

# PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, JUDETUL CONSTANTA

Data anuntului : 18.07.2023

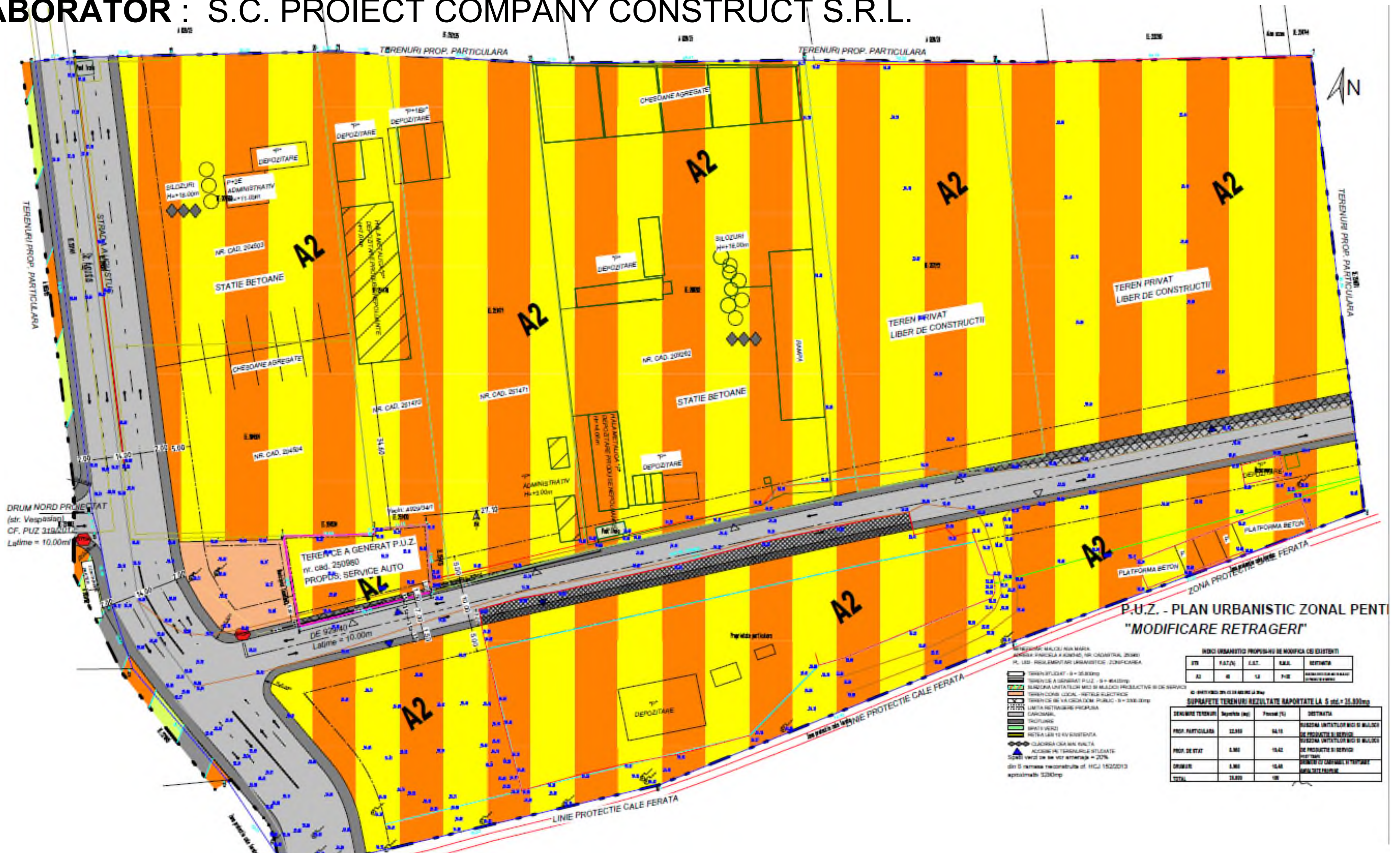
**ANUNT DE INTENTIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE RETRAGERI, MUNICIPIUL CONSTANTA** Jud. Constanța, sola 104, parcela A929/34/2, nr. cadastral 250980 conform Avizului de Oportunitate nr. 92430/ 20.05.2022

**AMPLASAMENT** : Jud. Constanța, sola 104, parcela A929/34/2, nr. cadastral 250980

**ARGUMENTARE** : CONFORM LEGII 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL PENTRU A INTRODUCI IMOBILUL IN INTRAVILAN, ESTE NECESARA ELABORAREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM TIP P.U.Z.

**INITIATOR** : MALCIU ANA MARIA

**ELABORATOR** : S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIE MUN. CONSTANTA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 18.07.2023-23.07.2023**

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:** arh. Remus Lucian, 0724 221 187, e-mail : proiect\_co@yahoo.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) : 18.07.2023-23.07.2023  
-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR  
-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI

APROBAT,  
**PRIMAR**

VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Malciu Ana Maria cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Arcului nr. 18, bl. C5, sc. A, et. 8, ap. 36, înregistrată sub nr. 92430/02.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

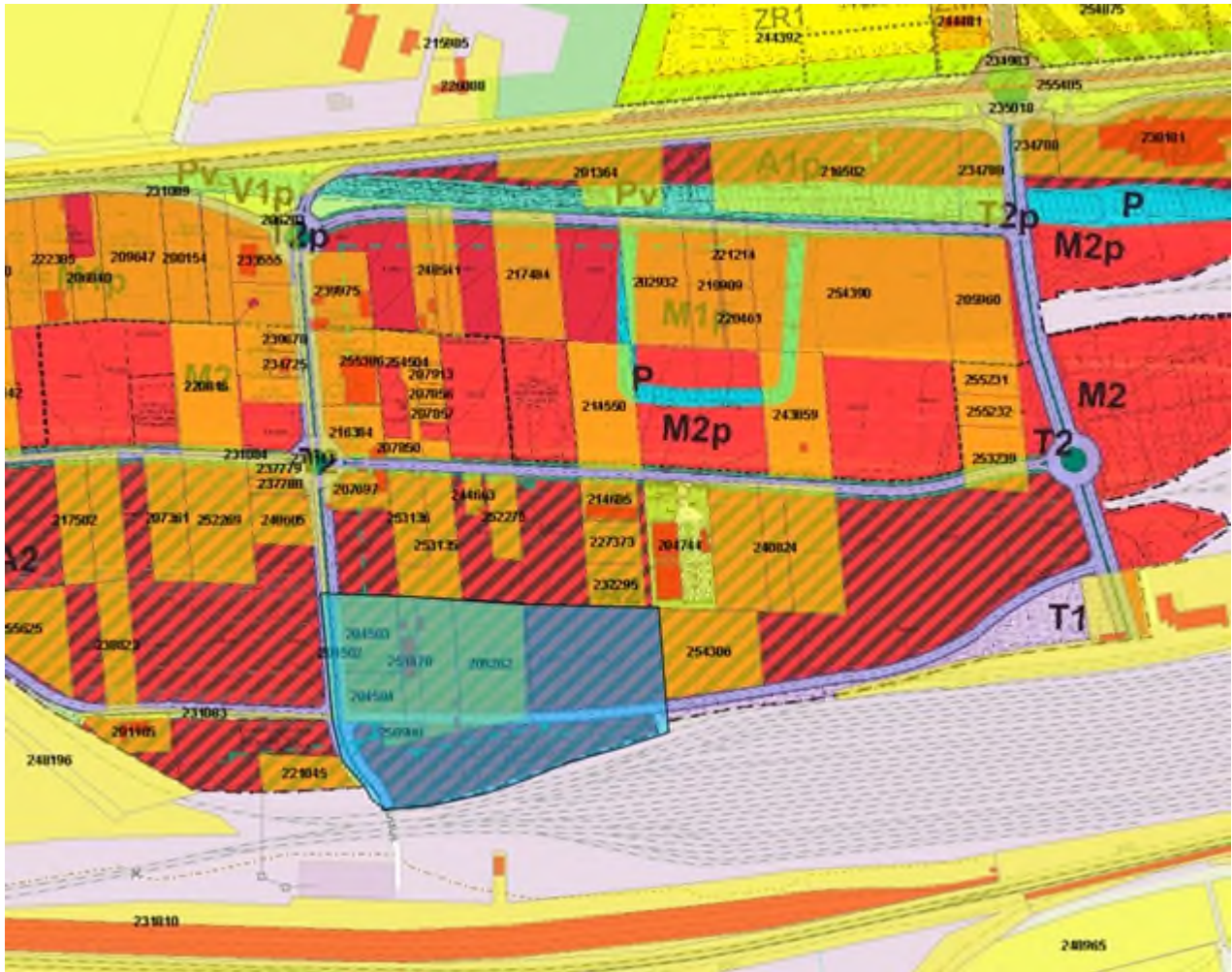
### **AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 92430 din 20.05.2022**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 250980;
- generat de imobilul situat în zona Valul lui Traian, parcela A 929/34/2, cu respectarea următoarelor condiții:
  1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de limite cadastrale și calea ferată, conform planului anexat:



Extras GIS

Zona de studiu



Extras PUZ / GIS

Zona de studiu

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune modificarea traseului străzi Vespasian pe tronsonul situat la est de strada Augustus, cu respectarea prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012 valabile pentru zona de reglementare A2 aplicabile terenurilor din zona de studiu și cu detalierea prevederilor privind retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate.

- se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, privind locuințele:

"Articolul 2 - Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

- lit. d) **Locuința de serviciu** - Locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- lit. e) **Locuința de intervenție** - Locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice."

"Articolul 51 - Fondul de locuințe de serviciu se compune din:

- a) locuințe existente, care, potrivit prevederilor legale, rămân cu destinația de locuințe de



b) locuințe noi.

Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă.

Articolul 52 - Locuințele noi se finanțează, în condițiile legii, din:

a) bugetul de stat și bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinație;

b) bugetele agenților economici, pentru salariații acestora.

Articolul 53 - Locuințele de serviciu finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor, în limita suprafeței construite pe apartament, potrivit anexei nr. 1.

Locuințele de serviciu se vor amplasa după cum urmează:

a) pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, pentru locuințele finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizării terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;

b) pe terenurile aparținând agenților economici, pentru locuințele și lucrările de viabilizare a terenurilor, finanțate din bugetele acestora.

În situații deosebite, determinate de natura amplasamentului și de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuințele prevăzute la alin. 1 se pot construi cu suprafețe majorate cu până la 20% față de cele prevăzute în anexa nr. 1, iar peste această limită, cu aprobarea Guvernului.

Locuințele de serviciu realizate în condițiile prezentei legi, finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale, pot fi vândute în condițiile legii, cu aprobarea Guvernului, în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor respective s-a restrâns sau a încetat.

#### NORME METODOLOGICE din 7 decembrie 2000

##### Articolul 29

(1) Locuințele de serviciu și cele de intervenție fac parte din patrimoniul agenților economici sau al instituțiilor publice centrale ori locale și se administrează în interesul acestora prin închiriere salariaților proprii, contractul de închiriere fiind accesoriu la contractul individual de muncă.

(2) Condițiile de administrare și de închiriere a acestor locuințe se stabilesc de către conducerile agenților economici sau ale instituțiilor deținătoare, cu respectarea prevederilor legale.

(3) Locuințele de serviciu construite sau achiziționate cu fonduri de stat se pot vinde numai în condițiile în care, datorită restrângerii sau încetării activității care a generat realizarea acestora, nu mai pot fi utilizate conform prevederilor alin. (1).

(4) Vânzarea locuințelor de serviciu prevăzute la alin. (3) și modalitatea specifică de realizare a acesteia se supun spre aprobare Guvernului, potrivit legii.

Articolul 54 - Locuința de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu.

Locuințele de intervenție se realizează o dată cu obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere. Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor.”

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

- se vor respecta prevederile art. 32 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. Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea"

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

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente/ proiectate, 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 12.05.2022 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. 500/2022), 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 realizat pentru o suprafață de teren relevantă în raport cu analiza accesului la infrastructura rutieră majoră existentă, 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 analitic privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarelor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de modificare ori extindere a rețelilor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
- 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) și art. 27 alin. (1) 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. 500/18.03.2022, emis de Primăria Municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC22 0051862/02.05.2022.

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

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

PLAN DE SITUATIE PE SUPTOPOGRAFIC  
in scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
PENTRU MODIFICARE RETRAGERI  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
250980	464	Jud. Constanta, Mun. Constanta, sola 104, Parcela A929/34/2	
Nr. Cartea Funciara	250980	UAT	Constanta



Inventar coordonate kml

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D <sub>(i,i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
1	302257.610	784983.030	18.605
2	302258.040	785001.630	1.000
3	302259.033	785001.514	11.154
4	302260.049	785012.422	14.017
5	302246.069	785013.639	28.128
6	302238.903	784986.440	19.018

NOTA  
Sistem de coordonate: Stereografic 1970  
Sistem nivelitic: Marea Neagra 1975

LEGENDA

—	Limita imobil S=464mp
—	Zona studiata
—	Dimensiuni
—	Cote de nivel
—	Imobile atate in baza de date a OCPI
—	Cladiri
—	Drum piatra
—	Drum beton
—	Drum asfalt
—	Platforma
—	Conducte supratereane
—	Linie copaci
—	Gard plasa
—	Gard beton
—	Gard metal
—	Stalp electric

Inventar coordonate zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D <sub>(i,i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
7	302358.709	785194.739	94.494
8	302262.651	785205.687	76.826
9	302235.980	785133.713	78.932
10	302206.303	785060.573	78.515
11	302186.222	784984.168	22.912
12	302207.260	784971.450	30.095
13	302230.220	784951.970	13.338
14	302242.904	784917.852	15.657
15	302258.270	784944.848	4.143
16	302262.264	784943.745	93.941
17	302355.460	784931.934	8.142
18	302356.220	784940.040	19.995
19	302356.880	784960.030	29.998
20	302357.360	784950.020	3.541
21	302357.450	784953.960	10.519
22	302356.848	785004.462	29.907
23	302355.140	785034.320	7.748
24	302355.064	785042.068	48.406
25	302355.670	785030.470	39.546
26	302355.010	785130.010	64.751

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	464	Teren neimpiepmuit.
TOTAL = 464 mp			

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL = -mp			
Suprafata totala din acte a imobilului = 464 mp Suprafata totala masurata a imobilului = 464 mp			

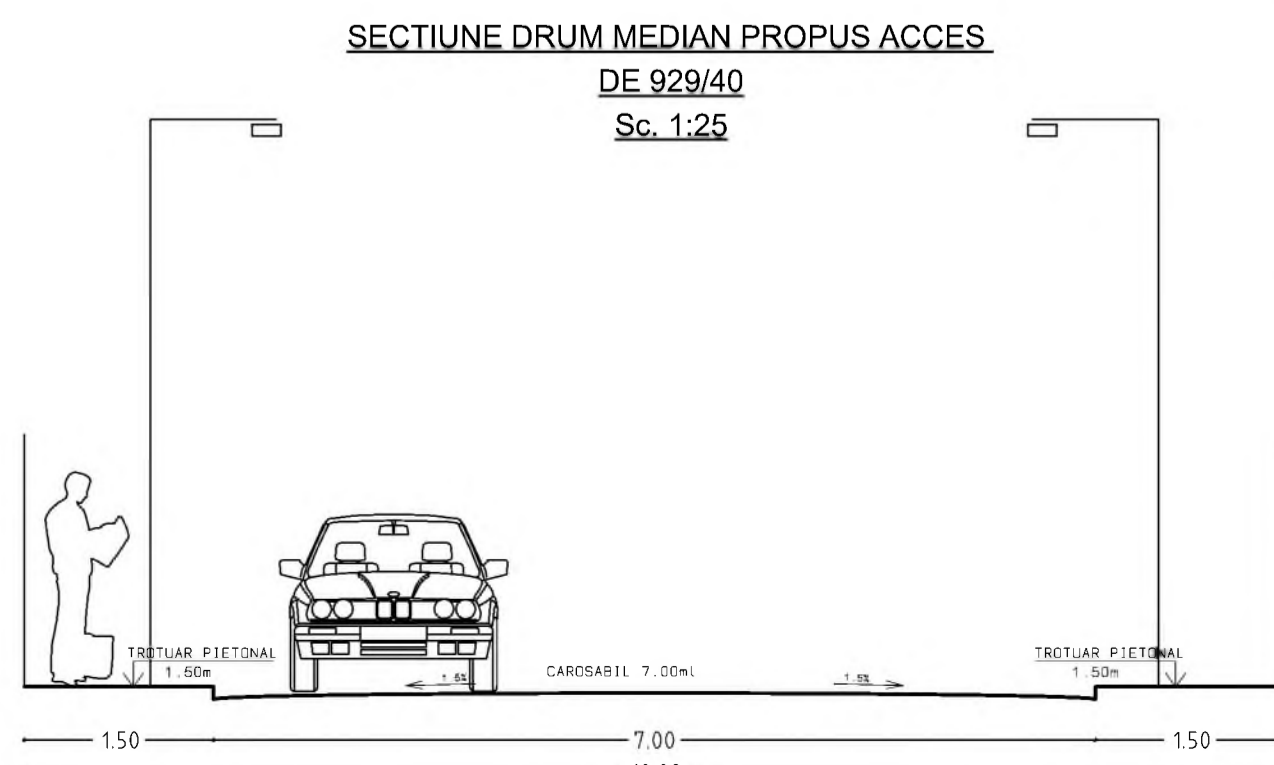
INDICI URBANISTICI PROPUZI-NU SE MODIFICA CEI EXISTENTI

UTR	P.A.T.(%)	C.U.T.	R.L.M.H.	DESTINATIA
A2	45	1.8	P+2E	BIBLIOTECA, BUCLETARIE, MAGAZIN, BUCLETARIE SI SERVICII

A2 - SPATIU VERDE: 24% CU UN ANSAMBLU LA 30mp

SUPRAFETE TERENURI REZULTATE RAPORTATE LA S stid= 35.800mp

DENUMIRE TERENURI	Suprafata (mp)	Procent (%)	DESTINATIA
PROP. PARTICULARA	22.950	64.10	SUBZONA UNITATILOR MICI SI MILOCII DE PRODUCTIE SI SERVICII
PROP. DE STAT	6.950	19.42	SUBZONA UNITATILOR MICI SI MILOCII DE PRODUCTIE SI SERVICII
DRUMURI	5.900	16.44	PROST. TERAS, DRUMURI CU CAROSABIL SI TROTUARE ASFALTATE PROPUSE
TOTAL	35.800	100	



Executanti: **FEA BRANDRABURU AUREL**

Inspector: \_\_\_\_\_

Stampa: **CERTIFICAT DE AUTORIZARE** (multiple stamps from various authorities)

Data: 2

S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. Str. Calugareni, nr. 2, et. 2, cam. 5, Constanta Mobil: 0724.221.187 www.proiectare-romania.ro		Bf. MALCIU ANA MARIA SI MALCIU MARIUS Adresa: Constanta Sola 104, parcela A929/34/2		Pr. nr. 26/2022
Sef proiect: Arh. F. Turpataru	Sc. 1:500	ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE RETRAGERI		FAZA P.U.Z.
Proiectat: Arh. L. Remus	Data: 09/2022	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICAREA		PL. U03