat pe limite cadastrale de str. Oborului, str. București, str. Ardealului și incinta complex comercial Kaufland, 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;

- 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.

- **înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;**

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

- se vor avea în vedere prevederile și direcțiile de dezvoltare aprobate prin documentația de urbanism aprobată pentru zona adiacentă de la nord – HCL nr. 176/2023.



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 Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată.

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 **19.09.2024** 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. 1989/23.07.2024 (cu valabilitate 24 luni), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 din Normele aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:
 - a) **planșa circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică vizată** de Direcția patrimoniu din cadrul primăriei municipiului Constanța;
 - b) **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;
 - 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 în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
 - 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 inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu direcțiile de dezvoltare aprobate prin documentația de urbanism aprobată pentru zona adiacentă de la nord – HCL nr. 176/2023;
 - 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.

✓ **Piesele 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 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 prevăzute de legislația specifică. 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.

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 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. 1989/23.07.2024 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 919 lei conform OP nr. 19/03.09.2024.

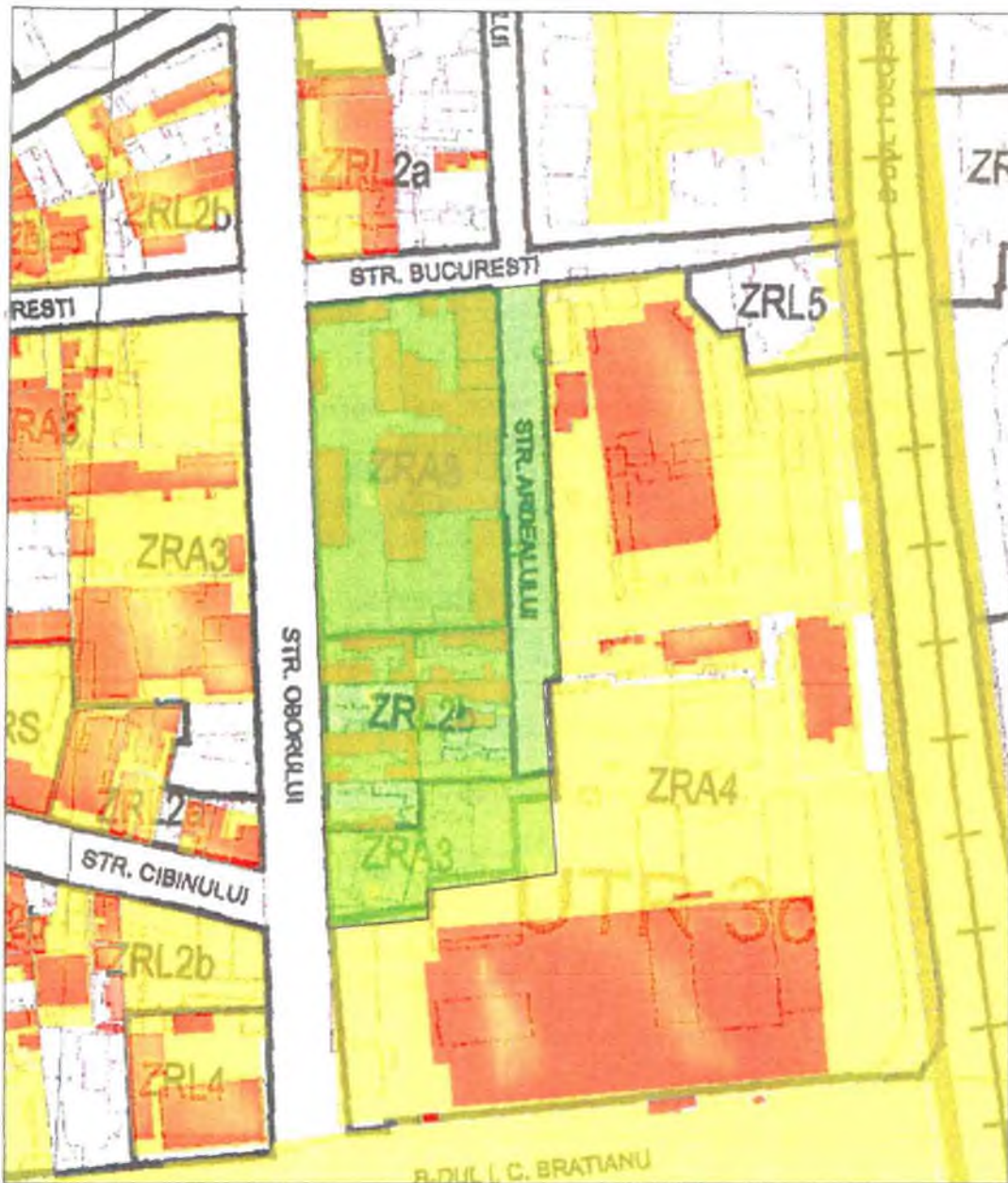
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.10.2024

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



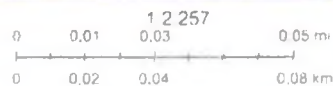
Anexa 1 la AO nr. 169801/2024

Zona de studiu



10/9/2024, 2:52:59 PM

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| Avize, Oportunitate_PUZ_PUD_2024_5207 | Red Band 1 |
| Constructii | Green Band 2 |
| Parcele Cadastrale | Blue Band 3 |
| Red Band 1 | |
| Green Band 2 | |
| Blue Band 3 | |



Map data © OpenStreetMap contributors, Mapbox, Esri, DeLorme, Swire, and others.

Web AppBuilder for ArcGIS



ONIFICAREA 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. 169801/2024

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

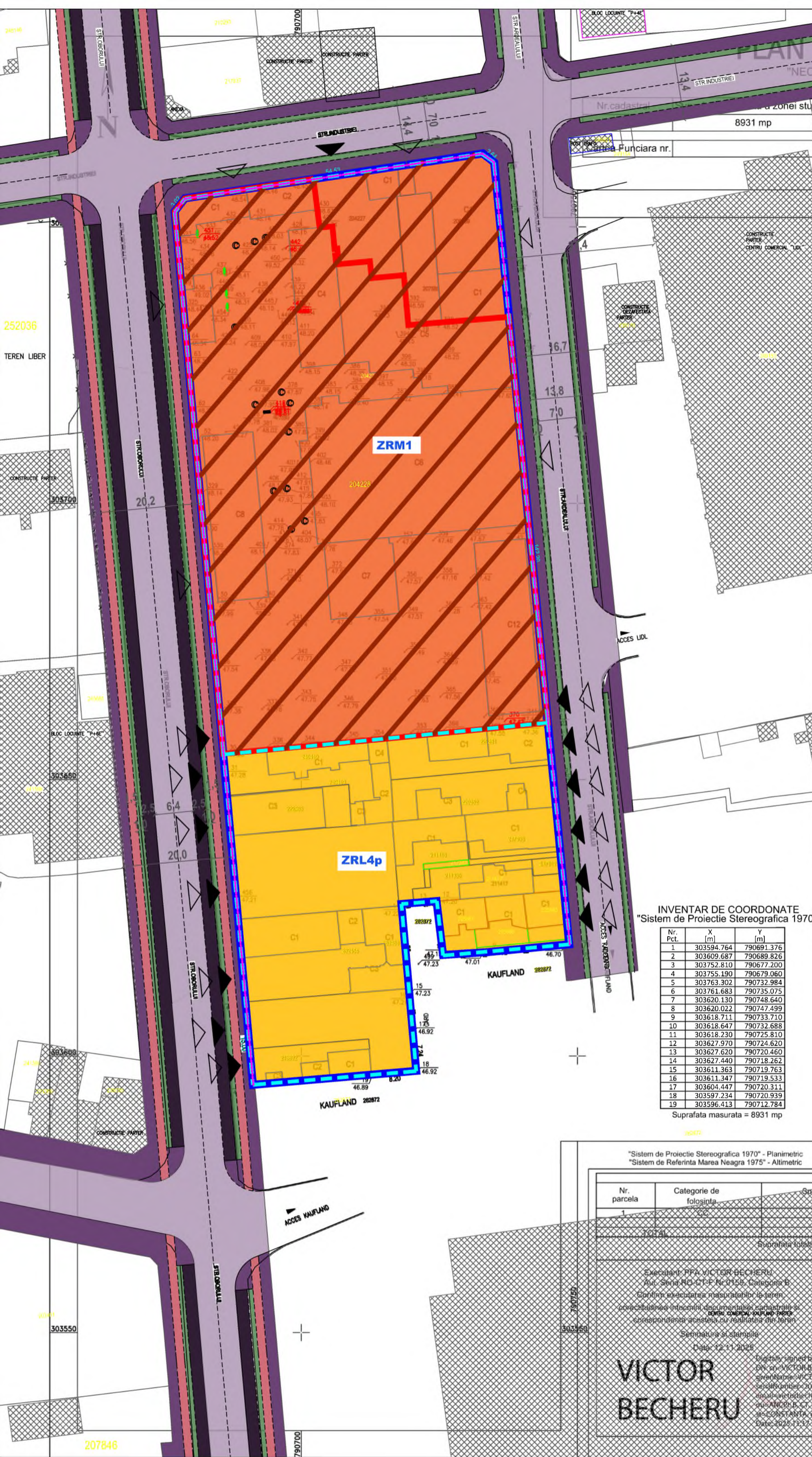
- T1 subzona transporturi rutiere
- T2 subzona transporturi feroviare
- T3 subzona transporturi aeriene
- T4 subzona transporturi navale

G Zona de gospodarie comunală

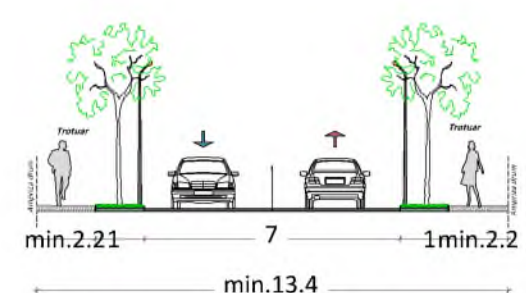
- G1 subzona constructiilor izolate de gospodarie comunală
- G2 zona cimitirelor

S Zona cu destinatie speciala

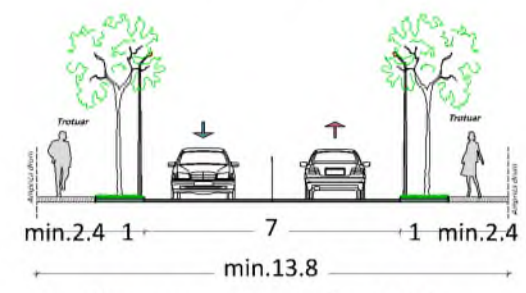
R Zona echipamentelor tehnice majore



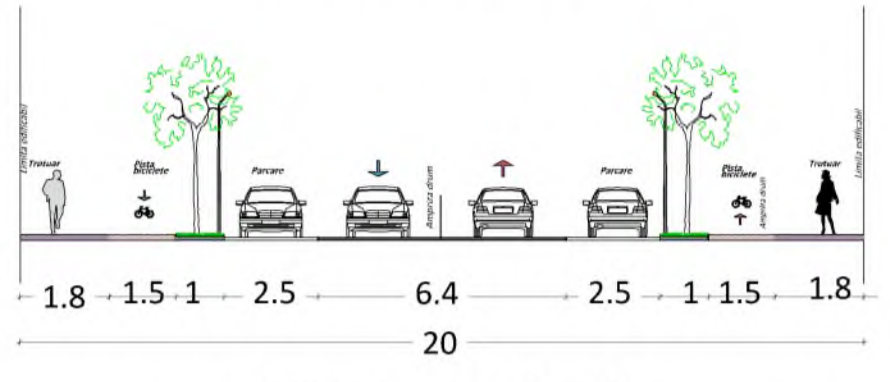
Profile strazi existente si propuse



Profil propus str.Industriei



Profil propus str.Ardealului



Profil propus str. Oborului

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone de reglementare:

ZRM1-Zona mixta constructii P+4E-P+9E cu functiuni publice la parterul imobilelor- servicii (turism, sanatate, infrumusetare, etc.), comert, inclusiv alimentatie publica, birouri, parcaje si locuire colectiva la etajele superioare ale imobilelor
 POT-45%
 CUT-3,6
 Inaltime-maxim P+9E(maxim 34m)

ZRL4p-Zona locuinte colective cu posibilitate de amplasare dotari si functiuni aferente acestora la parterul imobilelor(servicii de proximitate, parcaje, comert, inclusiv alimentatie publica avand regim de inaltime P+1E-P+4E
 POT-40%
 CUT-1,5
 Inaltime-minim P+1E(minim 7m) si maxim P+2E(maxim 13m) pentru terenuri intre 150mp si 250mp, maxim P+3E(maxim 16m) pentru terenuri intre 261mp si 499mp, maxim P+4E(maxim 19m) pentru terenuri mai mari de 500mp

Se vor respecta restrictiile stabilite pentru zonele de protectie si de siguranta ale retelelor edilitare existente in zona de studiu, conform avizelor date de autoritati.
 Se va respecta legislatia in vigoare privind suprafata spatiilor verzi la momentul intocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 si HJ 152/2013 , cu modificarile si completarile ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementarilor prezentului PUZ.

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA DE STUDIU PUZ S zona studiu-8931mp				
UTR	S construita maxima	S verde minima	S alei,parcaje exterioare	S total
ZRM 1	2682mp(45%)	1490mp(25%)	1788mp(30%)	5960mp(100%)
ZRL 4p	1188.4mp(40%)	742,75mp(25%)	1039,85mp(35%)	2971mp(100%)
Total	3870.4mp(43%)	2232,75mp(25%)	2827,85mp(32%)	8931mp(100%)

INVENTAR DE COORDONATE
 "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	303594.764	790691.376
2	303609.687	790689.826
3	303752.810	790677.200
4	303755.190	790679.060
5	303763.302	790732.984
6	303761.683	790735.075
7	303620.130	790748.640
8	303620.022	790747.499
9	303618.711	790733.710
10	303618.647	790732.688
11	303618.230	790725.810
12	303627.970	790724.620
13	303627.620	790720.460
14	303627.440	790718.262
15	303611.363	790719.763
16	303611.347	790719.533
17	303604.447	790720.311
18	303597.234	790720.939
19	303596.413	790712.784

Suprafata masurata = 8931 mp



"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
 "Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

Nr. parcela	Categorie de folozipta	Suprafata (mp)	Mb. teren
1	22	8931	Zona studiu este delimitata de gard si ziduri
1	22	8931	

Suprafata totala masurata a zonei studiate = 8931 mp

Executant: PFA VICTOR BECHERU
 Ave. Sereia RD, CT-F, Nr.1153, Categoria B
 Continut: executarea masuraturilor la teren
 corectitudinea informatiilor documentelor cadastrale si
 corectitudinea inregistrarii cu matricola din teren
 Semnatura si data
 Data: 12.11.2025

VICTOR BECHERU

Inchirietor: Ivan Florentina Aurora
 Semnet digital de Ivan Florentina Aurora
 Data: 2025.11.26.11.13.52
 H0700
 Semnatura si data
 Data:

Stampila BCP
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
 Prezentul document receptionat este valabil insusit
 procesului verbal de receptie nr. 3858 din data de 26
 Decembrie 2025
 Dosar nr. Inregistrare 3135742025

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
 MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
 SC HOLIDAY BEACH SRL
 SC ASTORIA BUILDING SRL

PROIECTANT URBANISM:
 BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
 Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
 Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL:

PROIECTANT CIRCULATII:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR. PROIECT: 10
 FAZA: PUZ
 DATA: NOIEMBRIE 2025
 REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA:
 NR.CAD.204228, MUN.CONSTANTA

TITLU PLAN:
 PLAN REGLEMENTARI URBANISM

SCARA PLAN:
 1:1000

NUMAR PLAN:
 U-03

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita propusa reglementare PUZ S-8931ha
 - Limita amplasament ce a generat PUZ S-5190mp
- ZRM1** Indicativ zone de reglementare
- Retrageri minime edificabil propus fata de aliniament teren
 - Limite zone de reglementare propuse
 - Teren proprietate privata cadastru neactualizat in ETERRA
 - Constructii existente invecinate cu zona studiata prin PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZRM1-Zona mixta constructii P+4E-P+9E** cu functiuni servicii(turism, sanatate, infrumusetare, etc.), comert, birouri, parcaje, locuire colectiva la etajele superioare
- ZRL4p-Zona locuinte colective** cu posibilitate de amplasare dotari si functiuni aferente acestora la parterul imobilelor(servicii de proximitate, parcaje, comert, inclusiv alimentatie publica avand regim de inaltime P+1E-P+4E
- Spatii verzi de aliniament si de protectie,plantatii parcaje

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Piste ciclisti
- Parcaje publice
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

RESTRICTII,ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE