

**ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA, B-DUL. AL. LĂPUȘNEANU, B-DUL TOMIS,
ZONA PIAȚA TOMIS III- MEGA IMAGE, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
conform aviz de oportunitate nr. 13359/20.01.2023

ADRESA : IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC ZONAL – ZONA TOMIS III - Mega Image
ARGUMENTARE: PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA, B-DUL. AL. LĂPUȘNEANU, B-DUL TOMIS,
ZONA PIAȚA TOMIS III- MEGA IMAGE, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
INITIATOR: IONESCU IOANA
ELABORATOR : ARH. URB. ZULUFESCU CARMEN – PROIECT UNIQUE SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANTA PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 11.03.2024 – 16.03.2024.

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51 , ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C.

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANA VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI : **INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
ADRESA: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ**

DATE DE CONTACT ELABORATOR: **ARH.URB. ZULUFESCU CARMEN - 0727003066/proiectuniquect@gmail.com**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

-ETAPA PREGĂTITOARE : ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
5 ZILE CALENDARISTICE **11.03.2024 – 16.03.2024**

-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
-CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

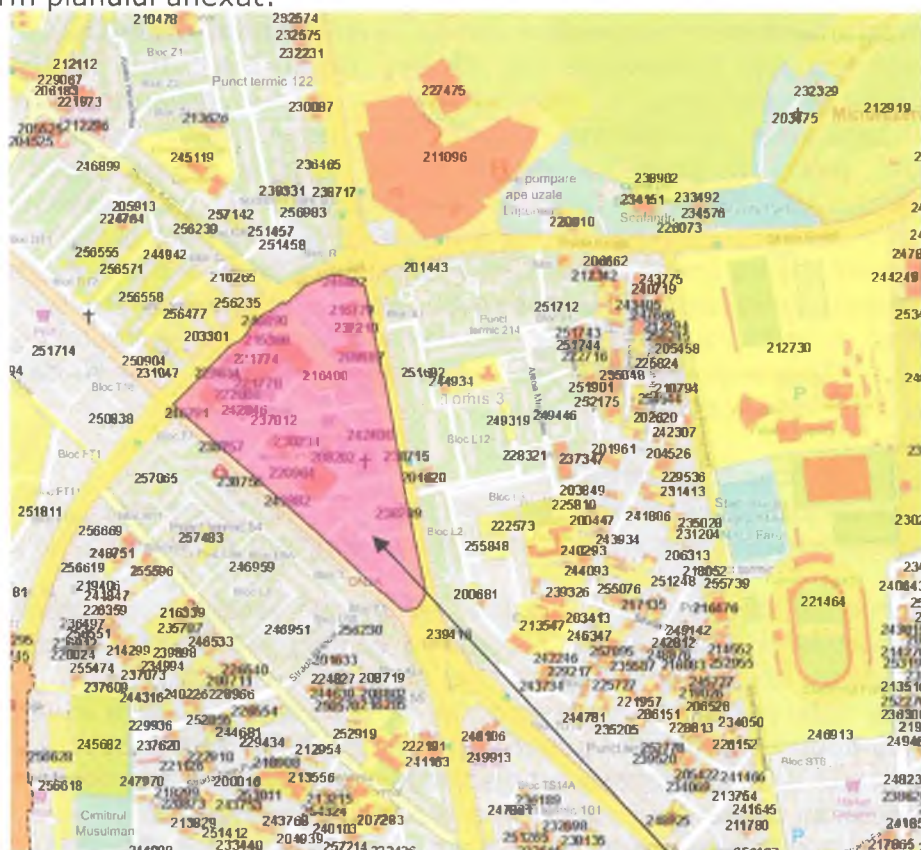


Ca urmare a cererii adresate de Ionescu Ioana cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, al. Valencia nr. 16, înregistrată sub nr. 250445/25.11.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 13359 din 20.01.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 255549;
- generat de imobilul situat în zona Tomis III – Mega Image, 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 echipamente din care face parte parcela care generează PUZ și este delimitat de str. Soveja, bd. Alexandru Lăpușneanu și bd. Tomis, conform planului anexat:



Extras GIS

Zona de studiu



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;
- având în vedere dimensiunile parcelei care generează documentația de urbanism, precum și construcțiile existente, se recomandă utilizarea parcelei pentru servicii / comerț în regim de înălțime parter;
- 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 de studiu (circulații auto, pietonale, spații verzi, parcaje, construcții edilitare), precizarea funcțiilor clădirilor existente și a regimului de înălțime existent;
- 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 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 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. 2417/2022), 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 de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu;
 - studiu de fundamentare privind morfologia parcelarului în raport cu funcțiunile existente și propuse;
 - 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 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-constantina.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constantina.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:

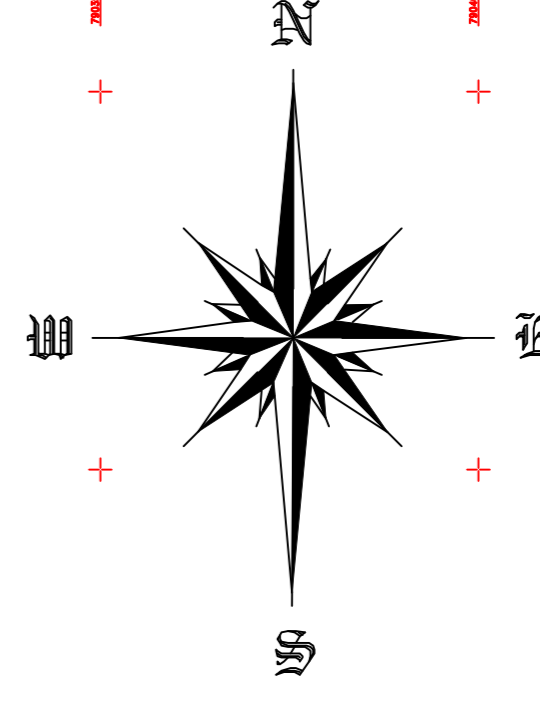
- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2417/11.10.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 1.487 lei conform chitanței nr. PMC22 0067565/25.11.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.01.2023

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi	
X [m]	Y [m]	D(U+1)	
1	306827.817	790278.588	7.451
2	306828.019	790271.235	47.445
3	306818.997	790225.168	5.642
4	306805.946	790217.379	8.864
5	306807.273	790216.791	1.994
6	306805.946	790217.379	2.310
7	306794.953	790199.214	22.334
8	306785.229	790178.029	22.334
9	306774.741	790158.263	27.640
10	306760.195	790134.237	1.862
11	306758.852	790132.948	3.571
12	306762.112	790129.412	26.827
13	306743.127	790120.507	4.418
14	306738.069	790107.760	3.247
15	306735.291	790106.098	18.473
16	306722.050	790093.204	7.655
17	306718.574	790085.961	16.209
18	306707.150	790075.112	6.196
19	306701.039	790074.908	19.699
20	306688.908	790060.250	4.655
21	306686.092	790055.667	14.770
22	306675.583	790045.288	14.772
23	306665.073	790034.908	38.087
24	306637.099	790009.091	15.374
25	306625.778	789998.654	10.991
26	306617.852	789996.654	0.844
27	306618.411	789990.402	6.465
28	306613.568	789986.120	7.600
29	306607.904	789981.053	6.488
30	306603.528	789976.386	34.332
31	306579.963	789951.322	52.217
32	306544.522	789941.026	303.461
33	306299.843	790284.842	106.925
34	306293.192	790310.029	37.646
35	306260.086	790402.268	5.054
36	306264.824	790400.508	20.917
37	306259.049	790394.139	103.532
38	306259.076	790370.029	57.979
39	306447.321	790357.382	13.156
40	306460.327	790355.271	26.639
41	306486.226	790349.119	13.114
42	306498.704	790345.085	6.876
43	306497.020	790338.418	4.269
44	306501.488	790337.372	11.630
45	306515.796	790334.741	4.318
46	306517.001	790333.761	6.804
47	306518.617	790340.368	139.750
48	306524.855	790308.237	44.335
49	306527.868	790307.940	13.694
50	306708.814	790299.719	40.127
51	306745.830	790292.940	1.531
52	306758.040	790287.430	0.488
53	306759.030	790287.910	1.531
54	306760.540	790287.660	2.911
55	306763.450	790288.930	0.422
56	306763.450	790288.930	0.422
57	306763.850	790288.890	0.401
58	306763.820	790288.410	11.370
59	306774.910	790285.900	2.982
60	306777.890	790286.000	50.474

LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, Steren= 12,6440ha
- LIMITĂ ZONĂ DIN CADRUL UTR
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ, IE 25549, Steren = 0,0137ha
- LIMITĂ CADASTRALĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE, MENȚINUTE
- RETRAGEREA DE LA ALINIAMENT, PROPUSĂ OM
- EDIFICABIL PROMIS

ZONIFICARE

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE Rh max = S+P+4E
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE Rh max = S+P+10E
- ZONĂ ADMINISTRATIVĂ
- ZONĂ SERVICII
- ZONĂ ÎNVAȚĂMÂNT
- ZONĂ CULTE
- ZONĂ SĂNĂTATE
- ZONĂ SPAȚII VERZI
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- APE

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ZONĂ ARTERĂ MAJORĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ LA NIVEL MUNICIPAL, EXISTENTĂ, MENȚINUTĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ LA NIVEL DE CARTIER, EXISTENTĂ, MENȚINUTĂ
- ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ EXISTENTĂ, MENȚINUTĂ
- ZONĂ PIETONALĂ PROPUSĂ
- ACCES PIETONAL PROPUS
- ACCES CAROSABIL PROPUS

REGIM DE ÎNĂLȚIME EXISTENT

- REGIM DE ÎNĂLȚIME FOARTE REDUS P+1E
- REGIM DE ÎNĂLȚIME REDUS P+2E, P+5E
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU P+5E, P+11E

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZRE 1 a, ZRE 1 b - TEREN CU NR. CAD. IE 25549/IE 237012

POI max. existent + 8%	CIF max. existent + 3
POI max. propus + 9%	CIF max. propus + 3,5

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS AMPLASAMENT CE A GENERAT P.U.Z. - IE 25549

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	PROPUȘI
	URBANIST. (%)	URBANIST. (%)
ZONĂ SERVICII	0,037	0,016
CIRCULAȚIE PE AMPLASAMENT	0	0
SPAȚII VERZI PE AMPLASAMENT	0	0,002
TOTAL TEREN	0,037	0,018

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS AMPLASAMENT CE A GENERAT P.U.Z. - IE 237012

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	PROPUȘI
	URBANIST. (%)	URBANIST. (%)
ZONĂ SERVICII	0,006	0,073
CIRCULAȚIE PE AMPLASAMENT	0	0
SPAȚII VERZI PE AMPLASAMENT	0	0,003
TOTAL TEREN	0,006	0,076

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS PE AMPLASAMENT STUDIAT PRIN P.U.Z.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	PROPUȘI
	URBANIST. (%)	URBANIST. (%)
ZONĂ SERVICII	2,265	16,16
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE	0,790	0,790
ZONĂ SĂNĂTATE	0,090	0,72
ZONĂ CULT	0,255	2,26
ZONĂ ÎNVAȚĂMÂNT	0,071	0,58
ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	0,048	0,35
ZONĂ SPAȚII VERZI	0,915	7,21
ZONĂ APE	0,025	0,17
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	0,000	0,00
ZONĂ CIRCULAȚIE PE AMPLASAMENT	0,190	0,190
TOTAL	12,640	12,640



VERIFICATOR / VERIFIER	NUME/NOME	SIGNATURA/SIGNATURE	CERINȚA / REQUIREMENT	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
EXPERT / EXPERT				
				Beneficiar/Beneficiary: IONESCU IOANA
PROIECT UNIQUE srl, 31/3/2016/2007, CUI RO 21996612, tel: 0729 043 553, proiectunique@gmail.com				Project Nr./ Project No.: 12/2022
SF. PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. Carmen Zulfescu	Scara/Scale: 1/1000		Faza/ Phase: P.U.Z.
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. Carmen Zulfescu	Data/Date: 11.2023		Planșa Nr./ Drawing No.: U03
DESEINAT/DRAWING	Arh. Cristian Dună			
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. Cristian Dună			