

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI : 26.08.2024

**ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14, PRELUNGIRE STRADA
NICOLAE FILIMON SI STRAZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006**

conform aviz de oportunitate nr. 10618/16.02.2023

ADRESA : JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, ZONA STRADA CRISULUI, PARCELA A 656/17/2

ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14, PRELUNGIRE STRADA NICOLAE FILIMON SI STRAZI PROPUSE PRIN HCL 286/2006**

INITIATOR : S.C. EUROVET LOGISTICS S.R.L.

INVESTITOR : S.C. EUROVET LOGISTICS S.R.L.

ELABORATOR : S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA : 26.08.2024 – 31.08.2024

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA : primarie@primarie-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMARIEI MUN. CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116 C. 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 : **INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**

ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA,CAM. 212

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731288066, email: masbucuresti@gmail.com

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

-ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): 26.08.2024 – 31.08.2024

-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

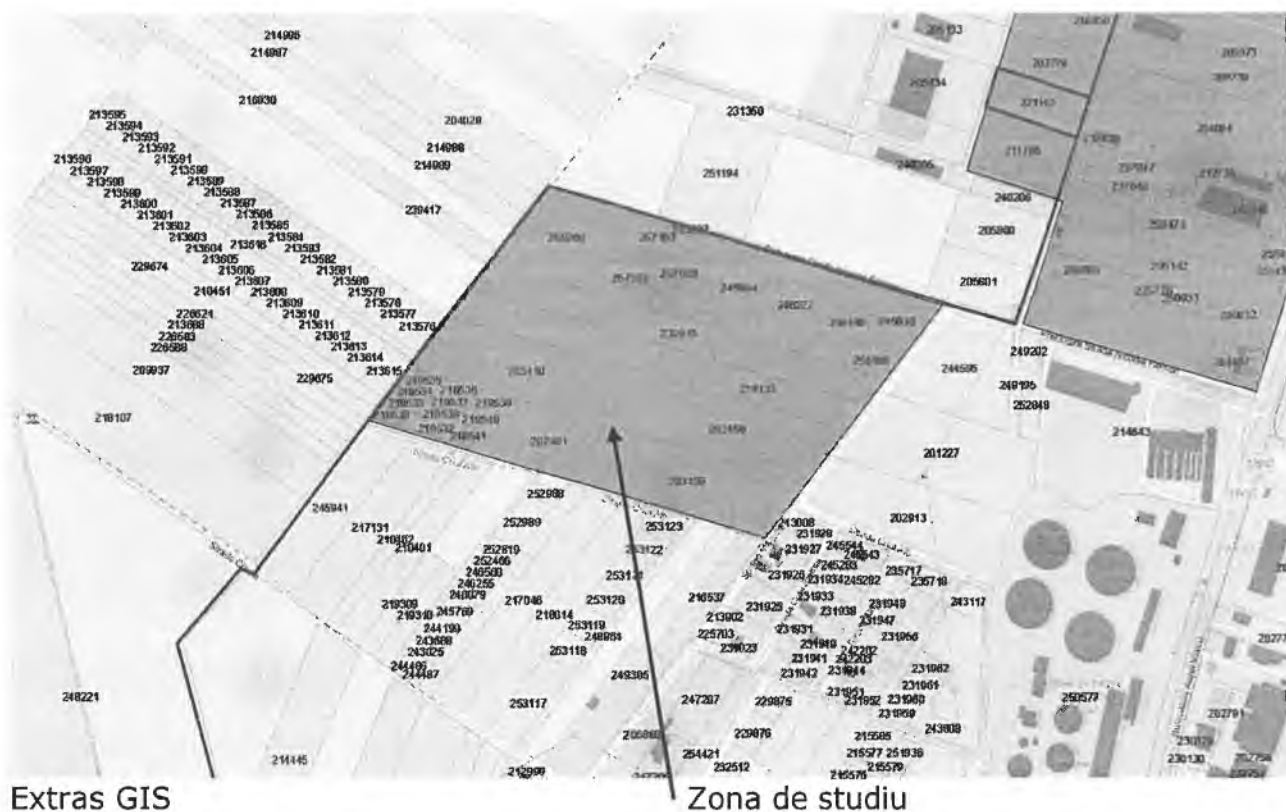
-CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI

APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de SC Eurovet Logistics SRL cu sediul în județul Constanța, comuna Mihail Kogălniceanu, satul Mihail Kogălniceanu, șos. DN2A, Centrul Gospodăresc, lotul 25/1, construcția C1- depozit materiale, prin Vișinoia Marius cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Remus Opreanu nr. 10A, bl. L3, sc. C, ap. 23, înregistrată sub nr. 252474/29.11.2022, completată sub nr. 10618/17.01.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 10618 din 16.02.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 203158;
- generat de imobilul situat în zona str. Crișului, parcela A 656/17/2, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este perimetrul delimitat de prel. str. Nicolae Filimon, str. Măgurani (strada C), str. Crișul Alb (strada 1) și str. Topasca 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, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- se vor avea în vedere prevederile documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 286/2006, HCL nr. 289/2019, HCL nr. 86/2012, HCL nr. 208/2020, HCL nr. 256/2020, HCL nr. 209/2022, HCL nr. 36/2011.

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 coplețările ulterioare.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.02.2023 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- configurarea carosabilului va fi corelată cu trama stradală propusă conform concluziilor studiului de organizare a circulației și transporturilor;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2943/16.11.2022), 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 - 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 aleasă astfel încât să fie relevantă pentru analizarea realizării accesului la trama stradală majoră existentă;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate;



- o 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 extindere a rețelelor 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) 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. 2943/16.11.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 1.773,70 lei conform document de plată electronică nr. 38364/16.02.2023.





Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 03.03.2023

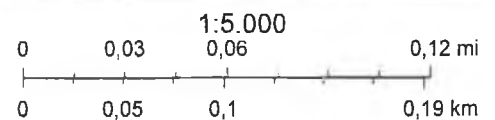
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 10618 / 14.02.2023



2/14/2023, 8:56:49 AM

-  Limita_Intravilan_PMC_1562
-  Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
-  Parcelle Cadastrale
-  Constructii

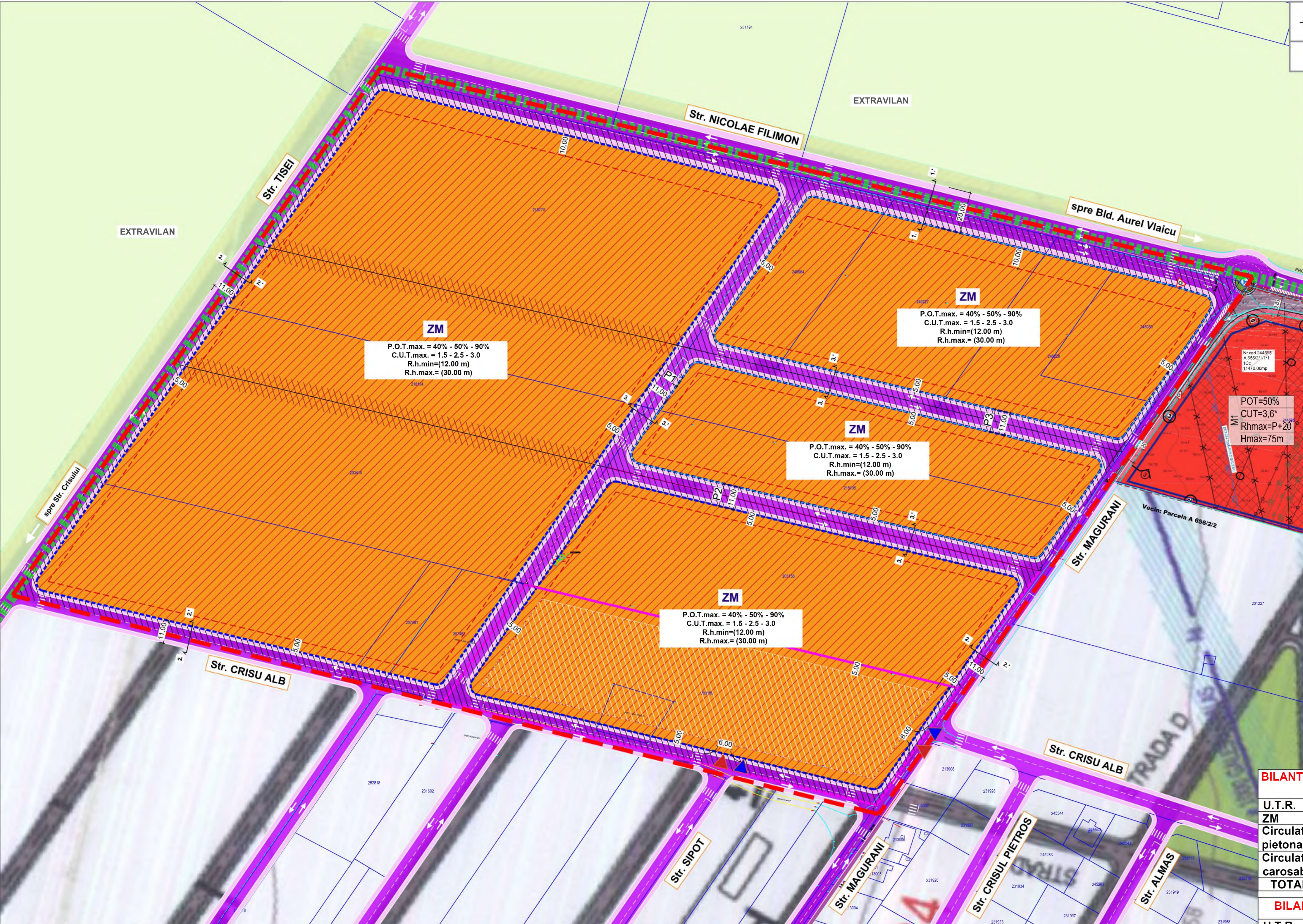


Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

U04.0 REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDĂ

- LIMITE**
- Amplasament ce a generat P.U.Z
 - Limita zona propusa spre studiu P.U.Z.
 - Limita intravilan cf. HCL nr. 286/2006
 - Limita U.T.R. propus:
 - ZM - Zona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale
 - Regim minim de aliniere a cladirilor
- ZONIFICARE FUNCTIONALA IN ZONA DE STUDIU P.U.Z.**
- Zona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situat în afara zonei centrale
 - Edificabil propus
 - Terenuri ce vor fi trecute in domeniul public
 - Propuneri orientative noi strazi
 - Terenuri aflate in intravilan
- CIRCULATII**
- Acces pietonal pe parcela
 - Acces carosabil pe parcela
 - Profil transversal
 - Circulatie pietonala propusa spre dezvoltare
 - Circulatie carosabila propusa spre extindere si dezvoltare
 - Demarcare benzi de circulatie
 - Sens de mers



BILANT - U.T.R. PROPUȘ, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI aferenți parcelei ce a generat PUZ

U.T.R.	S. (mp.)	%	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZM	11673.69 mp.	84.97%	40%/50%/90%	1.5 / 2.5 / 3.0	Min 12.00m / Max 30.00m
Circulație pietonala	654.19 mp.	4.76%			
Circulație carosabila	1410.41 mp.	10.27%			
TOTAL	13737.00 mp.	100%			

BILANT TERITORIAL (zona PUZ) ZONIFICARE-SITUATIE PROPUȘA

U.T.R.	S. (mp.)	%	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZM	106005.58 mp.	84.05%	40%/50%/90%	1.5 / 2.5 / 3.0	Min 12.00m / Max 30.00m
Circulație pietonala	5847.41 mp.	4.65%			
Circulație carosabila	14254.12 mp.	11.30%			
TOTAL	126107.11mp.	100%			

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația construcției, conform H.C.L. 113/27.04.2017 - Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pe raza municipiului Constanța.

Suprafața minimă de spații verzi: Autorizația de construire va conține obligația menținerii și dezvoltării spațiilor verzi în funcție de destinația și modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/2013.

TOPOMETRIST	GEOCAD LIMITS S.R.L.	Beneficiar:	MASTUDIO S.R.L.	Pr. nr.	265/2018
STUDIO	MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.	Beneficiar:	MASTUDIO S.R.L.	Pr. nr.	265/2018
Proiectat/Desenat	Unb. Tanase Florin	Beneficiar:	MASTUDIO S.R.L.	Pr. nr.	265/2018
Proiectat/Desenat	Unb. Ganta Ana	Beneficiar:	MASTUDIO S.R.L.	Pr. nr.	265/2018
Index Proiect:	Cod Proiect:	Data:	07.2024	Titlu planșă:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
265	EUR	07.2024		Nr. Revizie:	R 00

ZM - ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, situată în zone predominant rezidențiale, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. De asemenea se formează și segmente de linearități realizate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri, activități de agrement, spa și wellness din proximitatea principalelor artere de penetrație în oraș și a inelelor exterioare de circulație ale municipiului.

UTILIZARI ADMISE:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel local și de cartier;
- Sediul/birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sediile ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare
- Depozitare (sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafele etc.;
- Locuințe colective;
- Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite;
- Agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;
- Funcțiuni sportive, terenuri de sport acoperite și în aer liber, bazine de înot, plus dotări conexe acestor funcțiuni

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T.:
 40%= pentru locuințe individuale;
 50%-60%= pentru locuințe colective, birouri ce dispun de funcțiuni complementare: funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agrement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivelul de cartier;
 90%= activități de agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice, de nivel local;
 C.U.T.:
 1.5= pentru locuințe individuale;
 2.5= pentru locuințe colective, birouri ce dispun de funcțiuni complementare: funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agrement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivelul de cartier;
 3.0= activități de agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice, de nivel local;
 R.H.: minim= 12,00 metri
 maxim= 30,00 metri;

