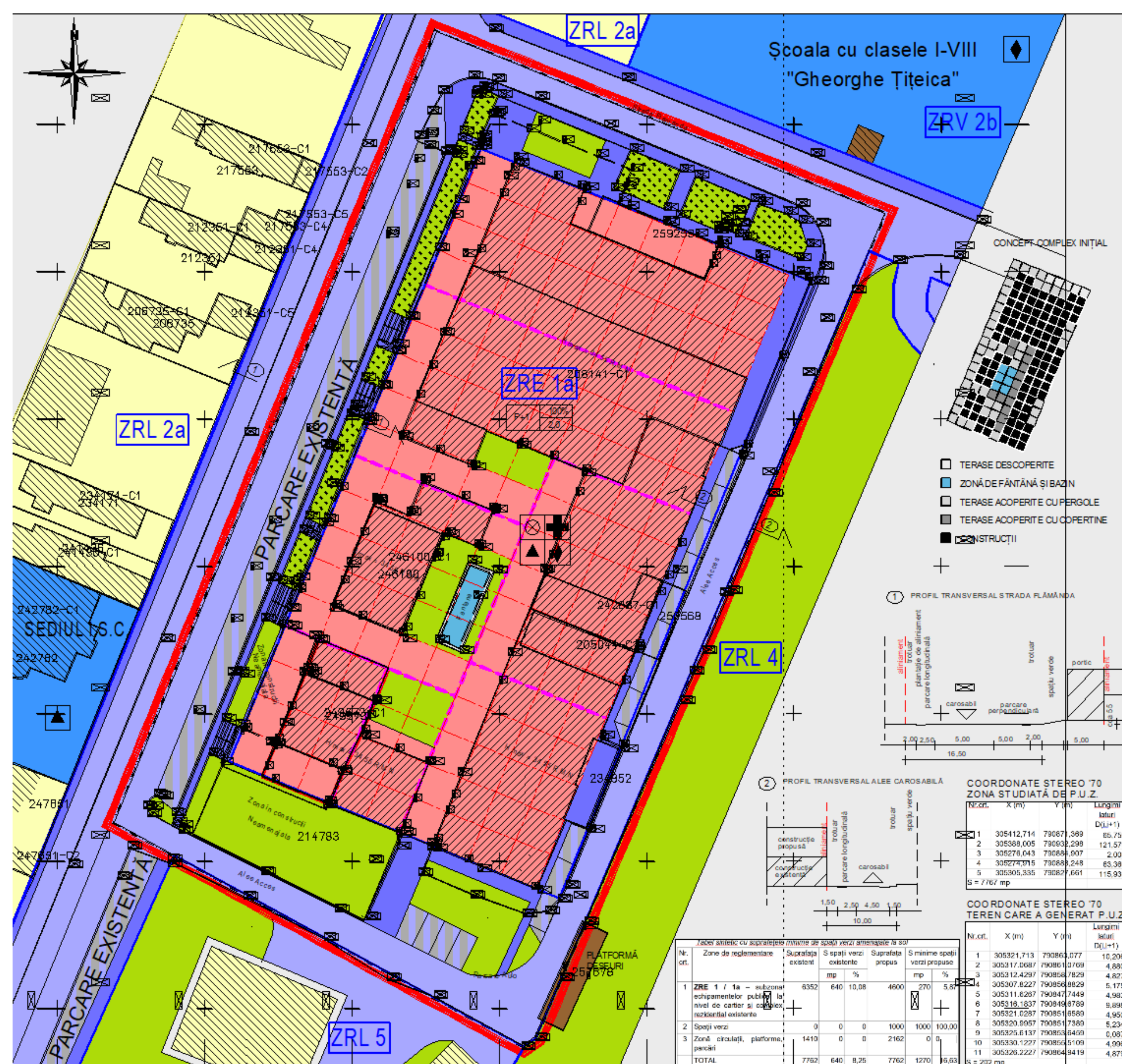


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 11.07.2024

ANUNȚ DE INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII

ADRESA: STR. FLĂMÂNDA NR. 19a ȘI B
COMPLEX DELFINUL
ARGUMENTARE: PUZ URMĂREȘTE
STABILIREA UNOR REGLEMENTĂRI
NOI PE PARCELĂ
INIȚIATOR: CARAMAN DANIELA
ELĂBORATOR: ALL ARHITECTURA S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASU-
PRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNI-
CIPULUI CONSTANȚA PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A P.U.Z. ÎN PE-
RIOADA 10 - 15.07.2024. OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STA-
BILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN
E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTĂ LA ADREȘA
BD. TOMIS 51, ET.2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA DE LA CENTRUL DE INFORMARE
CETĂȚENI DIN INCINTA CITY PARK MALL, BD.AL.LĂPUȘNEANU 116C.
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTĂ ȘI VA TRANSMITE
PROIECTANTULUI/INIȚIATORULUI OPINIILE/OBSERVAȚIILE FORMULATE.
ACESTA ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR/OBSERVAȚIILOR
FORMULATE. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTA-
REA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STĂICULESCU
DATE DE CONTACT ELABORATOR: secretariat@allarhitectura.ro
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA
APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM 322/2016
- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PUZ
11.07.2024 - 16.07.2024
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA POPULAȚIEI



APROBAT,
PRIMAR
VERGIȚ CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Caraman Daniela cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Războieni nr. 42, înregistrată sub nr. 22194/03.02.2023, completată sub nr. 108602/07.06.2023;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 108602 din 23.06.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 249573;
- generat de imobilul situat în municipiul Constanța, str. Flămânda nr. 19A și 19B – Complex Comercial Flămânda, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ a fost stabilit pe limite cadastrale în raport cu zonele de reglementare stabilite prin PUG, corelat cu propunerile de regenerare a zonei de echipamente din care face parte parcela care generează PUZ și este delimitat conform planului anexat:





2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune modificarea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- având în vedere situarea parcelei care generează documentația de urbanism în cadrul unui complex comercial și de servicii se recomandă să nu se modifice caracterul funcțional al complexului;
- 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.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament."

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

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : "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.";

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți;
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate;

5. Capacitățile de transport admise:

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.02.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 112/2023), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - 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;
- studiu istoric urbanistic - se va studia calitatea fondului construit din zona de studiu și evoluția acestuia determinată de modificările de ordin funcțional și patrimonial al spațiilor din cadrul complexului comercial;
 - studiu de fundamentare privind silueta urbană, cu prezentarea desfășuratelor de front existent și propus pentru str. Flămânda – prezentarea de variante de volumetrie pentru reabilitarea imaginii complexului comercial;
 - studiu de fundamentare privind calitatea spațiului public și spațiului plantat, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective de natură patrimonială și/sau peisagistică necesare (mobiliu urban, lucrări de artă, amenajare și întreținere spații plantate, etc.);
- 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.

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.

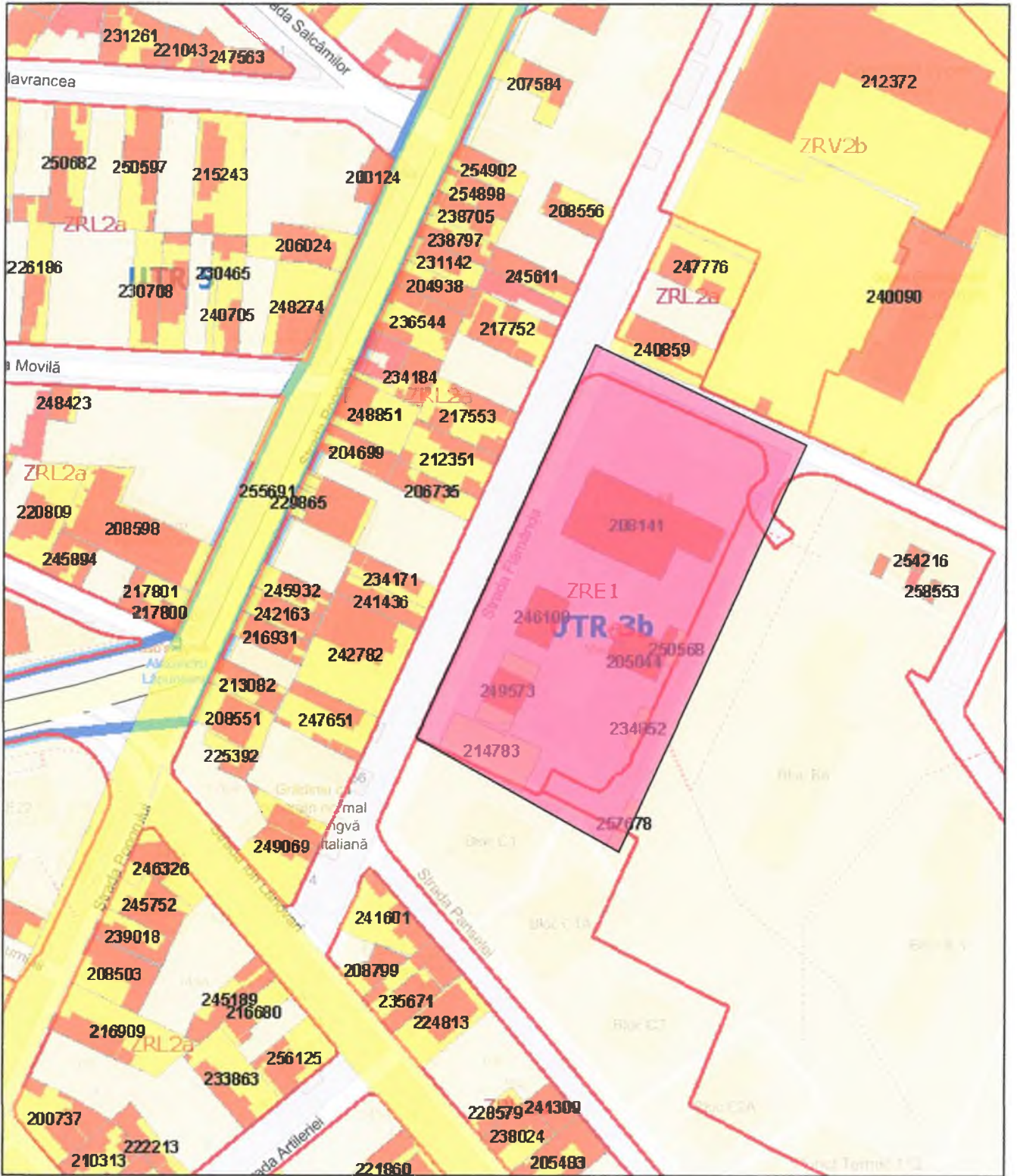
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 112/06.01.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform confirmare plată nr. IB0023020395801500/03.02.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.07.2023

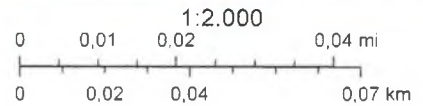
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 108602/23.06.2023



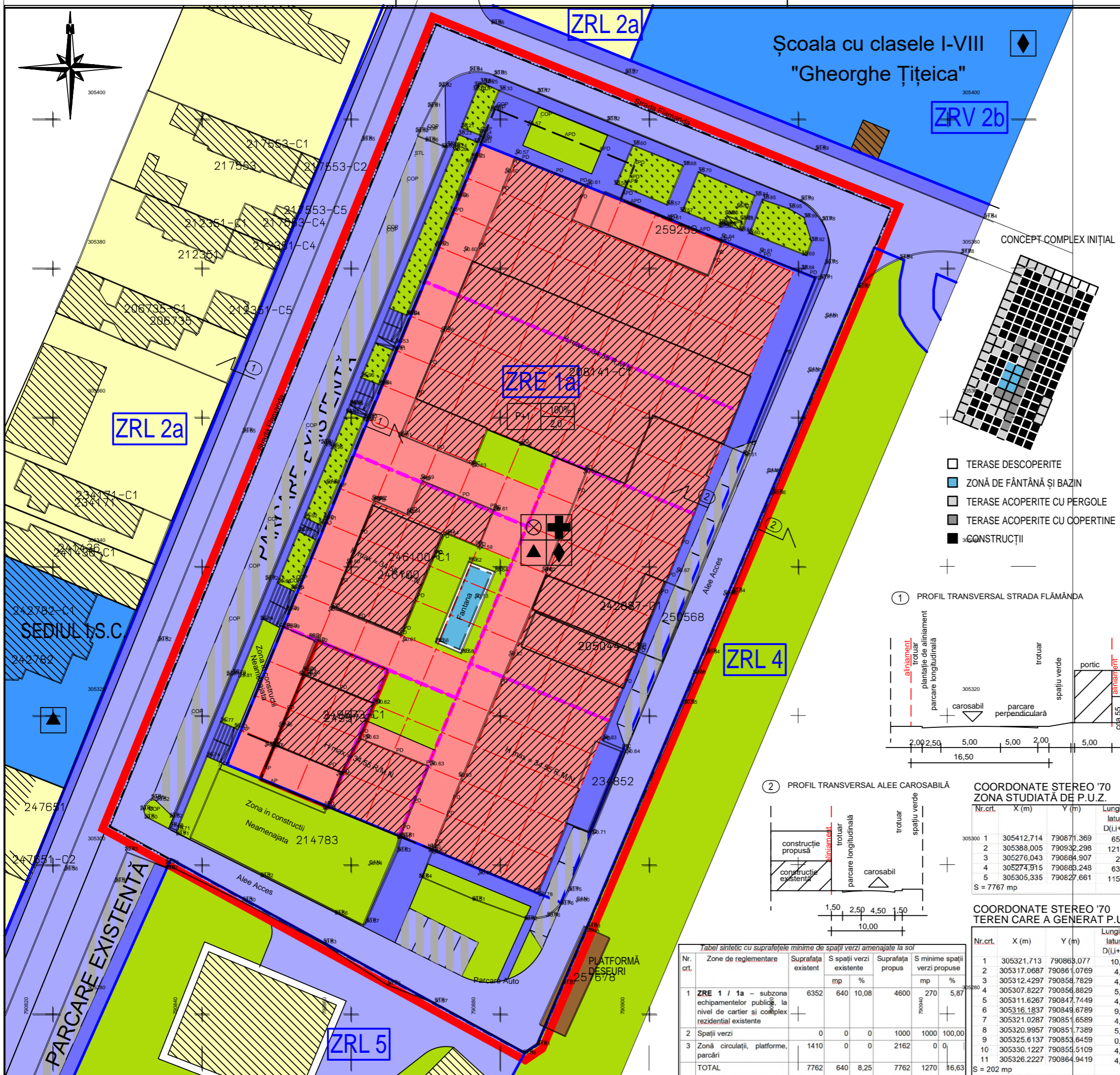
6/23/2023, 10:22:34 AM

- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
- Parcele Cadastrale
- Constructii
- PUG_RLU_UTR
- PUG_RLU_ZR



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

Web AppBuilder for ArcGIS
Primaria municipiului Constanta



Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	ZRE 1a – zona echipamentelor publice, la nivel de cartier și complex rezidențial existente	4600	59,26
2	Spații verzi	1000	12,88
3	Parcări	560	7,21
4	Circulații pietonale	850	10,95
5	Circulații carosabile	752	9,69
TOTAL		7762	100,0

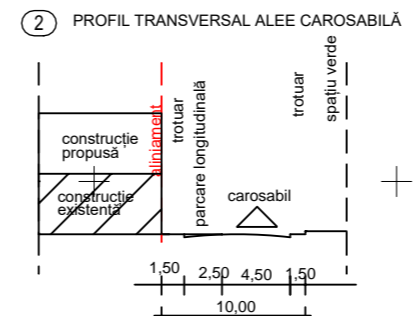
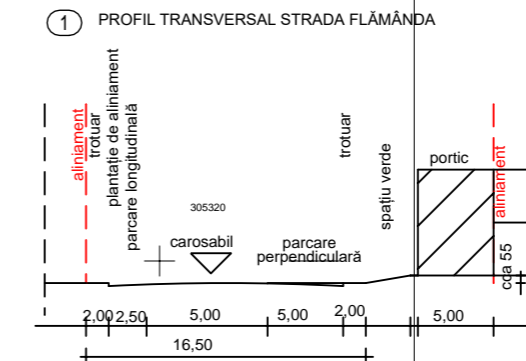
PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI PROPUȘ PENTRU STUDIUL P.U.Z.
	LIMITA TERENULUI CARE GENEREAZĂ P.U.Z.
	LIMITE ZONE DE REGLEMENTARE
	ADMINISTRAȚIE ȘI SERVICII PUBLICE
	ÎNVĂȚĂMÂNT
	SĂNĂTATE
	COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

	ZONĂ AFERENTĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE
	ZONĂ COMERCIALĂ ȘI DE SERVICII PENTRU POPULAȚIE
	ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR
	ECHIPAMENTE EDILITARE
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	BAZIN, FÂNTÂNĂ
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	PARCĂRI
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
	CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECHINĂȚE
	PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Rh	POT	CUT	INDICATORI URBANISTICI



COORDONATE STEREO '70 ZONA STUDIATĂ DE P.U.Z.

Nr.crt.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	305412,714	790871,369	65,759
2	305388,005	790932,298	121,579
3	305276,043	790884,907	2,006
4	305274,915	790883,248	63,366
5	305305,335	790827,661	115,934

S = 7767 mp

COORDONATE STEREO '70 TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

Nr.crt.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	305321,713	790868,077	10,206
2	305317,0687	790961,0769	4,880
3	305312,4297	790856,7829	4,827
4	305307,8227	790856,8829	5,175
5	305311,6267	790847,7449	4,983
6	305316,1837	790849,6789	9,898
7	305321,0287	790851,6589	4,950
8	305320,9957	790851,7389	5,234
9	305325,6137	790853,8459	0,087
10	305330,1227	790855,5109	4,996
11	305326,2227	790864,9419	4,879

S = 202 mp

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol

Nr. crt.	Zone de reglementare	Suprafața existent		Suprafața propusă		S minime spații verzi propuse	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	ZRE 1 / 1a – subzona echipamentelor publice, la nivel de cartier și complex rezidențial existente	6352	10,08	4600	270	5,87	
2	Spații verzi	0	0	1000	1000	100,00	
3	Zonă circulații, platforme, parcări	1410	0	2162	0	0	
TOTAL		7762	640	8,25	7762	1270	16,63

al arhitectura

nr. înregistrare 113/06/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@al.arhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta www.deco.design.ro

FAZA Phase SEF PROIECT Master Designer arh. NARCIS GELAL

P.U.Z. PROIECTAT Designer arh. IGNIS DUVAGI

BENEFICIAR Purchaser CARAMAN DANIELA **DATA Date** 4-XII 2023

PROIECT Project PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII **NR. PR. Project no.** 17/ 2023

AMPLASAMENT Site CONSTANTA, STR. FLĂMÂNDA 19A ȘI B. COMPLEX COMERCIAL FLĂMÂNDA **SCARA Scale** 1/500

TITLUL PLANȘEI Plan description: REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE **NR. PL. Plan no.** P5

Acet document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L. Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului. This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L. Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.