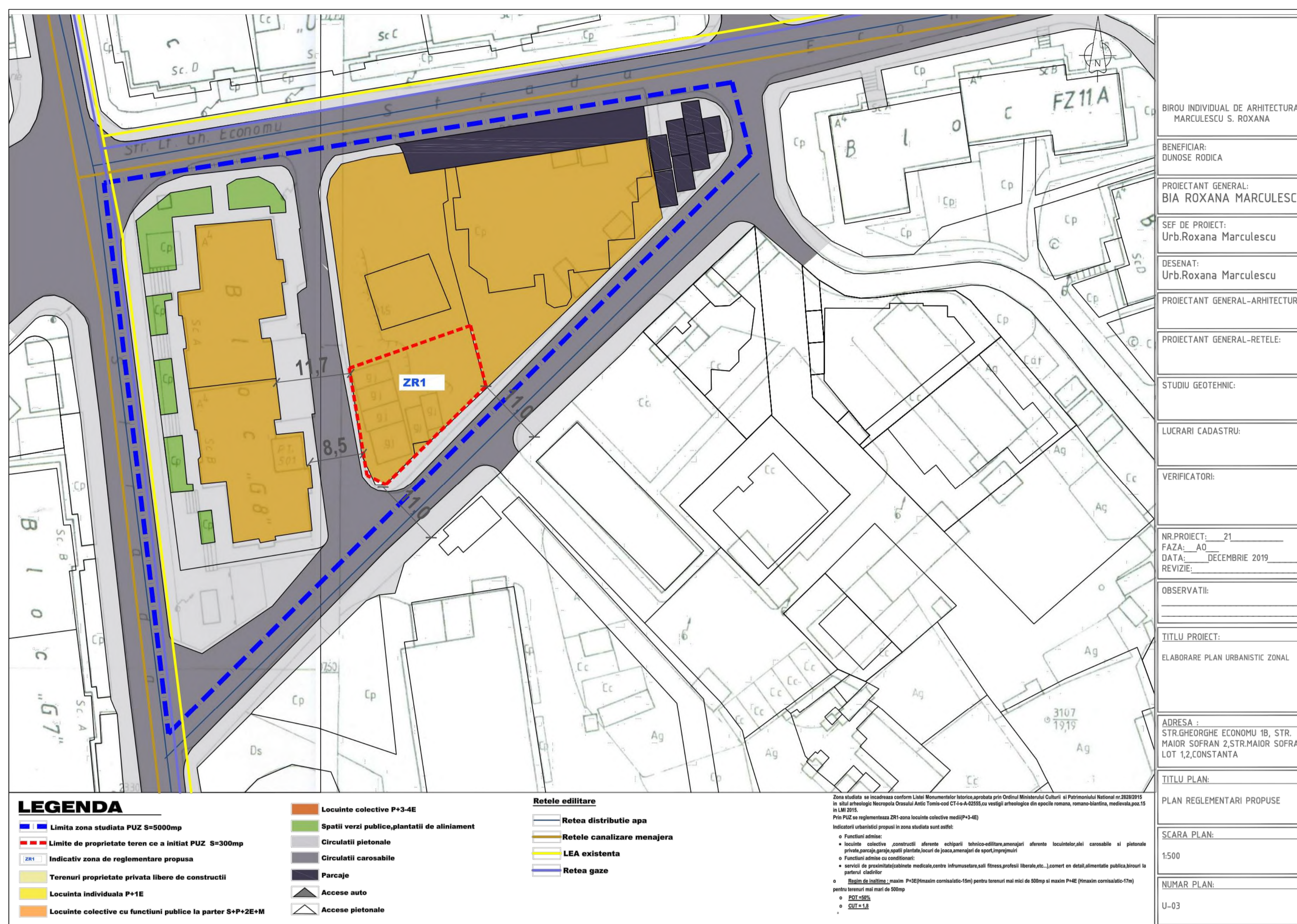


## INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL STR.MAIOR SOFRAN, STR.GH.ECONOMU,STR.UNIRII,conform aviz de oportunitate nr.12138/2023

ARGUMENTARE:OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA TERENULUI CE A INITIAT PUZ ,ORGANIZAREA PARCAJELOR DIN ZONA DE STUDIU CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE,  
REGLEMENTAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONA DE STUDIU

INITIATOR: DUNOSE RODICA

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 05.07.2023-10.07.2023

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, Serviciul Planificare Urbana si Mediu 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

-PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

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

-DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU  
email: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 05.07.2023-10.07.2023

-etapa elaborarii propunerilor

-consultarea publicului





APROBAT,  
**PRIMAR**  
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Dunose Rodica cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 35E, ap. 11, înregistrată sub nr. 264115/16.12.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**Nr. 12138 din 19.01.2023**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 243836;
- generat de imobilul situat în str. slt. Gheorghe Economu nr. 1B + str. Maior Șofran nr. 2 + str. Maior Șofran - lot 1, lot 2, 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 accesibilitatea la trama majoră și cu propunerile de regenerare a zonei de locuințe colective din care face parte parcela care generează PUZ și este delimitat de str. slt. Gheorghe Economu, str. Maior Șofran, str. Unirii, conform planului anexat:





2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu propunerile de regenerare a zonei de locuințe colective din care face parte parcela care generează PUZ;
- având în vedere dimensiunile parcelei care generează documentația de urbanism, precum și construcțiile existente, se recomandă utilizarea parcelei pentru locuire individuală;
- 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.";

- documentația va conține zonificarea funcțională la nivel de PUZ care detaliază prevederile PUG pentru zona locuințelor colective existente (circulații auto, pietonale, spații verzi, parcaje, construcții edilitare), precizarea funcțiunilor clădirilor existente și a regimului de înălțime/ înălțimii existente;

- 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;
- se vor respecta prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

*"Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare*

*(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor,*



*presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.*

*(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați."*

5. Capacitățile de transport admise:

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

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.01.2023 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. 1995/2022), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
  - o 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;
  - o studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi;
  - o studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarilor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de modificare ori extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
  - o 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 care se impun;
  - o se vor stabili direcțiile și modalitățile de transpunere în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, care poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>.
- 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.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU



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. 1995/30.08.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC22 0075962/16.12.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la data de 30.01.2023

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





BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA
BENEFICIAR: DUNOSE RODICA
PROIECTANT GENERAL: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 21 FAZA: AO DATA: DECEMBRIE 2019 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ADRESA : STR.GHEORGHE ECONOMU 1B, STR. MAIOR SOFRAN 2,STR.MAJOR SOFRAN LOT 1,2,CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA PLAN: 1:500
NUMAR PLAN: U-03

**LEGENDA**

Limita zona studiata PUZ S=5000mp	Locuinte colective P+3-4E	<b>Retele edilitare</b>
Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=300mp	Spatii verzi publice,plantatii de aliniament	Retea distributie apa
Indicativ zona de reglementare propusa	Circulatii pietonale	Retele canalizare menajera
Terenuri proprietate privata libere de constructii	Circulatii carosabile	LEA existenta
Locuinta individuala P+1E	Parcaje	Retea gaze
Locuinte colective cu functiuni publice la parter S+P+2E+M	Accese auto	
	Accese pietonale	

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015 in situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-blantina, medievala, poz.15 in LMI 2015.  
Prin PUZ se reglementeaza ZR1-zona locuinte colective medii(P+3-4E)  
Indicatorii urbanistici propusi in zona studiata sunt astfel:  
o Functiuni admise:  
• locuinte colective ,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, alei carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport, imprejurimi  
o Functiuni admise cu conditionari:  
• servicii de proximitate (cabinete medicale, centre infumusetare, sali fitness, profesii liberale, etc...), comert in detal, alimentatie publica, birouri la parterul cladirilor  
o Regim de inaltime : maxim P+3E (Hmaxim cornisa/atc-15m) pentru terenuri mai mici de 500mp si maxim P+4E (Hmaxim cornisa/atc-17m) pentru terenuri mai mari de 500mp  
o POT =50%  
o CUT =1,8