

# INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, conform aviz de oportunitate nr.129002/21.08.2024

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: SOS MANGALIEI, NR 106-110, CONSTANTA, JUD.CONSTANTA

INITIATOR: SC VDT CONSTRUCT IMPEX SRL

ELABORATOR:  
PROIECTANT GENERAL:  
ALFLOR PROIECT SRL  
PROIECTANT URBANISM:  
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

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

prin email: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto: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 Municipiului 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 TRANSMITE ELABORATORULUI/ 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 CATRE PRIMARIA 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

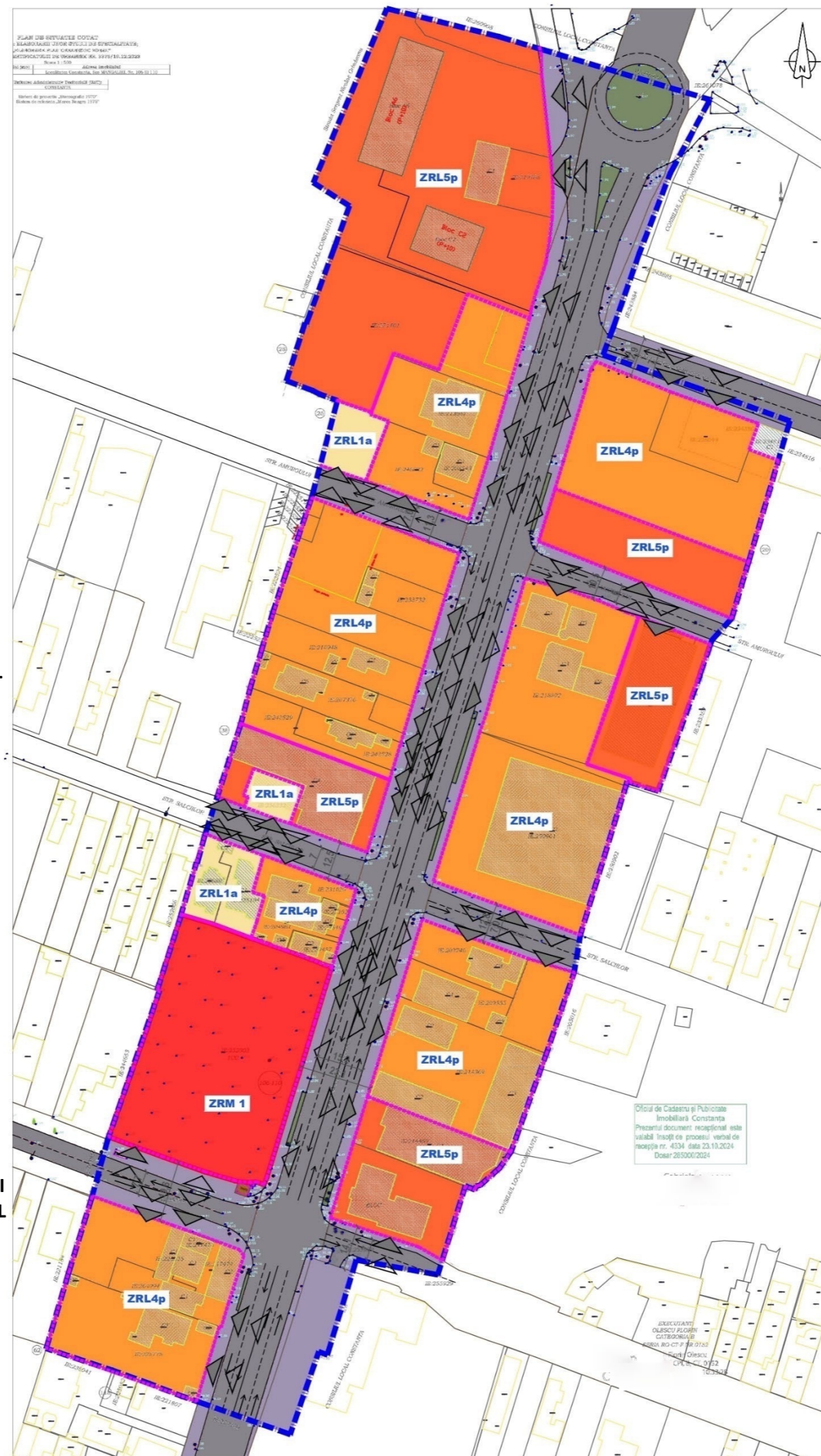
- DATE CONTACT ELABORATOR:

PROIECTANT GENERAL, ALFLOR PROIECT SRL: 0735276473, Email: [alflorproiect@gmail.com](mailto:alflorproiect@gmail.com)

PROIECTANT URBANISM: 0723361767, URB.ROXANA MARCULESCU, email: [arhitectroxanamarculescu@gmail.com](mailto:arhitectroxanamarculescu@gmail.com)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI 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 30.01.2026 – 4.02.2026
- etapa elaborarii propunerilor
- consultarea publicului



## LEGENDA

### LIMITE

- Limita zona studiata PUZ S=53300mp
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ 3862mp
- ZRM Indicativ zona de reglementare propusa in zona studiata
- Limite zone de reglementare propuse in zona studiata
- Limite imobile intabulate in baza de date Eterra

### UTILIZARE FUNCTIONALA

- Zona mixta comert, supermarket, servicii, birouri,locuire colectiva ZRM1
- Locuire colectiva P+8-10E ZRL5p
- Locuire colectiva,servicii,comert,birouri,functiuni publice parter P+4E ZRL4p
- Locuinte individuale P+2E ZRL1a
- Zona spatii verzi protectie
- Echipe instalatii

### CIRCULATII

- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Accesuri auto
- Accesuri pietonale

BILANT TERITORIAL PROPUS PENTRU ZONA STUDIATA PRIN PUZ, AVAND SUPRAFATA TOTALA 53300MP			
ZONA DE REGLEMENTARE	UTILIZARE	SUPRAFATAZAMP	SUPRAFATA CD
ZRM1	total	3862MP	150
	construit	1737,9MP	45X
ZRL1a	total	1136MP	300
	construit	511,2MP	25X
ZRL4p	total	1136MP	0X
	construit	511,2MP	45X
ZRL5p	total	340,8MP	30X
	construit	105,8MP	0X
ZRL1a	total	86,45MP	25X
	construit	47,61MP	100
ZRL4p	total	317,4MP	30X
	construit	160,9MP	0X
ZRL5p	total	88,22MP	45X
	construit	59,81MP	30X
ZRM1	total	491,1MP	25X
	construit	181,5MP	0
CIRCULATII PUBLICE, SPATII VERZI PROTECTIE		total	181,5MP
			100X

Conform PUZ studiat, terenurile din zona de studiu se vor incadra in urmatoarele zone de reglementare:

ZRM1-Subzona mixta comert, servicii, birouri, supermarket, locuinte colective de la etajul doi in sus P+8E

- Regim de inaltime : maxim P+8E (Hmaxim cornisa/atic-29m) pentru terenuri mai mari de 2000mp, maxim P+6E pentru terenuri intre 1000-2000mp, maxim P+4E pentru terenuri intre 500-1000mp si maxim P+2E (Hmaxim cornisa/atic- 12m) pentru terenuri mai mici de 500mp
- POT=45%
- CUT =2,29 (se mareste CUT ul maxim aprobat in baza articolului 32, alin.8 din lege 350/2001 actualizata doar pentru terenuri in care sunt propuse si investitii din zona de interes economic de tip supermarket, zona de servicii si alte functiuni de interes economic, tinand cont de amplasarea si suprafata terenului ce a initiat PUZ)

ZRL1a-Subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola

- Regim de inaltime: maxim P+2E (Hmaxim cornisa/atic-12m)
- POT =35% pentru locuire individuala
- POT =45% daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat
- CUT =1,2 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG) pentru locuinte individuale
- CUT =1,53 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG), daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat

ZRL5p-Subzona locuintelor colective inalte cu P+8 -10E, situate in ansambluri preponderent rezidentiale

- Regim de inaltime : inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H maxim = 33.0 m
- POT = 25% (POT-ul poate fi depasit cu 15%, pana la 40%, pentru imobile noi, cu destinatii de tipul comert cu amanuntul ,servicii, alimentatie publica, parcare si regim de inaltime maxim P+2E, in conditiile mentinerii procentului minim de spatii verzi propuse, cu respectarea celorlalte articole din regulamentul privind ZRL5)
- CUT = 2,5

ZRL4p-Subzona locuintelor colective inalte cu P+4-6E, situate in ansambluri preponderent rezidentiale

- Regim de inaltime : maxim P+4E pentru terenuri intre 500-1000mp, maxim P+2E (Hmaxim cornisa/atic-12m) pentru terenuri mai mici de 500mp
- POT =35% pentru locuire
- POT =45% daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat
- CUT =1,2 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG) pentru locuinte
- CUT =1,53 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG), daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA
BENEFICIAR: SC VDT CONSTRUCT IMPEX SRL
PROIECTANT URBANISM: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENA TOR: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL:
PROIECTANT REȚELE:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 4
FAZA: AD
DATA: APRILIE 2024
REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ADRESA: SOS MANGALIEI 106,110,CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI SI ZONE FUNCTIONALE PROPUSE
SCARA PLAN: 1:1000
NUMAR PLAN: U-03



APROBAT  
~~PRIMAR~~  
VERGIL CHITAC

Ca urmare a cererii adresate de societatea VDT Construct Impex SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Cumpenei nr. 27B, înregistrată sub nr. 173001/07.09.2023, completată cu adresele nr. 33006/15.02.2024, nr. 79247/12.04.2024 și nr. 129002/03.07.2024; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### **AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 129002 din 21.08.2024**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – reglementare teren și construire ansamblu rezidențial;
- generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Constanța, șos. Mangaliei nr. 106-110, identificat cu nr. cadastral 252303, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat de o parte și de alta a șos. Mangaliei, pe tronsonul cuprins între intersecția cu sens giratoriu zona LIDL și primul rând de loturi la str. Pandurului, 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 **04.07.2024** 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. 3375/19.12.2023 – 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 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 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.

✓ **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.  
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 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.

• **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.

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. 3375/19.12.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 786,20 lei conform chitanței nr. PMC23 0061993/08.09.2023

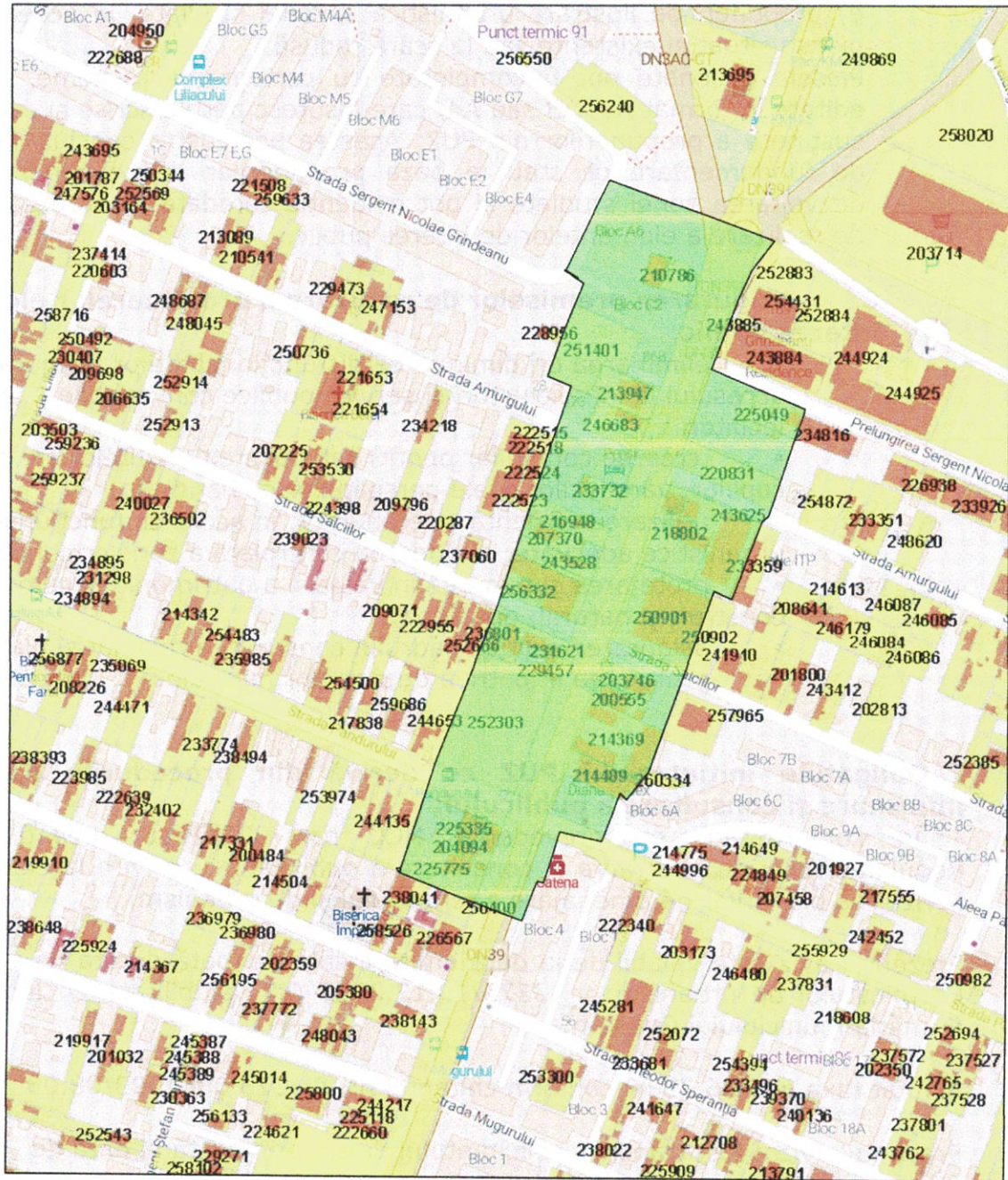
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.08.2024

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



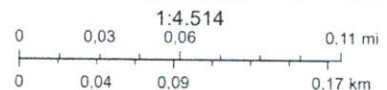
Anexa 1 la AO nr. 129002/2024

Zona de studiu



8/21/2024, 4:11:49 PM

- Avize\_Oportunitate\_PUZ\_PUD\_2024\_5207
- Parcele Cadastrale
- Construcții



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. 129002/2024

### 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
  - 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. 129002/2024

### 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

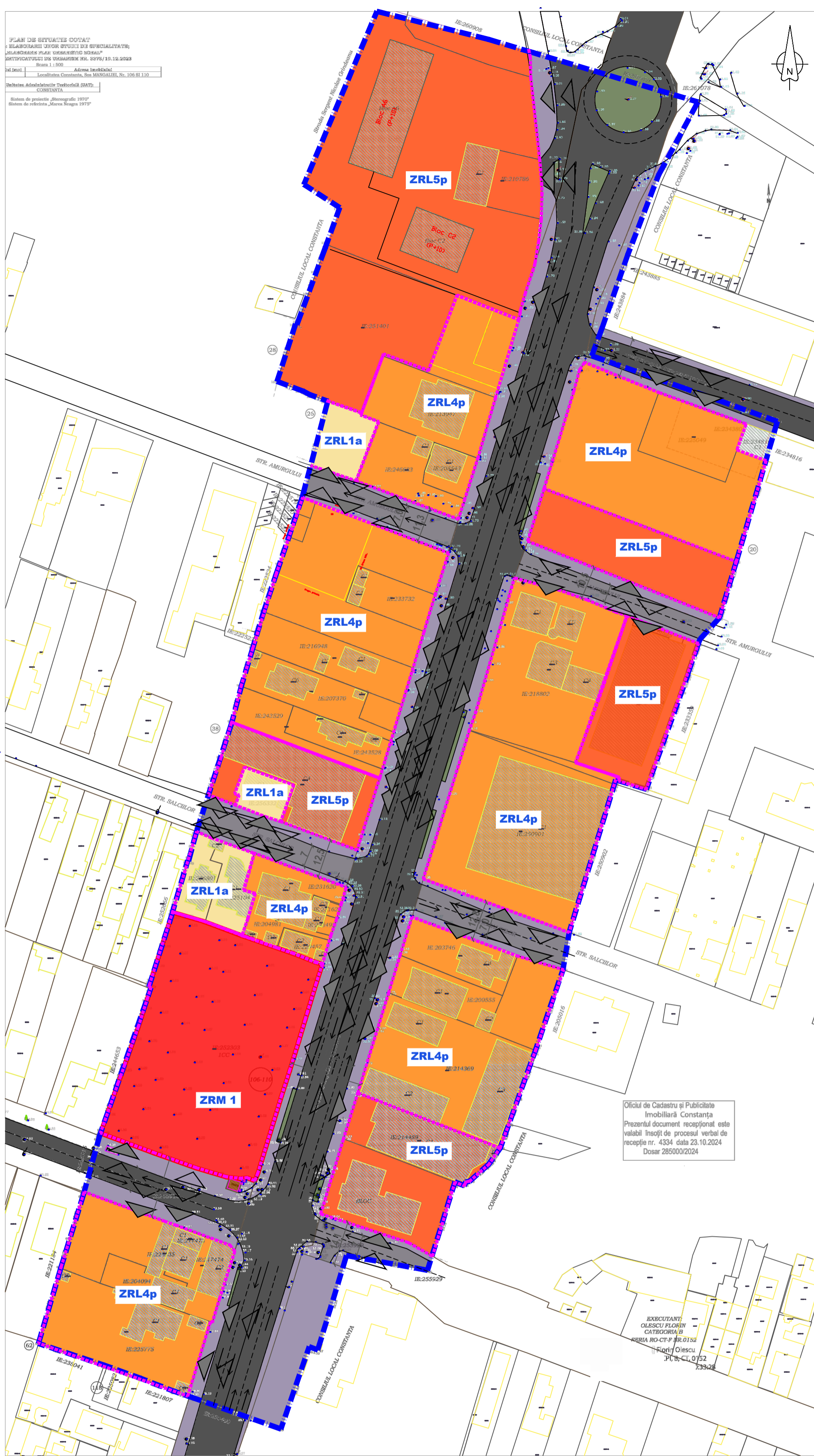
#### **G Zona de gospodarie comunala**

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

#### **S Zona cu destinatie speciala**

#### **R Zona echipamentelor tehnice majore**

PLAN DE SITUAȚIE COȚĂȚ  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
 ÎNTERZICȚIV DE ÎNCADRARE ÎN: SUPR. 10.12.2024  
 Baza: 1.100 Adresa: Mangalia  
 Localitatea: Mangalia, Str. Mangalia, Nr. 106-110  
 Sistem de coordonate: UTM  
 Sistem de referință: WGS 1984  
 Sistem de elevație: Mars 1979



# LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zona studiata PUZ S=53300mp
  - Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ 3862mp
  - ZRM Indicativ zona de reglementare propusa in zona studiata
  - Limite zone de reglementare propuse in zona studiata
  - Limita imobile intabulate in baza de date Eterra
- UTILIZARE FUNCTIONALA**
- Zona mixta comert, supermarket, servicii, birouri,locuire colectiva ZRM1
  - Locuire colectiva P+8-10E ZRL5p
  - Locuire colectiva,servicii,comert,birouri,functionii publice parter P+4E ZRL4p
  - Locuinte individuale P+2E ZRL1a
  - Zona spatii verzi protectie
  - Echipe instalatii
- CIRCULATII**
- Circulatii pietonale
  - Circulatii carosabile
  - Accesuri auto
  - Accesuri pietonale

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU ZONA STUDIATA PRIN PUZ, AVAND SUPRAFATA TOTALA 53300MP			
ZONA DE REGLEMENTARE	UTILIZARE	SUPRAFATA(MP)	SUPRAFATA (%)
ZRM1	total	3862MP	100%
	construit	1737,9MP	45%
	circulatii	1158,6MP	30%
	verde	965,5MP	25%
ZRL1a	total	1136MP	100%
	construit	511,2mp	45%
	circulatii	284mp	25%
	verde	340,8mp	30%
ZRL5p	total	10582MP	100%
	construit	2645,5MP	25%
	circulatii	4761,9MP	45%
	verde	3174,6MP	30%
ZRL4p	total	19605MP	100%
	construit	8822,25mp	45%
	circulatii	5881,5mp	30%
	verde	4901,25mp	25%
CIRCULATII PUBLICE, SPATII VERZI PROTECTIE		total	18115MP
			100%

Conform PUZ studiat, terenurile din zona de studiu se vor incadra in urmatoarele zone de reglementare:

- ZRM1-Subzona mixta comert, servicii, birouri, supermarket, locuinte colective de la etajul doi in sus P+8E**
- Regim de inaltime : maxim P+8E (Hmaxim cornisa/atic-29m) pentru terenuri mari de 2000mp, maxim P+6E pentru terenuri intre 1000-2000mp, maxim P+4E pentru terenuri intre 500- 1000mp si maxim P+2E (Hmaxim cornisa/atic- 12m) pentru terenuri mai mici de 500mp
  - POT =45%
  - CUT =2,29 (se mareste CUT ul maxim aprobat in baza articolului 32, alin.8 din lege 350/2001 actualizata doar pentru imobile in care sunt propuse si investitii din zona de interes economic de tip supermarket, zona de servicii si alte functiuni de interes economic, tinand cont de amplasarea si suprafata terenului ce a initiat PUZ)
- ZRL1a- Subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola**
- Regim de inaltime: maxim P+2E (Hmaxim cornisa/ atic-12m)
  - POT =35% pentru locuire individuala
  - POT =45% daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat
  - CUT =1,2 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG) pentru locuinte individuale
  - CUT =1,53 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG), daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat
- ZRL5p- Subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10E, situate in ansambluri preponderent rezidentiale**
- Regim de inaltime : inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H maxim = 33.0 m
  - POT = 25% (POT-ul poate fi depasit cu 15%, pana la 40%, pentru imobile noi, cu destinatii de tipul comert cu amanuntul ,servicii, alimentatie publica, parcare si regim de inaltime maxim P+2E, in conditiile mentinerii procentului minim de spatii verzi propuse, cu respectarea celorlalte articole din regulamentul privind ZRL5)
  - CUT = 2,5
- ZRL4p- Subzona locuintelor colective inalte cu P+3-4E, situate in ansambluri preponderent rezidentiale**
- Regim de inaltime : maxim P+4E pentru terenuri intre 500-1000mp, maxim P+2E (Hmaxim cornisa/atic-12m) pentru terenuri mai mici de 500mp
  - POT =35% pentru locuire
  - POT =45% daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat
  - CUT =1,2 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG) pentru locuinte
  - CUT =1,53 (se mareste cu 20% CUT maxim aprobat prin PUG), daca exista si una dintre celelalte functiuni admise, in afara locuirii, pe terenul studiat

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA
BENEFICIAR: SC VOT CONSTRUCT IMPEX SRL
PROIECTANT URBANISM: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL:
PROIECTANT REȚELE:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 4 FAZA: AO DATA: APRILIE 2024 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ADRESA : SOS MANGALIEI 106,110,CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI SI ZONE FUNCTIONALE PROPUSE
SCARA PLAN: 1:1000
NUMAR PLAN: U-03

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța  
 Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4334/ data 23.10.2024  
 Dosar 285000/2024

EXECUTANT:  
OLESCU FLORENTIN  
CATEGORIA B  
SERIA RO-CF-P RE.0152  
Florin Olescu  
P.L.8, CT.0752  
73928