

# PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

Data anuntului : 28.07.2023

## ANUNT DE INTENTIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL CONSTANTA Jud. Constanța, Str. Cibinului, nr 14C, nr. cadastral 224797

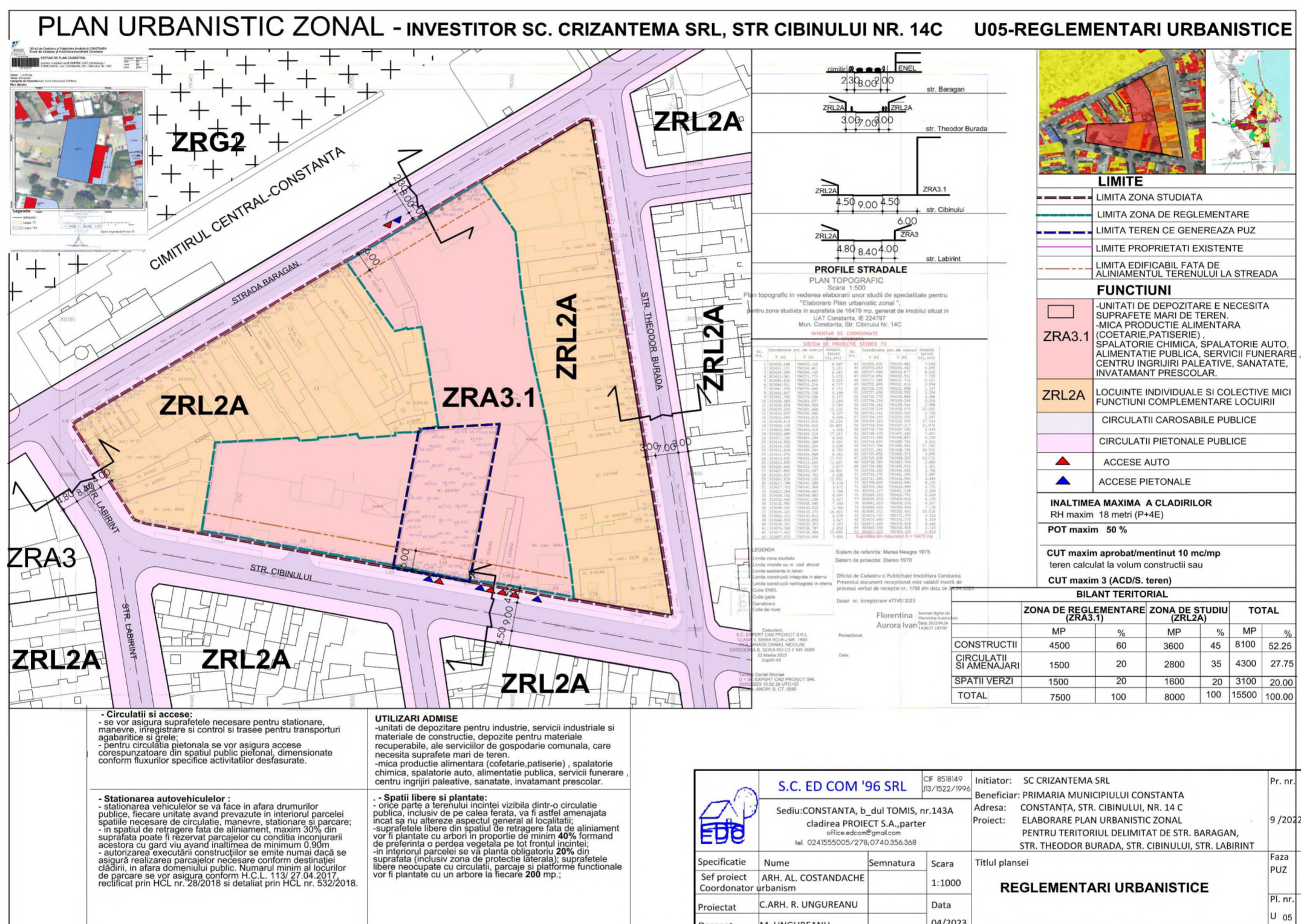
conform Avizului de Oportunitate nr. 225541/ 16.11.2022

**AMPLASAMENT** : Municipiul Constanța, Str. Cibinului, nr 14C, nr. cadastral 225541

**ARGUMENTARE** : CONFORM LEGII 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL PENTRU ZONIFICARE, DIVERSIFICARE FUNCTIONALA, REGIM DE INALTIME, AFERENTE REGLEMENTARILOR DIN P.U.G. APROBAT CU H.C.L. NR. 653/1999, PRELUNGIT CU H.C.L. 327/2015

**INITIATOR** : S.C. CRIZANTEMA S.R.L.

**ELABORATOR** : S.C. ED COM'96 S.R.L.



## PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVAII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIE MUN. CONSTANTA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 28.07.2023-02.08.2023

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA :primarie@primaria-constanta.ro , PRIN POSTA LA ADRESA : BD. TOMIS,NR.51, MUNICIPIUL CONSTANTA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI(CIC) AFLAT IN INCINTA CITYMALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

SERVICIUL DE PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA CONSTANTA. PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51 ,ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: S.C. ED COM'96 S.R.L., 0740 356 368, e-mail : office.edcom@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. 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 P.U.Z. ( 5 ZILE) : 28.07.2023-02.08.2023

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR -CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 03.08.2023-27.08.2023

APROBAT,  
**PRIMAR**

VERGIL CHITAC

Ca urmare a cererii adresate de Crizantema SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Cibinului nr. 8 bis, înregistrată sub nr. 225541/26.10.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 225541 din 16.11.2022**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 224797;
- generat de imobilul situat în str. Cibinului nr. 14C, cu respectarea următoarelor condiții:
  1. Teritoriul care urmează să fie studiat este delimitat de str. Bărăgan, str. Theodor Burada, str. Cibinului, str. Labirint, iar teritoriul reglementat prin PUZ este reprezentat de zona de reglementare ZRA3 (conform PUG), conform planului anexat:





2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de reglementare, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

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, acolo unde este cazul.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.11.2022 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. 2008/30.08.2022), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
  - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată (cu focusare pe asigurarea descărcării traficului în str. Theodor Burada, bd. IC Brătianu și str. Corbului), de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație;
  - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi; se va studia necesitatea menținerii tuturor utilizărilor permise prin PUG - depozitare materiale de construcții, depozitare pentru industrie, servicii de gospodărire comunală, etc.;
  - 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; se va studia oportunitatea introducerii funcțiunilor de comerț, servicii, sănătate și învățământ.
- 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.

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. 2008/30.08.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 507,80 lei conform chitanței nr. PMC22 0009054/26.10.2022.

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

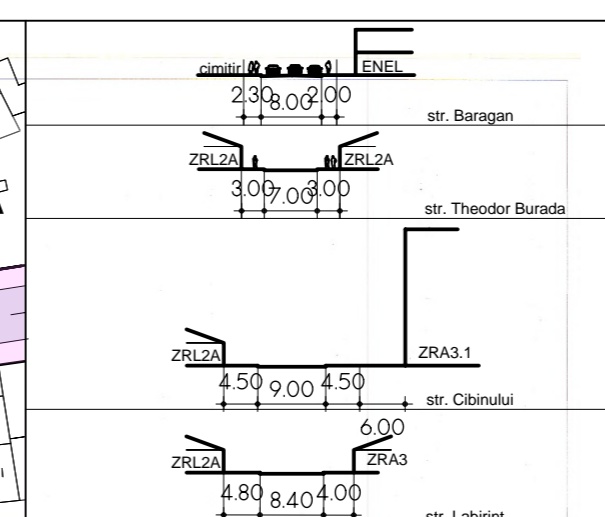
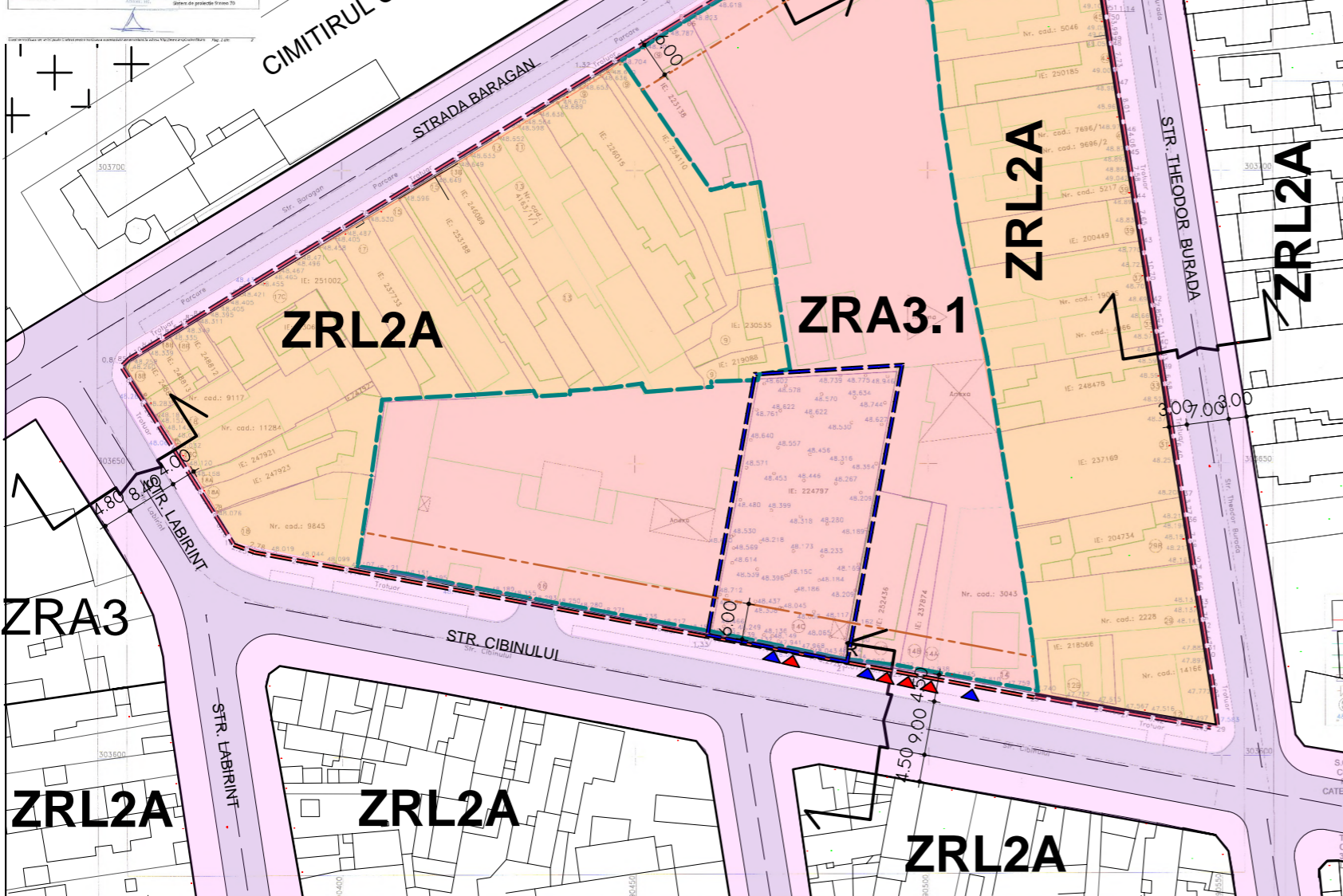
**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu

1  
2  
3

# PLAN URBANISTIC ZONAL - INVESTITOR SC. CRIZANTEMA SRL, STR CIBINULUI NR. 14C U05-REGLEMENTARI URBANISTICE

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA  
București, Piața Unirii nr. 100  
Strada Căminarilor nr. 100  
Căminarii nr. 100  
Căminarii nr. 100

Scara: 1:500  
Data: 2023.04.24  
Data: 2023.04.24  
Data: 2023.04.24



**PROFILUL STRADALE**  
PLAN TOPOGRAFIC  
Scara: 1:500  
Plan topografic în vederea elaborării unor studii de specialitate pentru "Elaborare Plan urbanistic zonal", pentru zona studiată în suprafața de 16479 mp, generat de imobilul situat în UAT Constanța, IE 224797, Mun. Constanța, Str. Cibirului Nr. 14C

**SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Coordonate pct. de contur	Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Coordonate pct. de contur
X [m]	Y [m]	Z [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
1	303666.640	790363.110	44	303665.532	790355.482
2	303661.121	790364.481	45	303703.043	790354.432
3	303658.390	790369.150	46	303707.060	790353.877
4	303653.261	790371.773	47	303714.996	790352.531
5	303648.652	790374.493	48	303722.989	790351.316
6	303644.051	790376.224	49	303722.605	790351.416
7	303641.076	790378.480	50	303722.369	790351.316
8	303641.847	790379.718	51	303727.636	790350.582
9	303641.782	790379.330	52	303732.772	790349.489
10	303639.289	790381.837	53	303736.116	790349.284
11	303635.854	790383.959	54	303736.116	790349.284
12	303635.200	790385.666	55	303739.124	790349.284
13	303633.007	790389.582	56	303761.541	790349.284
14	303632.040	790390.610	57	303769.124	790349.284
15	303630.814	790410.816	58	303764.225	790349.284
16	303628.128	790430.620	59	303769.124	790349.284
17	303626.940	790463.010	60	303749.378	790349.284
18	303620.688	790464.314	61	303749.378	790349.284
19	303617.350	790481.180	62	303744.688	790349.284
20	303616.650	790489.360	63	303744.688	790349.284
21	303613.320	790481.224	64	303744.688	790349.284
22	303613.526	790489.294	65	303733.361	790349.284
23	303613.876	790484.940	66	303725.858	790349.284
24	303613.625	790481.224	67	303725.858	790349.284
25	303610.695	790518.625	68	303718.787	790349.284
26	303608.682	790520.733	69	303718.787	790349.284
27	303607.893	790533.537	70	303716.140	790349.284
28	303605.857	790543.753	71	303716.140	790349.284
29	303604.518	790549.105	72	303711.580	790349.284
30	303617.748	790547.189	73	303709.620	790349.284
31	303617.362	790541.364	74	303705.540	790349.284
32	303622.284	790546.665	75	303702.127	790349.284
33	303616.100	790545.053	76	303699.310	790349.284
34	303632.640	790541.198	77	303695.093	790349.284
35	303632.980	790541.940	78	303691.623	790349.284
36	303640.490	790541.010	79	303688.602	790349.284
37	303644.220	790541.070	80	303685.023	790349.284
38	303640.423	790540.813	81	303674.747	790349.284
39	303646.911	790539.859	82	303674.480	790349.284
40	303650.320	790539.353	83	303671.898	790349.284
41	303674.584	790538.747	84	303669.545	790349.284
42	303671.462	790538.206	85	303667.620	790349.284
43	303687.272	790535.650	86	303667.620	790349.284

**LEGENDA**  
Limita zona studiată  
Limita imobile cu nr. cad. alocat  
Limita existente în teren  
Limita construcții integrate în eterra  
Limita construcții neintegrate în eterra  
Căminarii  
Canalizare  
Cote de nivel

Sistem de referință: Marea Neagră 1975  
Sistem de proiectie: Stereio 1970

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța  
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1768 din data de 24.04.2023

Dosar nr. înregistrare 47745/2023

Executant,  
S.C. ED COM '96 SRL  
CLASĂ B, SERIA RO-CF-NR. 0090  
CATEGORIA B, SERIA RO-CF-NR. 0090  
22 Martie 2023  
Exp04-45

Tantă Daniel Nicolae  
O = S.C. EXPERT CAD PROIECT SRL  
2023 10:52:25 UTC+02  
ANCIPI B, CT, 0090

Recepționat,  
Data.



**LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARE
- LIMITA TEREN CE GENEREAZA PUZ
- LIMITE PROPRIETATI EXISTENTE
- LIMITA EDIFICABIL FATA DE ALINIAMENTUL TERENULUI LA STREDA

**FUNCTIUNI**

**ZRA3.1**  
-UNITATI DE DEPOZITARE E NECESITA SUPRAFETE MARI DE TEREN.  
-MICA PRODUCTIE ALIMENTARA (COETARIE,PATISERIE), SPALATORIE CHIMICA, SPALATORIE AUTO, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII FUNERARE, CENTRU INGRIJIRI PALEATIVE, SANATATE, INVATAMANT PRESCOLAR.

**ZRL2A**  
LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE

CIRCULATII PIETONALE PUBLICE

ACCESSE AUTO

ACCESSE PIETONALE

**INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**  
RH maxim 18 metri (P+4E)

**POT maxim 50 %**

**CUT maxim aprobat/mentinut 10 mc/mp**  
teren calculat la volum constructii sau

**CUT maxim 3 (ACD/S. teren)**

**BILANT TERITORIAL**

	ZONA DE REGLEMENTARE (ZRA3.1)		ZONA DE STUDIU (ZRL2A)		TOTAL	
	MP	%	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	4500	60	3600	45	8100	52.25
CIRCULATII SI AMENAJARI	1500	20	2800	35	4300	27.75
SPATII VERZI	1500	20	1600	20	3100	20.00
<b>TOTAL</b>	<b>7500</b>	<b>100</b>	<b>8000</b>	<b>100</b>	<b>15500</b>	<b>100.00</b>

**- Circulații și accese:**  
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;  
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

**- Staționarea autovehiculelor :**  
- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;  
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0,90m  
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.

**UTILIZARI ADMISE**  
-unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafețe mari de teren.  
-mica productie alimentara (cofetarie,patiserie) , spalatorie chimica, spalatorie auto, alimentatie publica, servicii funerare , centru ingrijiri paleative, sanatate, invatamant prescolar.

**- Spatii libere si plantate:**  
- orice parte a terenului incinte vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;  
-suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incinteii;  
-in interiorul parcelei se va planta obligatoriu 20% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Initiator: SC CRIZANTEMA SRL Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Adresa: CONSTANȚA, STR. CIBINULUI, NR. 14 C Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. BARAGAN, STR. THEODOR BURADA, STR. CIBINULUI, STR. LABIRINT	Pr. nr. 9 /2022
	Specificatie Sef proiect Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARH. AL. COSTANDACHE C.ARH. R. UNGUREANU M. UNGUREANU	Semnatura Scara Data	Titlul plansei <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	Faza PUZ Pl. nr. U 05