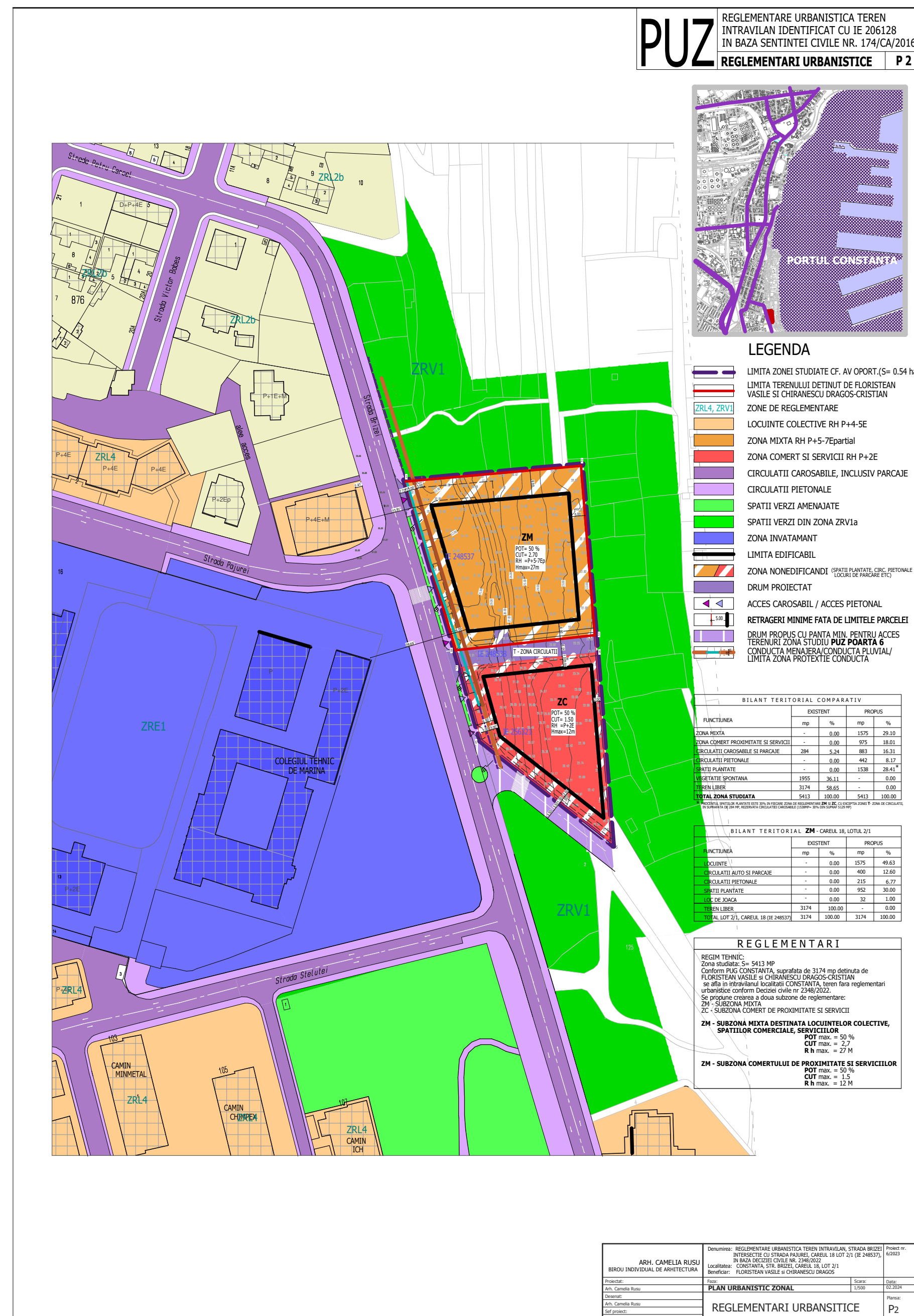


ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STR. BRIZEI
INTERSECTIE CU STR. PAJUREI, CAREUL 18, LOT 2/1
(IE 248537) IN BAZA DECIZIEI CIVILE 2348/2022
conform Avizului de Oportunitate nr 192757/31.10.2023

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL, CAREUL 18, LOTUL 2/1 IE 248537

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

INITIATOR: FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN
ELABORATOR: ARH. CAMELIA RUSU - B.I.A.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 27.03.2024- 01.04.2024

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constantia.ro, PRIN POSTA LA ADRESA B-DUL TOMIS NR 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU VOR FI DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIEI MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL INFORMARE CETATENI DIN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL 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: INSP. SIMINA STAICULESCU
ADRESA : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
DATE DE CONTACT ELABORATOR: mirelacameliarusu@yahoo.com

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

- ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
5 ZILE CALENDARISTICE 27.03.2024-01.04.2024
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA POPULATIEI

APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Floriștean Vasile și Chirănescu Dragoș cu domiciliul în municipiul București, str. Occidentului nr. 10, sc. C, et. 1, ap. 8, înregistrată sub nr. 192757/05.10.2023;
în conformitate cu prevederile Legii [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 192757 din 31.10.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice aplicabile terenului situat în Constanța, str. Pajurei intersecție cu str. Brizei, careu 18 lot 2/1, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin respingerea recursului ca nefondat prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București;
- generat de imobilul situat în municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 248537, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este reprezentat de terenurile identificate cu nr. cadastrale 248537, 248538 și 256321, ilustrat în imaginea următoare:





2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, cu respectarea prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin respingerea recursului ca nefondat prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București;
- se vor respecta prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

Articolul 14

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(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 va studia posibilitatea reglementării terenului cu nr. cadastral 256321 pentru funcțiuni conexe zonei rezidențiale învecinate: servicii, comerț de proximitate (inclusiv piață agro-alimentară);

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 prezentul regulament.

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, 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 20.10.2023 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, pe domenii, 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. 1367/05.05.2023), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului 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 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 delimitată astfel încât să fie relevantă pentru analizarea realizării accesului la trama stradală majoră existentă, precum și pentru dimensionarea încărcării suplimentare datorate noilor prevederi urbanistice;
- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind geomorfologia terenului; vor fi prezentate secțiuni prin teren și variante de realizare a fundațiilor în corelare cu concluziile studiului geotehnic;
- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară;



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 cu caracter prospectiv privind evoluția activităților în zona învecinată zonei de studiu și mobilitatea populației active determinată de activitățile admise existente și propuse în zonă.

B. Respectarea prevederilor art. 18 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

- Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5 la Normele aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.
- **Piese scrise sunt:**
 - Memoriul general are următorul conținut-cadru:
 - descrierea situației existente;
 - concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
 - soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
 - Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.
 - 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 în funcție de 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

1. Utilizări permise – indicarea funcțiunilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplică RLU;
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 – indicarea regimului de construire (izolat/ cuplat/ înșiruit) în funcție de dimensiunile frontului la stradă, stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor construcțiilor față de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor, dacă 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, etc.;

4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor – înălțimea minimă și maximă a clădirilor, cu precizarea limitelor între care se măsoară, exprimată în număr de niveluri și metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori realizarea nivelului tehnic, etc.;

5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor – modalități de tratare arhitecturală, precizarea raportului gol/plin al fațadelor, indicarea paletarului de culori permise, 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;

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi – indicarea suprafețelor minime de spații verzi necesar a fi asigurate pe parcelă, modul de amplasare al acestora, bilanț teritorial privind spațiile verzi, etc.;

8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor – indicarea modalității de împrejmuire a terenurilor; materiale, aspect, înălțime maximă, etc.;

IV. SECȚIUNEA IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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) – valoare maximă admisă.

- **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 (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 funcțiilor, 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.

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.

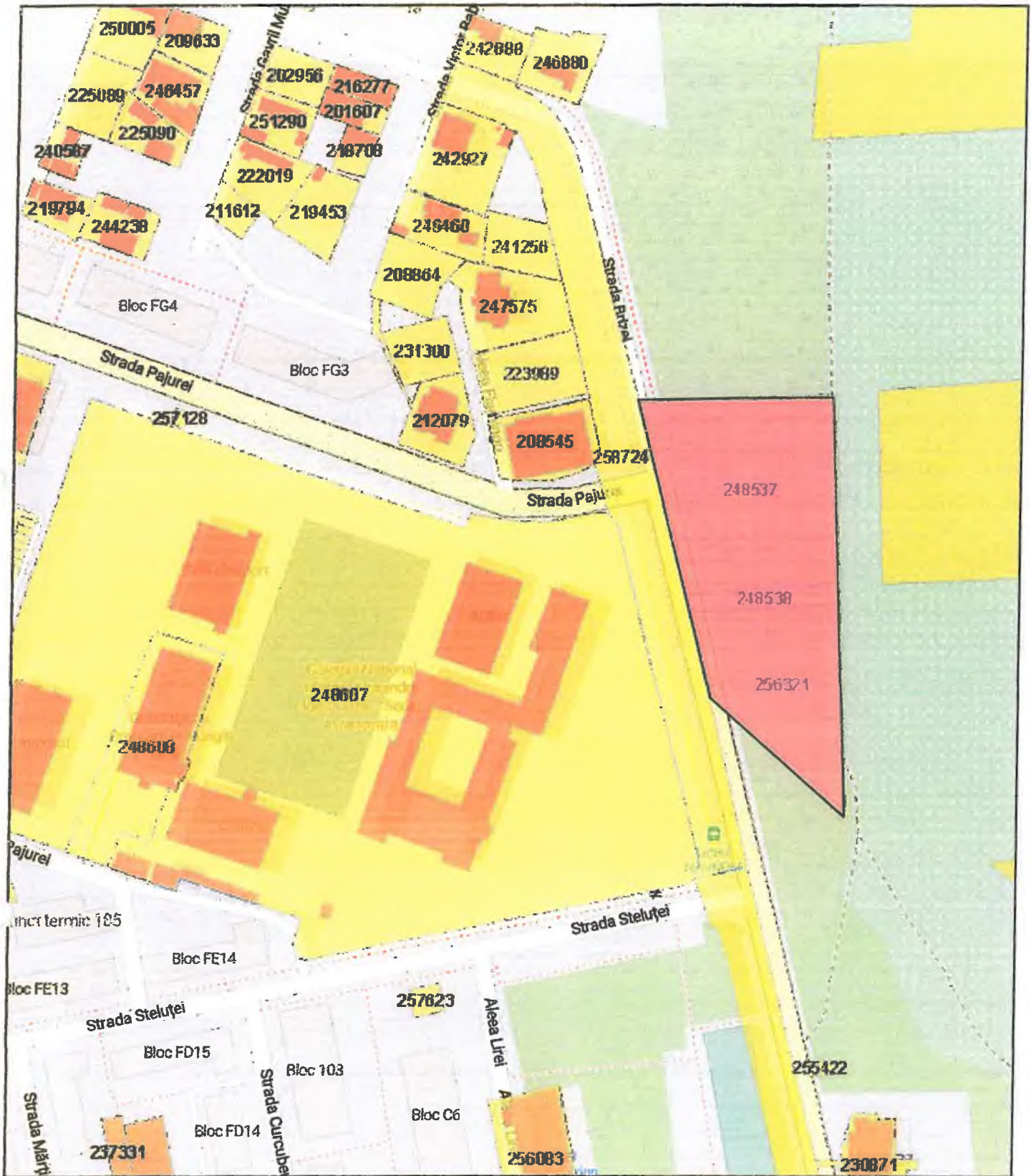
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1367/05.05.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 717,40 lei conform chitanței nr. PMC23 0063235/05.10.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.11.2023

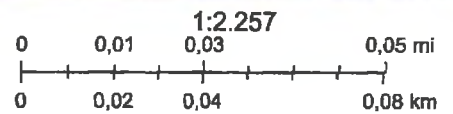
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 192757/31.10.2023

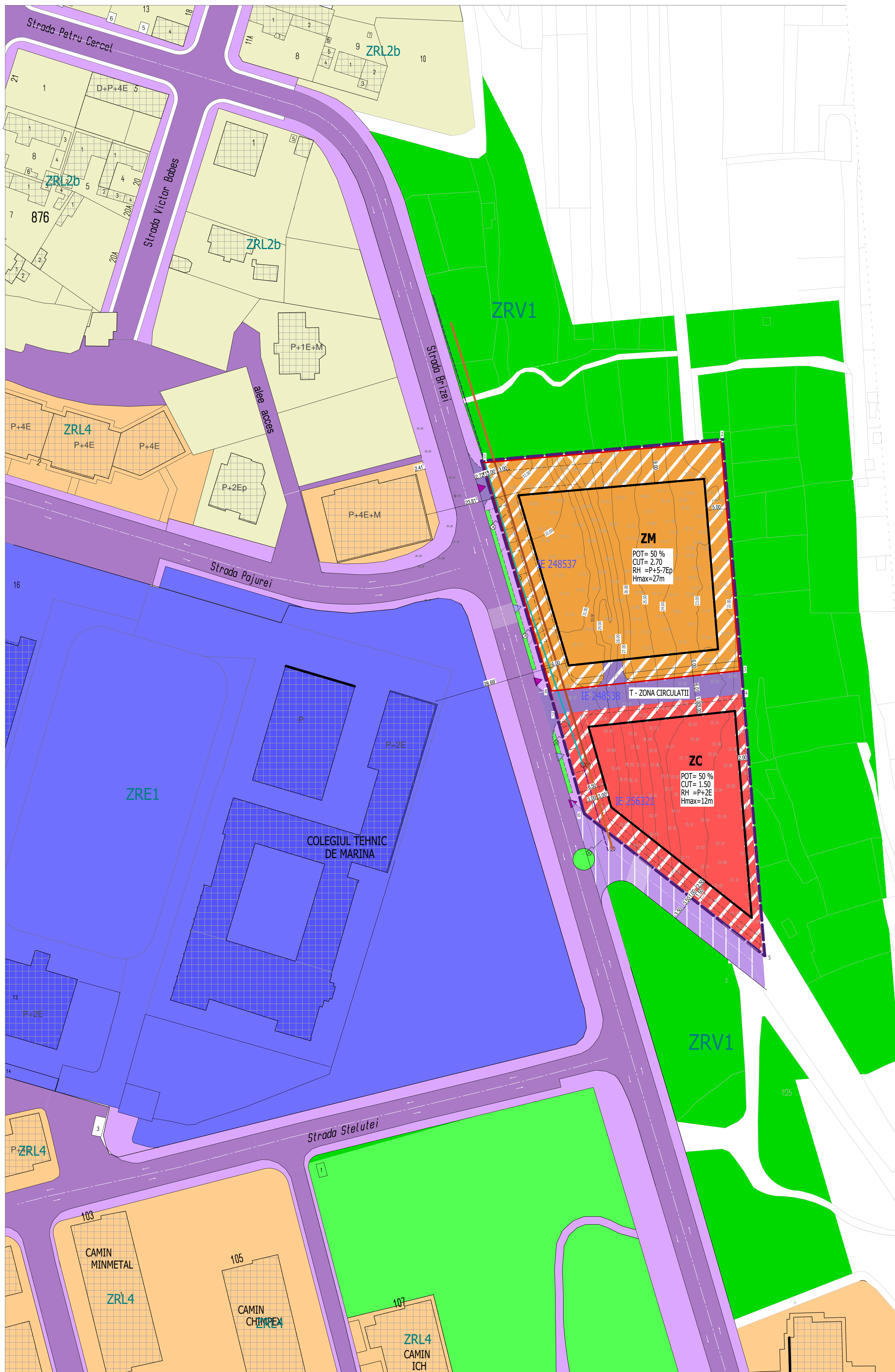
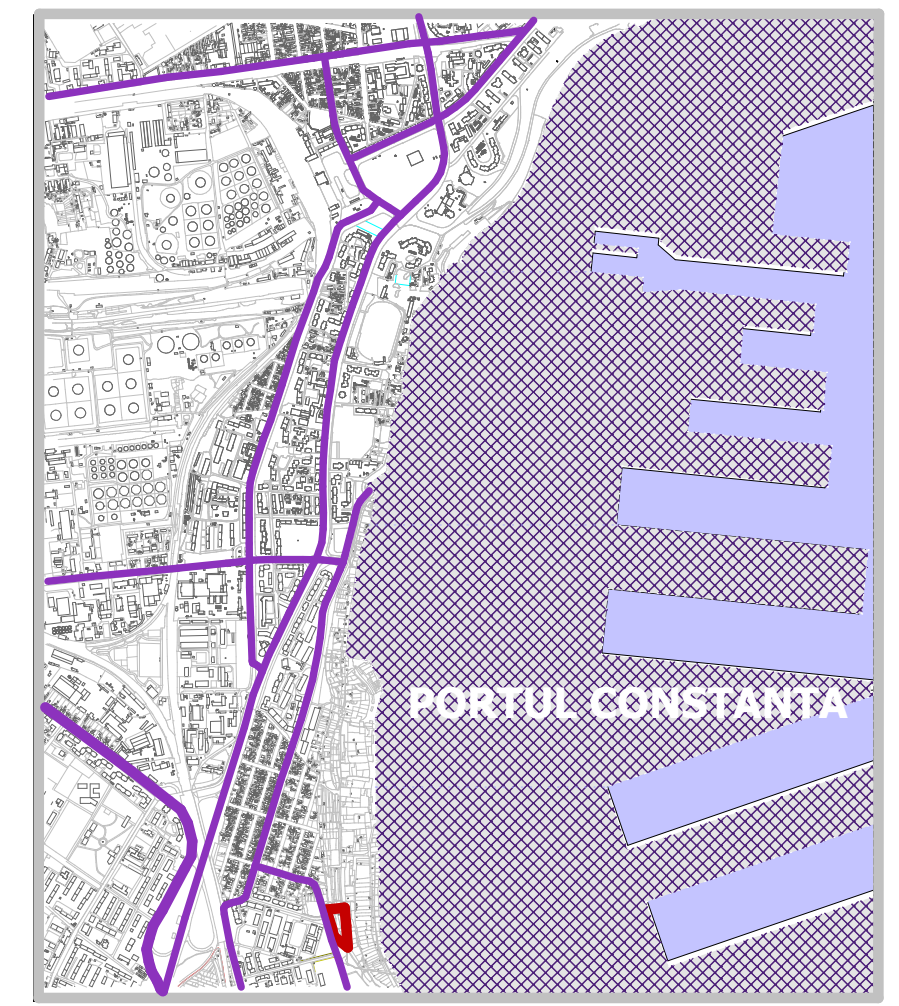


10/31/2023, 3:47:10 PM

- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
- Parcele Cadastrale
- Constructii



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



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AV OPORT. (S= 0.54 ha)
- LIMITA TERENULUI DETINUT DE FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN
- ZONE DE REGLEMENTARE
- LOCUINTE COLECTIVE RH P+4-5E
- ZONA MIXTA RH P+5-7Epartial
- ZONA COMERT SI SERVICII RH P+2E
- CIRCULATII CAROSABILE, INCLUSIV PARCAJE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI DIN ZONA ZRV1a
- ZONA INVATAMANT
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONA NONEDIFICANDI (SPATII PLANTATE, CIRC. PIETONALE, LOCURI DE PARCARE ETC)
- DRUM PROIECTAT
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE PARCELEI
- DRUM PROPUZ CU PANTA MIN. PENTRU ACCES TERENURI
- CONDUCTA MENAJERA/CONDUCTA PLUVIAL/LIMITA ZONA PROTECTIE CONDUCTA

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
ZONA MIXTA	-	0.00	1575	29.10
ZONA COMERT PROXIMITATE SI SERVICII	-	0.00	975	18.01
CIRCULATII CAROSABILE SI PARCAJE	284	5.24	883	16.31
CIRCULATII PIETONALE	-	0.00	442	8.17
SPATII PLANTATE	-	0.00	1538	28.41*
VEGETATIE SPONTANA	1955	36.11	-	0.00
TEREN LIBER	3174	58.65	-	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	5413	100.00	5413	100.00

* PROCENTUL SPATIILOR PLANTATE ESTE 30% IN FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE ZM SI ZC, CU EXCEPTIA ZONEI T- ZONA DE CIRCULATII, IN SUPRAFATA DE 384 MP, REZERVAZII CIRCULATIEI CAROSABILE (1538MP= 30% DIN SUPRAF 5128 MP)

BILANT TERITORIAL ZM - CAREUL 18, LOTUL 2/1

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
LOCUIINTE	-	0.00	1575	49.63
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	-	0.00	400	12.60
CIRCULATII PIETONALE	-	0.00	215	6.77
SPATII PLANTATE	-	0.00	952	30.00
LOC DE JOACA	-	0.00	32	1.00
TEREN LIBER	3174	100.00	-	0.00
TOTAL LOT 2/1, CAREUL 18 (IE 248537)	3174	100.00	3174	100.00

REGLEMENTARI

REGIM TEHNIC:
 Zona studiată: S= 5413 MP
 Conform PUG CONSTANTA, suprafata de 3174 mp detinuta de FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN se afla in intravilanul localitatii CONSTANTA, teren fara reglementari urbanistice conform Deciziei civile nr 2348/2022.
 Se propune crearea a doua subzone de reglementare:
 ZM - SUBZONA MIXTA
 ZC - SUBZONA COMERT DE PROXIMITATE SI SERVICII

ZM - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR COLECTIVE, SPATIILOR COMERCIALE, SERVICIILOR
 POT max. = 50 %
 CUT max. = 2,7
 R h max. = 27 M

ZM - SUBZONA COMERTULUI DE PROXIMITATE SI SERVICIILOR
 POT max. = 50 %
 CUT max. = 1,5
 R h max. = 12 M