



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 468/17.10.2024

privind aprobarea Planului urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda,  
str. Flămânda nr. 19A - 19B,  
inițiator Caraman Daniela

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 200074/17.10.2024, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 200094/17.10.2024

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea doamnei Caraman Daniela, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 62709/22.03.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### PROPUNE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Flămânda nr. 19A-19B, în suprafață de 202 mp (conform actelor de

proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249573, înscris în cartea funciară nr. 249573 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Caraman Dumitru și Caraman Daniela conform actului de alipire autentificat sub nr. 2219/25.10.2018 la Biroul individual notarial Grosu George.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 – Direcția generală urbanism și patrimoniu va duce la îndeplinire, după adoptare, prezentul act administrativ.

Art. 4 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna octombrie 2024 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR

Nr. 20074/H.10.2024

#### REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda,  
str. Flămânda nr. 19A - 19B, inițiator Caraman Daniela

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B, inițiator Caraman Daniela;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 112/06.01.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.01.2025),
- avizul de oportunitate nr. 108602/23.06.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 182014/23.09.2024,
- avizul nr. 195102/10.10.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B, inițiator Caraman Daniela.

PRIMAR

VERGIL CHITAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 62709/22.03.2024, formulată de doamna Caraman Daniela cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Războieni nr. 42; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 195102 din 10.10.2024**

pentru Planul urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B;

Inițiator: Caraman Daniela

Proiectant: societatea All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Flămânda nr. 19A-19B, în suprafață de 202 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249573, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la 30.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Flămânda nr. 19A-19B, se află în zona de reglementare **ZRE1** – subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente:



- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei

monumentelor istorice dispărute: **Necropola orașului antic Tomis**, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.

- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument: **zona de protecție la sit urban**

484	CT-II-8-02820	Sit urban	municipiul CONSTANȚA	Bd. Mamaia (front NV - Duca I. Gh. - Râșcoala 1907), str. Duca I. Ghe., Mihăileanu Șt., Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary I., G-ral Manu, Bolintineanu D., Sabinilor, Vladimirescu T., Tepeș Vodă, Călugăreni, Călărăși, Castanilor, Luminjului, Panat Moșolu, Dobrogeanu Ghenea, Mr. Mureș Gh., Topraisar, Iorga N., G-ral Grigorescu E., Flămânda, Vulcan Petru
-----	---------------	-----------	-------------------------	---

- Interdicții temporare (definitive) de construire: NU

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: **ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente**

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Întrucât se întrevăde că, în viitorul apropiat, noile aspirații ale locuitorilor precum și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții corective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
- (3) extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității prin ingradirea spațiilor aferente;
- (7) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice.

Întrucât este probabilă reactualizare indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

- UTILIZARI ADMISE: echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI: se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament; la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, ingradită și amenajată conform necesităților.

- UTILIZARI INTERZISE: se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcționării respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

- Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCL nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni): conform PUZ legal aprobat, sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si RGU; parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de 6.0 metri; in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeași cu cea a cladirilor de locuit din ZR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depasească distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; in cazul in care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din înaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.
- CIRCULATII SI ACCESE: circulatia autovehiculelor se realizeaza pe strada Flamanda iar cea pietonala pe trotuarele aferente;
- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.
- STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR:
  - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime;
  - respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr.28/30.01.2018, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati; aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:
  - conform normelor in vigoare;spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori; parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime;
  - IMPREJMUIRI: imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT) aprobat maxim 85%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT): aprobat maxim 3.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZRE 1a** – zona echipamentelor publice, la nivel de cartier și complex rezidențial existente;

- circulații carosabile
- circulații pietonale
- spații verzi.

Prezentul P.U.Z. reglementează zona ZRE 1a. Circulațiile își mențin reglementările existente. În spațiul public dinspre aleea carosabilă de la nord se va rezerva un teren pentru două locuri de alimentare cu energie electrică la autovehicule.

- Spațiile verzi existente se mențin.
- Spațiile verzi propuse pe domeniul public se vor înregistra în Registrul spațiilor verzi.



Extras P.U.Z. – planșa reglementări urbanistice

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

##### **Art.1. UTILIZĂRI PERMISE**

- biblioteci de cartier, săli de lectură
- club de activități pentru copii sau adulți
- spații comerciale de proximitate
- alimentație publică de proximitate
- alte tipuri de noi echipamente publice – mediatecă, studio înregistrări, săli de vizionare diverse
- săli de sport, dans, agrement
- servicii pentru populație: ateliere meșteșugărești, centre de înfrumusețare, etc.
- activități artistice (nepoluante) și culturale, ateliere de creație
- expoziții
- after school, centre educative
- laboratoare, centre de analize și diagnostic
- farmacii, centre de întreținere și tratament, etc.

##### **Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- creșe, cu respectarea NP 022/2021 Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea

construcțiilor pentru creșe

- grădinițe, cu respectarea NP 011/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii
- dispensare, cabinete medicale, clinici, cu respectarea NP 021/2021 Normativ privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță
- școli, licee, cu respectarea NP 010/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee

##### **Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuințe
- structuri turistice
- activități industriale sau cu preponderență de depozitare
- activități poluante

##### **Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

- se încurajează alipirea parcelelor sau construirea pe mai multe parcele prin asociere, prin reducerea perioadei de obținere a autorizației de construire cu 50%

##### **Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

- clădirile nu vor depăși aliniamentul existent

##### **Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- se va asigura menținerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei construite inițiale a complexului

##### **Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- construcțiile se vor amplasa pe parcelă monobloc

##### **Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;



2 - accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate

#### Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- utilizările permise sunt de proximitate și nu necesită spații de parcare  
- utilizările permise cu condiționări vor avea asigurate locuri de parcare conform normativelor specifice menționate și HCL 113/2017

1 - locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;

#### Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

- Rh maxim = P+1

- H = 4,0m la atic pentru construcțiile parter și 8,0m la atic pentru construcțiile P+1, măsurați de la cota terenului amenajat

- sunt permise subsoluri îngropate integral

- nu sunt permise mansarde și demisoluri

- cota pardoselii finite a platformei pietonale a complexului se menține

- se pot supraetaja: construcțiile care constituie amprenta construită inițială a ansamblului și copertinele inițiale, acestea din urmă cu condiția menținerii parterului pentru circulații pietonale.

#### Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

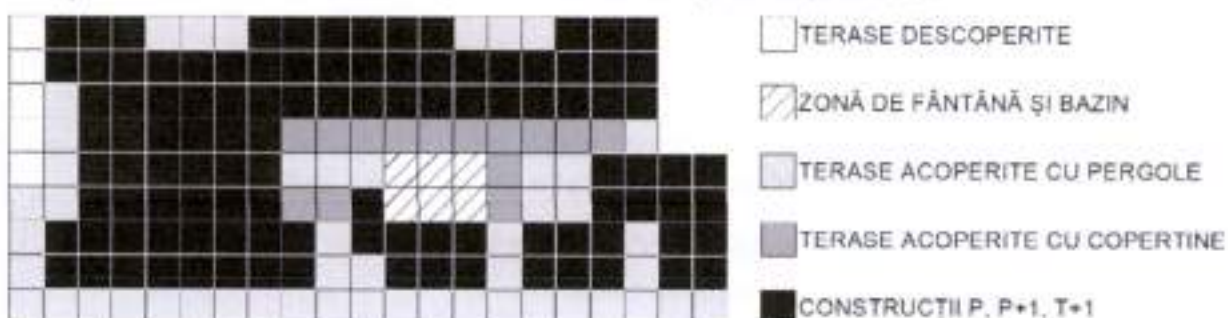
- aspectul exterior al noilor constructii va fi tratat unitar în întregul complex

- construcțiile vor urmări amprenta inițială a ansamblului, ca care se adaugă completarea de pe parcela cu nr. cad. 214783, în același spirit

- supraetajarea se poate face doar pe zonele construite și acoperite inițial cu copertine

- se mențin zonele de pergolă inițiale

- amprenta ansamblului construit, cu un interax de 5,0 m x 5,0 m este:



Terasese descoperite se vor amenaja pentru public.

Zona de fântână și bazin se va restaura în cadrul unui proiect complex de amenajare a spațiului public.

Terasese acoperite cu pergole se vor amenaja în cadrul unui proiect complex de amenajare a spațiului public. În sensul prezentului regulament, terasese acoperite cu copertine se referă la construcții definitive, cu structuri metalice sau din beton armat, același tip de structură pentru toate copertinele din cadrul complexului.

Terasese acoperite cu copertine se vor trata unitar, cu același tip de pergolă.

Construcțiile pot fi parter, P+1 sau terasă acoperită+1 etaj. Se admit abateri ale

suprafeței construite generate de distanța dintre interaxele aflate la distanță de 5,0m între ele, generate de grosimea anvelopei rezultată din calculul termotehnic specificațiile tehnice ale materialelor de construcție și finisaj.

Zonele existente construite ulterior și pentru care s-a obținut autorizație de construire se vor include în amprenta construită la sol până la desființarea lor.

- zona pietonală, aflată pe domeniu public, cu fântână, pergole și terase vor face obiectul unui proiect unitar, care va respecta menținerea următoarelor elemente: amplasarea zonelor de pergole, tipul de structură al pergolelor, inclusiv interaxul acestora. De asemenea se vor urmări: restaurarea fântânii și bazinului, inserarea unor jardiniere și locuri de odihnă, amenajarea unor terase care pot deservi spațiile comerciale din complex prin închirierea lor cu obligativitatea întreținerii întregului spațiu public al complexului. Structura metalică va fi vopsită culoare gri închis.

- construcțiile vor urmări amprenta inițială a complexului și vor avea următoarele caracteristici: acoperiri cu terase înverzite, pereți finisați cu tencuieli simple, albe, cu textură fină, tâmplării de culoare gri închis, din aluminiu cu ruperea punții termice și geam termoizolant clar

#### **Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

- toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara
- pe domeniul public se vor asigura: iluminat public, punct de apă potabilă, alimentare cu apă a fântânii și bazinului, wi-fi, sistem de irigare a spațiilor verzi

##### **12.1. Alimentare cu apă**

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa bransamente la rețeaua publică, existentă în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.. În cazul în care lucrările generează debite suplimentare de apă, soluțiile de alimentare cu apă se vor modifica funcție de situația rețelelor hidroedilitare de la acea dată.

Obiectivele se vor amplasa pe teren înafara zonelor de protecție a conductelor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se vor realiza sondaje pe teren în prezența reprezentanților RAJA s.a.

Conform avizului RAJA s.a 4604/2024, bransamentul de apă existent este executat dintr-un material uzat fizic și necesită înlocuirea cu un material PEHD agreat de RAJA S.A.

##### **12.2. Canalizarea**

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate pentru a nu descărca ape pluviale în sistemul menajer.

##### **12.3. Alimentarea cu energie electrică**

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de bransament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual, cu asistentă tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanta, cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

##### **12.4. Telecomunicații**

Se vor executa bransamente la rețelele publice de telefonie fixă (Orange) la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

Execuția lucrărilor se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications.

Toate lucrările proiectate în zona cablurilor telefonice subterane vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

#### *12.5. Alimentarea cu gaze naturale*

Conform avizului 42.488-319.340.281/23.01.2024, Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE nr. 7/2022.

Clădirile se vor branșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă, pe baza unui proiect de specialitate avizat de Distrigaz și aprobat.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Conform legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 art. 190 – pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzic terților:

a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub conducerea cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat

b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem

să depoziteze materiale pe calea de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale

d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform

Tabel nr. 1 și nr. 2) a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic într-o continuă modificare prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare ( apă, canalizare, energie electrică, etc) se va solicita avizul DGSE de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care sa cuprinda documentele prevazute de ordinul MEC nr. 47/2003, printre care sa se regaseasca si planurile cu lucrarile propuse conform solutiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia si intocmite de proiectanti de specialitate.

**Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI**

- terasele necirculabile bor fi înverzite
- se mențin spațiile verzi existente
- pe zona pietonală se vor amenaja jardiniere

**Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI**

- nu sunt permise împrejmuiri

**Art. 15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.**

- POT max = 85% la nivel de zonă de reglementare, stabilit prin PUG
  - POT maxim – se menține la nivel de parcelă
  - POT max pe parcela cu nr. cad. 214783 = 80%
- POT nu va depăși valoarea rezultată din respectarea schemei de la art. 11.

**Art. 16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.**

- CUT max = 1,7 la nivel de zonă de reglementare, stabilit prin PUG
  - CUT max = 2 la nivel de parcelă
  - CUT max pe parcela cu nr. cad. 214783 = 1,6
- CUT nu va depăși valoarea rezultată din respectarea schemei de la art. 11.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.07.2024** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;

**Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 11.07.2024-23.09.2024.  
Documentația revizuită a fost transmisă prin e-mail în data de 04.10.2024.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.10.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 112/06.01.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.01.2025).

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





ROMANIA  
 JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
 Nr. 200094/14.10.2024

Raport de specialitate  
 pentru proiectul de hotărâre privind  
 aprobarea Planului urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda,  
 str. Flămânda nr. 19A - 19B,  
 inițiator Caraman Daniela

Urmare solicitării nr. 62709/22.03.2024, formulată de doamna Caraman Daniela, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC al imobilului** - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Flămânda nr. 19A-19B, în suprafață de 202 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249573, înscris în cartea funciară nr. 249573 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Caraman Dumitru și Caraman Daniela conform actului de alipire autentificat sub nr. 2219/25.10.2018 la Biroul individual notarial Grosu George.

**PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la 30.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Flămânda nr. 19A-19B, se află în zona de reglementare **ZRE1** – subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente:



Extras GIS / PUG

Localizare teren IE 249573

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute: **Necropola orașului antic Tomis**, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.

- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument: **zona de protecție la sit urban**

484	CT-I-s-B-02820	Sit urban	municipiul CONSTANȚA	Bd. Mamaia (front NV - Duca I. Gh. - Școala 1907), str. Duca I. Ghe., Mihăileanu Șt., Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary I., G-ral Manu, Bolintineanu D., Sabinelor, Vladimirescu T., Tepeș Vodă, Călugăreni, Călărași, Castanilor,, Luminiiului, Pasaž Moșoia, Dobrogeanu Ghenea, Mr. Murea Gh., Topraisar, Iorga N., G-ral Grigorescu E., Flămânda, Vulcan Petru
-----	----------------	-----------	-------------------------	---

- Interdicții temporare (definitive) de construire: NU

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: **ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente**

În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Întrucât se întrevede că, în viitorul apropiat, noile aspirații ale locuitorilor precum și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții corective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în diviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități;
- (3) extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității prin ingradirea spațiilor aferente;
- (7) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice.

Întrucât este probabilă reactualizare indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

- UTILIZARI ADMISE: echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament; la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va

prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, ingradită și amenajată conform necesităților.

- **UTILIZARI INTERZISE:** se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

- Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCL nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni): conform PUZ legal aprobat, sau conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și RGU; parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT:** conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU; în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță dar nu cu mai puțin de 6.0 metri; în cazul în care corectă funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA:** conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU; pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei; în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

- **CIRCULATII ȘI ACCESE:** circulația autovehiculelor se realizează pe strada Flamanda iar cea pietonală pe trotuarele aferente;

-toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.

- **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR:**

-echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri înălțime;

-respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr.28/30.01.2018, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022

- **INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** conform funcțiunii specifice sau conform PUZ și conform caracterului zonei și vecinătăților

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți; aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul unor documentații de tip PUD însoțite de studii de impact vizual, înainte acordării AC.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:** toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară

- **SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE:**

-conform normelor în vigoare;spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori; parcaje amenajate la sol care vor fi plantate



cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime;

- **IMPREJMUIRI:** imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

- **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)** aprobat maxim 85%

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT):** aprobat maxim 3.

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 112/06.01.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.01.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 108602/23.06.2023, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

### **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 134056/11.07.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 11.07.2024 - 16.07.2024);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 157270/14.08.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 14.08.2024-07.09.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 14 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T60194/01.08.2024.

- La dezbaterea publică organizată în data de 30.08.2024, în intervalul orar 11-12, au participat 2 propiretari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
170145/04.09.2023 formulată de Dolha Horațiu-Bazil	Propunerile PUZ dezavantajează locuitorii zonei. Se transmit următoarele observații și propuneri privind proiectul PUZ: -aprobarea PUZ va duce la supraaglomerarea zonei, având în vedere că acest proiect dă posibilitatea tuturor proprietarilor din complex să crească nivelul de înălțime cu încă un nivel; -trebuie ținut cont că în zonă nu există locuri de parcare pentru toți locuitorii; -zona s-a dezvoltat pe anumite funcțiuni, dar nu există un magazin alimentar;

	<p>-instituțiile existente (Inspectoratul Județean în Construcții Constanța, Sc. Gimnazială nr. 30 Gheorghe Titeica) aglomerează foarte mult zona pe anumite intervale orare și zile, traficul fiind blocat;</p> <p>-cele 10 locuri de parcare propuse în documentația PUZ nu pot fi realizate deoarece în teren nu există spațiul necesar (se blochează căile de acces în cartier);</p> <p>-documentația PUZ trebuie corelată cu realitatea din teren.</p>
<p>171131/05.09.2024 formulată de Amînar Oana</p>	<p>Sunt transmise observații și propuneri:</p> <p>-locurile de parcare din jurul Complexului Flămînda sunt în prezent insuficiente avînd în vedere zona foarte aglomerată din cauza clienților Complexului Delfinul, a Sc. Gimnaziale nr. 30 și a Complexului sportiv Tomis;</p> <p>-locatarii blocului B6 din spatele complexului (60 apartamente), găsesc cu greu un loc de parcare;</p> <p>-după montarea stâlpișorilor pe o latură a str. Panselei din apropiere, locuitorii blocurilor C1 și ANL, parchează mașinile tot pe spațiile din jurul Complexului Delfinul;</p> <p>-zilnic se creează blocaje în trafic în jurul Complexului Delfinul, din cauza mașinilor care vin să aducă și să ia elevii de la Sc. Gimnazială nr. 30 (1400 copii și 50 cadre didactice);</p> <p>-se creează blocaje în trafic și când sunt antrenamente și competiții la Complexul Sportiv Tomis, tot din cauza locurilor de parcare insuficiente;</p> <p>-restaurantul Delfinul nu are suficiente locuri de parcare, în special în weekend când sunt organizate pomeniri, clienții parchează pe trotuare și carosabil, blocînd străzile;</p> <p>-în spatele Complexului Delfinul sunt ridicate două construcții fără autorizație de către Clinica OCH și Restaurantul Delfinul, ca extensie a complexului, ce ocupă spațiu pe care ar putea fi amenajate locuri de parcare;</p> <p>-proprietarii din zonă au depus cereri la primărie pentru rezervarea locurilor de parcare, dar nu au fost aprobate.</p>

1781268/05.09.2024 formulată de Bălan Dumitru prin avocat Georgiana Covrig	Petentul proprietar al terenului cu nr. cadastrul 214783 reclamă faptul că din analiza documentației PUZ rezultă că terenul său este unul neamenajat și nu mențiunea corectă, repectiv teren proprietate privată cu destinația curți, construcții. -se solicită ca prin propunerea PUZ, să se respecte toate elementele de funcționalitate, subordonate dreptului de proprietate, categoria de folosință curți construcții, petentul demarând procedurile pentru edificarea unei construcții pe terenul menționat.
171893/06.09.2024 formulată de Dumbrazu Viorel	Se transmite dezacordul privind proiectul PUZ. -se solicită revizuirea PUZ și elaborarea unei alte strategii referitoare la locurile de parcare, ca principală problemă a zonei.
171552/05.09.2024 formulată de Istode Laurentia - președinte Asociația de Proprietari nr. 522	Se transmite dezacordul locatarilor blocului B6, scările A, B, C constituiți în Asociația de proprietari nr. 522, cu privire la propunerile PUZ, având în vedere următoarele motive: -supraetajarea Complexului Flămânda reduce vizibilitatea proprietarilor care au imobile orientate spre complex; -circulația pe străzile adiacente va fi îngerunată de fluxul foarte mare de autovehicule; -dezvoltarea complexului, ar duce la ocuparea tuturor locurilor de parcare existente care nu sunt suficiente nici în condițiile actuale; -traficul aglomerat va produce o cantitate mare de noxe, sănătatea locuitorilor din blocul B6 fiind afectată; -supraetajarea Complexului Delfinul ar produce disconfort și ar bloca căile de acces către blocul B6 pe toata durata lucrărilor.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- în prezent regimul de construire permis este de P+3, conform PUG, iar PUZ limitează creșterea la P+1, pentru funcțiuni specifice centrului de cartier, la care accesibilitatea se face de regulă pietonal;
- spațiile comerciale fac parte din funcțiunile permise neexistând restricții pentru magazinele alimentare; funcțiunile premise includ și activități comerciale, legate de sănătate și alte funcțiuni specifice unui centru de cartier;
- în zona studiată s-a amplasat numărul maxim de parcaje, cu respectarea razelor de girație și a normelor tehnice specifice;
- asigurarea parcărilor pentru locuințele colective din vecinătate nu face obiectul PUZ;

- distanța dintre blocul B6 (P+4) și Complexul Delfinul (propus P+1) este de cca. 30-33 metri, blocul este situat mai sus, între ele aflându-se o perdea verde înaltă, asupra căreia nu se intervine prin PUZ. Se respectă distanța minimă permisă de Regulamentul General de Urbanism raportată la înălțimea construcțiilor;
  - PUZ are avizul favorabil al Agenției de Protecție a Mediului;
  - documentația se va completa cu detalii privind funcțiunile existente pe teren. Referitor la planul care a stat la baza PUZ, acesta are avizul OCPI;
  - pe baza art. 56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUZ nu propune intrarea în legalitate a construcțiilor fără autorizație de construire;
  - având în vedere categoria curți-construcții a terenului cu nr. cadastral 214786 și reglementarea aprobată prin PUG ca zona de echipamente publice, se va modifica PUZ în sensul permiterii construirii în condiții similare cu cele din parcelele din complex, cu încadrarea indicatorilor urbanistici în prevederile legale, respectiv PUG și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
  - referitor la disconfortul olfactiv și auditiv creat de lucrările de șantier, se va completa regulamentul de urbanism cu prevederile legale specifice pentru protejarea vecinătăților și mediului.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 182014/23.09.2024.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 59251/19.03.2024, conform răspunsului formulat în data de 09.04.2024.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZRE 1a** – zona echipamentelor publice, la nivel de cartier și complex rezidențial existente;
  - circulații carosabile
  - circulații pietonale
  - spații verzi.
- Prezentul P.U.Z. reglementează zona ZRE 1a. Circulațiile își mențin reglementările existente. În spațiul public dinspre aleea carosabilă de la nord se va rezerva un teren pentru două locuri de alimentare cu energie electrică la autovehicule.
- Spațiile verzi existente se mențin.
- Spațiile verzi propuse pe domeniul public se vor înregistra în Registrul spațiilor verzi.



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

##### Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- biblioteci de cartier, săli de lectură
- club de activități pentru copii sau adulți
- spații comerciale de proximitate
- alimentație publică de proximitate
- alte tipuri de noi echipamente publice – mediatecă, studio înregistrări, săli de vizionare diverse
- săli de sport, dans, agrement
- servicii pentru populație: ateliere meșteșugărești, centre de înfrumusețare, etc.
- activități artistice (nepoluante) și culturale, ateliere de creație
- expoziții
- after school, centre educative
- laboratoare, centre de analize și diagnostic
- farmacii, centre de întreținere și tratament, etc.

##### Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- creșe, cu respectarea NP 022/2021 Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor pentru creșe
- grădinițe, cu respectarea NP 011/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii
- dispensare, cabinete medicale, clinici, cu respectarea NP 021/2021 Normativ privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță

- școli, licee, cu respectarea NP 010/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee

### *Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE*

- locuințe
- structuri turistice
- activități industriale sau cu preponderență de depozitare
- activități poluante

### *Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII*

- se încurajează alipirea parcelelor sau construirea pe mai multe parcele prin asociere, prin reducerea perioadei de obținere a autorizației de construire cu 50%

### *Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR*

- clădirile nu vor depăși aliniamentul existent

### *Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

- se va asigura menținerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei construite inițiale a complexului

### *Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

- construcțiile se vor amplasa pe parcelă monobloc

### *Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII*

- 1 - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- 2 - accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiilor proiectate

### *Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- utilizările permise sunt de proximitate și nu necesită spații de parcare
- utilizările permise cu condiționări vor avea asigurate locuri de parcare conform normativelor specifice menționate și HCL 113/2017
- 1 - locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;

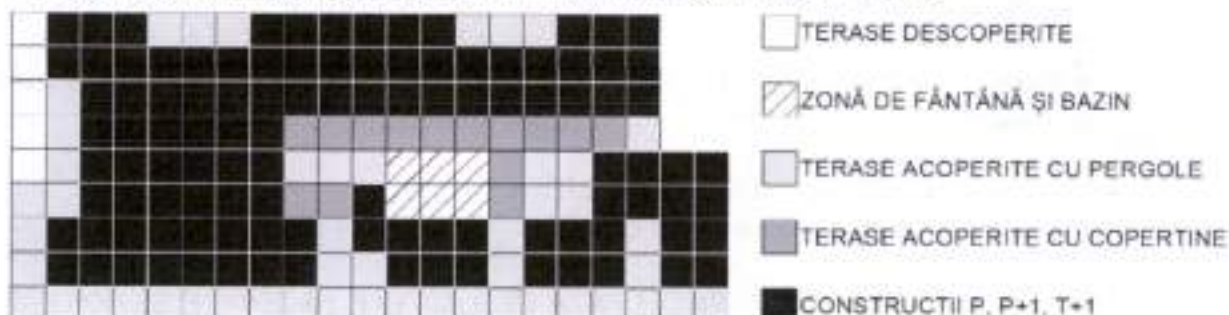
### *Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR*

- Rh maxim = P+1

- H = 4,0m la atic pentru construcțiile parter și 8,0m la atic pentru construcțiile P+1, măsurați de la cota terenului amenajat
- sunt permise subsoluri îngropate integral
- nu sunt permise mansarde și demisoluri
- cota pardoselii finite a platformei pietonale a complexului se menține
- se pot supraetaja: construcțiile care constituie amprenta construită inițială a ansamblului și copertinele inițiale, acestea din urmă cu condiția menținerii parterului pentru circulații pietonale.

### Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;
- aspectul exterior al noilor construcții va fi tratat unitar în întregul complex
- construcțiile vor urmări amprenta inițială a ansamblului, ca care se adaugă completarea de pe parcela cu nr. cad. 214783, în același spirit
- supraetajarea se poate face doar pe zonele construite și acoperite inițial cu copertine
- se mențin zonele de pergolă inițiale
- amprenta ansamblului construit, cu un interax de 5,0 m x 5,0 m este:



Terasele descoperite se vor amenaja pentru public.

Zona de fântână și bazin se va restaura în cadrul unui proiect complex de amenajare a spațiului public.

Terasele acoperite cu pergole se vor amenaja în cadrul unui proiect complex de amenajare a spațiului public. În sensul prezentului regulament, terasele acoperite cu copertine se referă la construcții definitive, cu structuri metalice sau din beton armat, același tip de structură pentru toate copertinele din cadrul complexului.

Terasele acoperite cu copertine se vor trata unitar, cu același tip de pergolă.

Construcțiile pot fi parter, P+1 sau terasă acoperită+1 etaj. Se admit abateri ale suprafeței construite generate de distanța dintre interaxele aflate la distanță de 5,0m între ele, generate de grosimea anvelopei rezultată din calculul termotehnic specificațiile tehnice ale materialelor de construcție și finisaj.

Zonele existente construite ulterior și pentru care s-a obținut autorizație de construire se vor include în amprenta construită la sol până la desființarea lor.

- zona pietonală, aflată pe domeniu public, cu fântână, pergole și terase vor face obiectul unui proiect unitar, care va respecta menținerea următoarelor elemente: amplasarea zonelor de pergole, tipul de structură al pergolelor, inclusiv interaxul acestora. De asemenea se vor urmări: restaurarea fântânii și bazinului, inserarea unor jardiniere și locuri de odihnă, amenajarea unor terase care pot deservi spațiile comerciale din complex prin închirierea lor cu obligativitatea întreținerii întregului spațiu public al complexului. Structura metalică va fi vopsită culoare gri închis.

- construcțiile vor urmări amprenta inițială a complexului și vor avea următoarele caracteristici: acoperiri cu terase înverzite, pereți finisați cu tencuiele simple, albe, cu textură fină, tâmplării de culoare gri închis, din aluminiu cu ruperea punții termice și geam termoizolant clar

### Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara
- pe domeniul public se vor asigura: iluminat public, punct de apă potabilă, alimentare cu apă a fântânii și bazinului, wi-fi, sistem de irigare a spațiilor verzi

### 12.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, existentă în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.. În cazul în care lucrările generează debite suplimentare de apă, soluțiile de alimentare cu apă se vor modifica funcție de situația rețelelor hidroedilitare de la acea dată.

Obiectivele se vor amplasa pe teren înafara zonelor de protecție a conductelor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se vor realiza sondaje pe teren în prezența reprezentanților RAJA s.a.

Conform avizului RAJA s.a 4604/2024, branșamentul de apă existent este executat dintr-un material uzat fizic și necesită înlocuirea cu un material PEHD agreat de RAJA S.A.

### 12.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate pentru a nu descărca ape pluviale în sistemul menajer.

### 12.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual, cu asistentă tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanta, cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

### 12.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă (Orange) la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

Execuția lucrărilor se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications.

Toate lucrările proiectate în zona cablurilor telefonice subterane vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

### 12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului 42.488-319.340.281/23.01.2024, Distrigaz Sud Retele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE nr. 7/2022.



Clădirile se vor brânşa la reţeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă, pe baza unui proiect de specialitate avizat de Distrigaz şi aprobat.

În zona de protecţie şi de siguranţă se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuţie gaze naturale.

Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 art. 190 – pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzic terților:

a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub conducerea cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat

b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem

să depoziteze materiale pe calea de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale

d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2) a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic într-o continuă modificare prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare ( apă, canalizare, energie electrică, etc) se va solicita avizul DGSE de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de ordinul MEC nr. 47/2003, printre care să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia și întocmite de proiectanți de specialitate.

**Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI**

- terasele necirculabile vor fi înverzite
- se mențin spațiile verzi existente
- pe zona pietonală se vor amenaja jardiniere

**Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI**

- nu sunt permise împrejuriri

**Art. 15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.**

- POT max = 85% la nivel de zonă de reglementare, stabilit prin PUG
  - POT maxim – se menține la nivel de parcelă
  - POT max pe parcela cu nr. cad. 214783 = 80%
- POT nu va depăși valoarea rezultată din respectarea schemei de la art. 11.

**Art. 16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.**

- CUT max = 1,7 la nivel de zonă de reglementare, stabilit prin PUG
  - CUT max = 2 la nivel de parcelă
  - CUT max pe parcela cu nr. cad. 214783 = 1,6
- CUT nu va depăși valoarea rezultată din respectarea schemei de la art. 11.

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :****Piese desenate :**

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D
- desfășurate stradale – existent și propus

**Piese scrise :**

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 112/06.01.2023 (valabil până la 05.01.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 108602/23.06.2023
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu istoric urbanistic
- Studiu siluetă urbană – volumetrie
- Documentar fotografic
- Studiu privind calitatea spațiului public
- Raportul informării și consultării publicului nr. 182014/23.09.2024.

**Avize :**

- aviz RAJA nr. 4604/2024
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 18537194/03.11.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 42.488-319.340.281/23.01.2024
- aviz Societatea Termoficare Constanța nr. 19159/13.11.2023
- aviz Orange nr. 715/07.11.2023
- aviz RCS&RDS nr. 3436/10.11.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. 98 R/06.02.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7233/12.02.2024

- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 46/U/17.01.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 527/06.02.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – decizia etapei de încadrare nr. 14/20.02.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal - Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B, inițiator Caraman Daniela.

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



**Serviciul juridic,**  
cj. Claudia Pascale



**Inspector,**  
Cristina Stamat





### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.10.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 1	PUZ complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A și nr. 19 B - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		



**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 10.10.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 1	PUZ complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A și nr. 19 B - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Irina Panait**

*de acord*



### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.10.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 1	PUZ complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A și nr. 19 B - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu**



### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.10.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 1	PUZ complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A și nr. 19 B - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		Comandă cu PUG - se pune în discuție analiza - strict necesitate
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		Recomand sistemul necesar de protecție în PUG.
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Răzvan Cristescu


**PUZ Caraman**

---

**From** Ignis Duvagi <ignis.duvagi@allarhitectura.ro>

**Date** Fri 10/4/2024 11:02 AM

**To** Cristina STAMAT | Primaria Municipiului Constanta <crisrina.stamat@primaria-constantar.ro>

 4 attachments (2 MB)

existent versiunea 2.pdf; memoriu v3.pdf; reglementari v2.pdf; regulament v3.pdf;

Completare fișiere corecte.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 182014/23.09.2024



F01-DGUP

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic Zonal - "modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 249573 - Str. Flămânda nr. 19A și 19B".

**INIȚIATOR:** Caraman Daniela.

**1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

### **Etapa pregătitoare**

În data de 11.07.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 249573 - Str. Flămânda nr. 19A și 19B", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 134056/11.07.2024, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (11.07.2024-16.07.2024), conform solicitării nr. 134057/11.07.2024.

### **Etapa de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 157270/14.08.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 157278/14.08.2024 pentru o perioadă de 25 zile (14.08.2024-07.09.2024).



**a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Serviciu cetățeni – Urbanism - rubrica Dezbateri publice pe teme de urbanism).

**b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Au fost emise 14 notificări către proprietarii din zona de studiu.

**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 143491/25.07.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T60194/01.08.2024.

**d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;**

La dezbateră publică programată în data de 30.08.2024, interval orar 11<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC ALL ARHITECTURA SRL, două persoane din partea publicului interesat, conform Procesului verbal de ședință nr. 167098/30.08.2024.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
170145/04.09.2023 formulată de Dolha Horațiu-Bazil	Propunerile PUZ dezavantajează locuitorii zonei. Se transmit următoarele observații și propuneri privind proiectul PUZ: -aprobarea PUZ va duce la supraaglomerarea zonei, având în vedere ca acest proiect dă posibilitatea tuturor proprietarilor din complex să crească nivelul de înălțime cu încă un nivel;



	<ul style="list-style-type: none"><li>-trebuie ținut cont că în zonă nu există locuri de parcare pentru toți locuitorii;</li><li>-zona s-a dezvoltat pe anumite funcțiuni, dar nu există un magazin alimentar;</li><li>-instituțiile existente (Inspectotatul Județean în Construcții Constanța, Sc. Gimnazială nr. 30 Gheorghe Țițeica) aglomerează foarte mult zona pe anumite intervale orare și zile, traficul fiind blocat;</li><li>-cele 10 locuri de parcare propuse în documentația PUZ nu pot fi realizate deoarece în teren nu există spațiul necesar (se blochează căile de acces în cartier);</li><li>-documentația PUZ trebuie corelată cu realitatea din teren.</li></ul>
171131/05.09.2024 formulată de Amînar Oana	<p>Sunt transmise observații și propuneri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-locurile de parcare din jurul Complexului Flămânda sunt în prezent insuficiente având în vedere zona foarte aglomerată din cauza clienților Complexului Delfinul, a Sc. Gimnaziale nr. 30 și a Complexului sportiv Tomis;</li><li>-locatarii blocului B6 din spatele complexului (60 apartamente), găsesc cu greu un loc de parcare;</li><li>-după montarea stâlpișorilor pe o latură a str. Panselei din apropiere, locuitorii blocurilor C1 și ANL, parchează mașinile tot pe spațiile din jurul Complexului Delfinul;</li><li>-zilnic se creează blocaje în trafic în jurul Complexului Delfinul, din cauza mașinilor care vin să aducă și să ia elevii de la Sc. Gimnazială nr. 30 (1400 copii și 50 cadre didactice);</li><li>-se creează blocaje în trafic și când sunt antrenamente și competiții la Complexul Sportiv Tomis, tot din cauza locurilor de parcare insuficiente;</li><li>-restaurantul Delfinul nu are suficiente locuri de parcare, în special în weekend când sunt organizate pomeniri, clienții parchează pe trotuare și carosabil,</li></ul>



	<p>blocând străzile;</p> <p>-în spatele Complexului Delfinul sunt ridicate două construcții fără autorizație de către Clinica OCH și Restaurantul Delfinul, ca extensie a complexului, ce ocupă spațiu pe care ar putea fi amenajate locuri de parcare;</p> <p>-proprietarii din zonă au depus cereri la primărie pentru rezervarea locurilor de parcare, dar nu au fost aprobate.</p>
1781268/05.09.2024 formulată de Bălan Dumitru prin avocat Georgiana Covrig	<p>Potentul proprietar al terenului cu nr. cadastral 214783 reclamă faptul că din analiza documentației PUZ rezultă că terenul său este unul neamenajat și nu mențiunea corectă, respectiv teren proprietate privată cu destinația curți, construcții.</p> <p>-se solicită ca prin propunerea PUZ, să se respecte toate elementele de funcționalitate, subordonate dreptului de proprietate, categoria de folosință curți construcții, potentul demarând procedurile pentru edificarea unei construcții pe terenul menționat.</p>
171893/06.09.2024 formulată de Dumbrazu Viorel	<p>Se transmite dezacordul privind proiectul PUZ.</p> <p>-se solicită revizuirea PUZ și elaborarea unei alte strategii referitoare la locurile de parcare, ca principală problemă a zonei.</p>
171552/05.09.2024 formulată de Istode Laurenția - președinte Asociația de Proprietari nr. 522	<p>Se transmite dezacordul locatarilor blocului B6, scările A, B, C constituiți în Asociația de proprietari nr. 522, cu privire la propunerile PUZ, având în vedere următoarele motive:</p> <p>-supraetajarea Complexului Flămânda reduce vizibilitatea proprietarilor care au imobile orientate spre complex;</p> <p>-circulația pe străzile adiacente va fi îngherunată de fluxul foarte mare de autovehicule;</p> <p>-dezvoltarea complexului, ar duce la ocuparea tuturor locurilor de parcare existente care nu sunt suficiente nici în condițiile actuale;</p> <p>-traficul aglomerat va produce o cantitate mare de</p>



	noxe, sănătatea locuitorilor din blocul B6 fiind afectată; -supraetajarea Complexului Delfinul ar produce disconfort și ar bloca căile de acces către blocul B6 pe toata durata lucrărilor.
--	--

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri nr. 170289/04.09.2024, 171206/05.09.2024, 171505/05.09.2024, 171605/05.09.2024, 172127/06.09.2024, către SC ALL ARHITECTURA SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC ALL ARHITECTURA SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mail.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- în prezent regimul de construire permis este de P+3, conform PUG, iar PUZ limitează creșterea la P+1, pentru funcțiuni specifice centrului de cartier, la care accesibilitatea se face de regulă pietonal;
- spațiile comerciale fac parte din funcțiunile permise neexistând restricții pentru magazinele alimentare; funcțiunile permise includ și activități comerciale, legate de sănătate și alte funcțiuni specifice unui centru de cartier;
- în zona studiată s-a amplasat numărul maxim de parcaje, cu respectarea razelor de girație și a normelor tehnice specifice;
- asigurarea parcărilor pentru locuințele colective din vecinătate nu face obiectul PUZ;
- distanța dintre blocul B6 (P+4) și Complexul Delfinul (propus P+1) este de cca. 30-33 metri, blocul este situat mai sus, între ele aflându-se o perdea verde înaltă, asupra căreia nu se intervine prin PUZ. Se respectă distanța minimă permisă de Regulamentul General de Urbanism raportată la înălțimea construcțiilor;
- PUZ are avizul favorabil al Agenției de Protecție a Mediului;
- documentația se va completa cu detalii privind funcțiunile existente pe teren. Referitor la planul care a stat la baza PUZ, acesta are avizul OCPI;
- pe baza art. 56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUZ nu propune intrarea în legalitate a construcțiilor fără autorizație de construire;



- având în vedere categoria curți-construcții a terenului cu nr. cadastral 214786 și reglementarea aprobată prin PUG ca zona de echipamente publice, se va modifica PUZ în sensul permiterii construirii în condiții similare cu cele din parcelele din complex, cu încadrarea indicatorilor urbanistici în prevederile legale, respectiv PUG și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- referitor la disconfortul olfactiv și auditiv creat de lucrările de șantier, se va completa regulamentul de urbanism cu prevederile legale specifice pentru protejarea vecinătăților și mediului.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 8	PUZ – Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici

NR. 139083/18.07.2024



ROMANIA  
JUDETEL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 8	PUZ – Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

Daca DU este convins de conceptul arhitectural propus de elaborator, se poate face consultarea publica.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 8	PUZ – Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 8	PUZ – Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.07.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 8	PUZ – Complex comercial Flămânda, str. Flămânda nr. 19A - 19B – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Caraman Daniela
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Andrei Leonte

P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573



secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

**all architectura**

J13/906/2002 cod unic ROI4536786

S.R.L.

## REGULAMENT DE URBANISM

### AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

##### B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

##### C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL IDENTIFICAT

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

**CU NR. CAD. 249573**, cu suprafața aferentă drumurilor de acces în zonă. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice,
- construirea pe domeniul public

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.

**D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.**

*Zonă de protecție* - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

*Indicatori urbanistici* – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

*Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)* – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

*Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)* – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

*Demisolul* – este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Nu se vor permite demisoluri cu înălțimea supraterana mai mare de 1.5 metri.

*R.G.U.* - *Regulamentul General de Urbanism* - aprobat prin H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996.

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

---

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii.

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu nr. 9 din 25.01.2024. Se vor respecta prevederile Lg. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

Suplimentar, se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;

Apele uzate sunt de tipul celor menajere, care vor fi preluate de rețeaua menajeră existentă în zonă, la care este branșată și construcția existentă.

Încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice cu combustibil gazos. Se vor utiliza instalații și utilaje agrementate tehnic, limitând astfel poluarea aerului.

În timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuțată și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.

- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;

- depozitarea controlată a deșeurilor;

Deșeurile se vor colecta separat, pe tipuri, pe platforme igienizabile, dotate cu robinet și sifon de pardoseală / rigolă de scurgere.

- recuperarea terenurilor degradate;

Terenurile libere de construcții și platforme se vor amenaja peisagistic, ca spațiu verde.

- organizarea sistemului de spații verzi;

Suprafața spațiilor verzi conform RGU, PUG.

- refacere peisagistică și reabilitare urbană;

Terenurile libere de construcții și platforme au vegetație spontană, neîntreținută, care nu se dorește a fi refăcută. Reabilitarea urbană constă în construirea conform RLU și amenajarea peisageră a terenurilor neconstruite.

- valorificarea potențialului economic al deșeurilor;

- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.

Conform RGU, pentru construcții comerciale vor fi prevăzute în exteriorul clădirii sau în curți interioare spații verzi și plantate 2-5% din suprafața terenului. Acestea vor fi amenajate la sol și pe terase. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

Conform avizului emis de Direcția Județeană Pentru Cultură Constanța nr. 46/17.01.2024, datorită faptului că teritoriul studiat este situat în sit arheologic și în zona de protecție a unui sit urban, orice investiție care necesită lucrări de săpătură are obligația să solicite Avizul Direcției Județene pentru Cultura Constanța.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

Se recomandă păstrarea configurației generale a complexului comercial, a acoperirilor în terasă și a pergolelor, păstrarea circulațiilor pietonale, refacerea pavimentelor, a detaliilor și amenajărilor specifice, revenirea la o unitate de stil a complexului comercial.

Se recomandă prezentarea unui documentar fotografic al situației existente, a unor fotomontaje și a unor desfășurări existente și propuse.

Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultura Constanța pentru toate documentele în faza DTAC, DTAD cu amplasament pe teritoriul studiat prin PUZ, când se vor pune și condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

În timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuită și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.

Se va respecta legislația specifică pentru protejarea vecinătăților, astfel încât în perioada lucrărilor de execuție:

- să se înlăture disconfortul olfactiv și auditiv,
- să nu fie afectată circulația auto și pietonală de acces la clădirile învecinate
- să se înlăture poluarea aerului cu praf și microparticule provenite din șantier

**B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Conform avizului nr. 98 R/06.02.2024 emis de Direcția de sănătate publică a Județului Constanța, se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice, completat cu Ordinului Ministerului Sănătății 994/2018 (însorire clădiri de locuit = 1 ½ h/zi la solstițiul de iarnă, distanțe, norme zgomot, dotări edilitare – parcuri la minim 5m de ferestre, etc), spațiu verde, etc.

**C. REGULI CU PRIVIRE LA ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR AFERENTE DEZVOLTĂRIILOR IMOBILIARE REZIDENȚIALE CU LOCUINȚE DE ORICE FEL, MAI PUȚIN INDIVIDUALE**

Se va respecta HCL nr. 180/ 29.04.2022:

1. Obținerea autorizației de construire a clădirilor este condiționată de obținerea autorizației de construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care va include:

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

---

- culoare tehnice pentru rețelele edilitare și instalațiile aferente (stații de pompare, puncte trafo, etc);
  - infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
  - aspecte privind gospodărirea comunală – asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitate de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora.
2. Recepția lucrărilor de construire a clădirilor este condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.
- Excepție fac imobilele care dispun deja de echipările menționate mai sus.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZRE 1a** – zona echipamentelor publice, la nivel de cartier și complex rezidențial existente:
  - circulații carosabile
  - circulații pietonale
  - spații verzi.
- Prezentul P.U.Z. reglementează zona ZRE 1a. Circulațiile își mențin reglementările existente. În spațiul public dinspre aleea carosabilă de la nord se va rezerva un teren pentru două locuri de alimentare cu energie electrică la autovehicule.
- Spațiile verzi existente se mențin.
- Spațiile verzi propuse pe domeniul public se vor înregistra în Registrul spațiilor verzi.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

#### **Art.1. UTILIZĂRI PERMISE**

- biblioteci de cartier, săli de lectură
- club de activități pentru copii sau adulți
- spații comerciale de proximitate
- alimentație publică de proximitate
- alte tipuri de noi echipamente publice – mediatecă, studio înregistrări, săli de vizionare diverse
- săli de sport, dans, agrement
- servicii pentru populație: ateliere meșteșugărești, centre de înfrumusețare, etc.
- activități artistice (nepoluante) și culturale, ateliere de creație
- expoziții
- after school, centre educative
- laboratoare, centre de analize și diagnostic
- farmacii, centre de întreținere și tratament, etc.

#### **Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- creșe, cu respectarea NP 022/2021 Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea



**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

---

construcțiilor pentru creșe

- grădinițe, cu respectarea NP 011/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii
- dispensare, cabinete medicale, clinici, cu respectarea NP 021/2021 Normativ privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță
- școli, licee, cu respectarea NP 010/2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee

*Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE*

- locuințe
- structuri turistice
- activități industriale sau cu preponderență de depozitare
- activități poluante

*Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII*

- se încurajează alipirea parcelelor sau construirea pe mai multe parcele prin asociere, prin reducerea perioadei de obținere a autorizației de construire cu 50%

*Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR*

- clădirile nu vor depăși aliniamentul existent

*Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

- se va asigura mentinerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei construite inițiale a complexului

*Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ*

- construcțiile se vor amplasa pe parcelă monobloc

*Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII*

- 1 - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- 2 - accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate

*Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*

- utilizările permise sunt de proximitate și nu necesită spații de parcare
- utilizările permise cu condiționări vor avea asigurate locuri de parcare conform normativelor specifice menționate și HCL 113/2017
- 1 - locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;

*Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR*

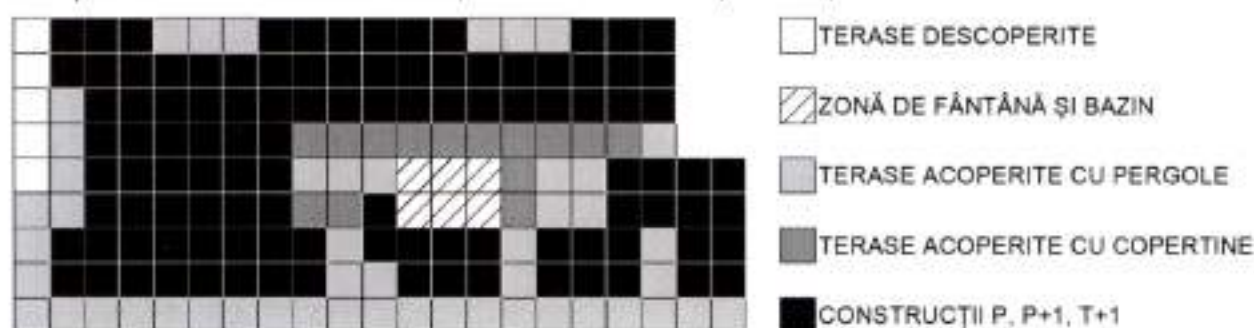
- Rh maxim = P+1

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

- H = 4,0m la atic pentru construcțiile parter și 8,0m la atic pentru construcțiile P+1, măsurate de la cota terenului amenajat
- sunt permise subsoluri îngropate integral
- nu sunt permise mansarde și demisoluri
- cota pardoselii finite a platformei pietonale a complexului se menține
- se pot supraetaja: construcțiile care constituie amprenta construită inițială a ansamblului și copertinele inițiale, acestea din urmă cu condiția menținerii parterului pentru circulații pietonale.

**Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE**

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;
- aspectul exterior al noilor construcții va fi tratat unitar în întregul complex
- construcțiile vor urmări amprenta inițială a ansamblului, ca care se adaugă completarea de pe parcela cu nr. cad. 214783, în același spirit
- supraetajarea se poate face doar pe zonele construite și acoperite inițial cu copertine
- se mențin zonele de pergolă inițiale
- amprenta ansamblului construit, cu un interax de 5,0 m x 5,0 m este:



Teresele descoperite se vor amenaja pentru public.

Zona de fântână și bazin se va restaura în cadrul unui proiect complex de amenajare a spațiului public.

Teresele acoperite cu pergole se vor amenaja în cadrul unui proiect complex de amenajare a spațiului public. În sensul prezentului regulament, teresele acoperite cu copertine se referă la construcții definitive, cu structuri metalice sau din beton armat, același tip de structură pentru toate copertinele din cadrul complexului.

Teresele acoperite cu copertine se vor trata unitar, cu același tip de pergolă.

Construcțiile pot fi parter, P+1 sau terasă acoperită+1 etaj. Se admit abateri ale suprafeței construite generate de distanța dintre interaxele aflate la distanță de 5,0m între ele, generate de grosimea anvelopei rezultată din calculul termotehnic specificațiile tehnice ale materialelor de construcție și finisaj.

Zonele existente construite ulterior și pentru care s-a obținut autorizație de construire se vor include în amprenta construită la sol până la desființarea lor.

- zona pietonală, aflată pe domeniu public, cu fântână, pergole și terase vor face obiectul unui proiect unitar, care va respecta menținerea următoarelor elemente: amplasarea zonelor de pergole, tipul de structură al pergolelor, inclusiv interaxul acestora. De

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

---

asemenea se vor urmări: restaurarea fântânii și bazinului, inserarea unor jardiniere și locuri de odihnă, amenajarea unor terase care pot deservi spațiile comerciale din complex prin închirierea lor cu obligativitatea întreținerii întregului spațiu public al complexului. Structura metalică va fi vopsită culoare gri închis.

- construcțiile vor urmări amprenta inițială a complexului și vor avea următoarele caracteristici: acoperiri cu terase înverzite, pereți finisați cu tencuieli simple, albe, cu textură fină, tâmplării de culoare gri închis, din aluminiu cu ruperea punții termice și geam termoizolant clar

**Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

- toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara
- pe domeniul public se vor asigura: iluminat public, punct de apă potabilă, alimentare cu apă a fântânii și bazinului, wi-fi, sistem de irigare a spațiilor verzi

**12.1. Alimentare cu apă**

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, existentă în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.. În cazul în care lucrările generează debite suplimentare de apă, soluțiile de alimentare cu apă se vor modifica funcție de situația rețelelor hidroedilitare de la acea dată.

Obiectivele se vor amplasa pe teren înafara zonelor de protecție a conductelor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se vor realiza sondaje pe teren în prezența reprezentanților RAJA s.a.

Conform avizului RAJA s.a 4604/2024, branșamentul de apă existent este executat dintr-un material uzat fizic și necesită înlocuirea cu un material PEHD agreeat de RAJA S.A.

**12.2. Canalizarea**

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate pentru a nu descărca ape pluviale în sistemul menajer.

**12.3. Alimentarea cu energie electrică**

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual, cu asistentă tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanta, cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

**12.4. Telecomunicații**

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă (Orange) la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

---

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

Execuția lucrărilor se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications.

Toate lucrările proiectate în zona cablurilor telefonice subterane vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

#### *12.5. Alimentarea cu gaze naturale*

Conform avizului 42.488-319.340.281/23.01.2024, Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE nr. 7/2022.

Clădirile se vor branșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă, pe baza unui proiect de specialitate avizat de Distrigaz și aprobat.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Conform legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 art. 190 – pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzic terților:

a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate chestiunile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub conducerea cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat

b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem

să depoziteze materiale pe caile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale

d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018( distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform

**P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE  
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CAD. 249573**

Tabel nr. 1 și nr. 2) a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic într-o continuă modificare prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare ( apă, canalizare, energie electrică, etc) se va solicita avizul DGSE de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care sa cuprinda documentele prevazute de ordinul MEC nr. 47/2003, printre care sa se regaseasca si planurile cu lucrarile propuse conform solutiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia si intocmite de proiectanti de specialitate.

**Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI**

- terasele necirculabile vor fi înverzite
- se mențin spațiile verzi existente
- pe zonă pietonală se vor amenaja jardiniere

**Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI**

- nu sunt permise împrejmuiri

**Art. 15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.**

- POT max = 85% la nivel de zonă de reglementare, stabilit prin PUG
  - POT maxim – se menține la nivel de parcelă
  - POT max pe parcela cu nr. cad. 214783 = 80%
- POT nu va depăși valoarea rezultată din respectarea schemei de la art. 11.

**Art. 16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.**

- CUT max = 1,7 la nivel de zonă de reglementare, stabilit prin PUG
  - CUT max = 2 la nivel de parcelă
  - CUT max pe parcela cu nr. cad. 214783 = 1,6
- CUT nu va depăși valoarea rezultată din respectarea schemei de la art.



Către Primarul Municipiului Constanta  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_



CERERE  
pentru emiterea avizului de oportunitate ARH SEF

Subsemnatul\*1) CARAMAN DANIELA, CNP 2570623131256  
cu domiciliul/sediul\*2) în județul C-ŢA, municipiul/oraşul/comuna C-ŢA  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poştal \_\_\_\_\_, str RAZBOIENI  
nr. 42, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ \*1) Numele  
e-mail atelier@diata.ro şi prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau  
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia,  
precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

în calitate de/reprezentant al \_\_\_\_\_ CUI \_\_\_\_\_,  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului  
şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea avizului de  
oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru\*3) \_\_\_\_\_,  
generat de imobilul\*4)

\*3) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse. ELABORARE PUZ

\*4) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform  
certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de  
oportunitate. C-ŢA, STR. FLAMANDA, NR. 19A SI 19B

Anexez la prezenta cerere:

a) Certificatul de urbanism nr. 112 din 26.01.23 emis de PRIM C-ŢA \_\_\_\_\_  
(copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren şi/sau construcţii/extrasul de plan  
cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi  
(copie)

c) Studiul de oportunitate compus din:

c.1) piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

- prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse;
- indicatorii propuşi;
- modul de integrare a investiţiei/operaţiunii propuse în zonă;
- prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă;

- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de  
costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale.

DGPL - 64300/25.03.2024

- c.2) piese desenate:
- încadrarea în zonă;
  - plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
  - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- d) Chitanța de plată a taxei de emiterie a avizului de oportunitate

Semnătura\*\*)



- \*\*) Se va înscrie în clar numele solicitantului:
- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
  - pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.

Nr. st.	Zona funcțională	mp	%
1	ZRE 1a - zona echipamentelor publice, în nivel de cartier și complex rezidențial existent	4600	59,26
2	Spații verzi	1000	12,88
3	Parcări	560	7,21
4	Circulații pietonale	650	10,05
5	Circulații carosabile	752	9,69
TOTAL		7762	100,0

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**LEGENDA**

	LIMITA TERITORIULUI PROPUȘ PENTRU STUDIUL P.U.Z.
	LIMITA TERENULUI CARE GENEREAZĂ P.U.Z.
	LIMITE ZONE DE REGLEMENTARE
	ADMINISTRAȚIE ȘI SERVICII PUBLICE
	ÎNVĂȚĂMÂNT
	SĂNĂTATE
	COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
	ZONĂ AFERENTĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE
	ZONĂ COMERCIALĂ ȘI DE SERVICII PENTRU POPULAȚIE
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINȚELOR
	ECHIPAMENTE EDILITARE
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	BAZIN, FĂNTÂNĂ
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	PARCĂRI
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
	CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATE
	PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE
	INDICATORI URBANISTICI MAXIMI

**all architectura**

FAZA: **SEF PROIECT** / **PROIECTAT**

Master Designer: **arch. NARCIS GELAL**

Designer: **arch. IGNIȘ DUVĂGI**

**P.U.Z.**

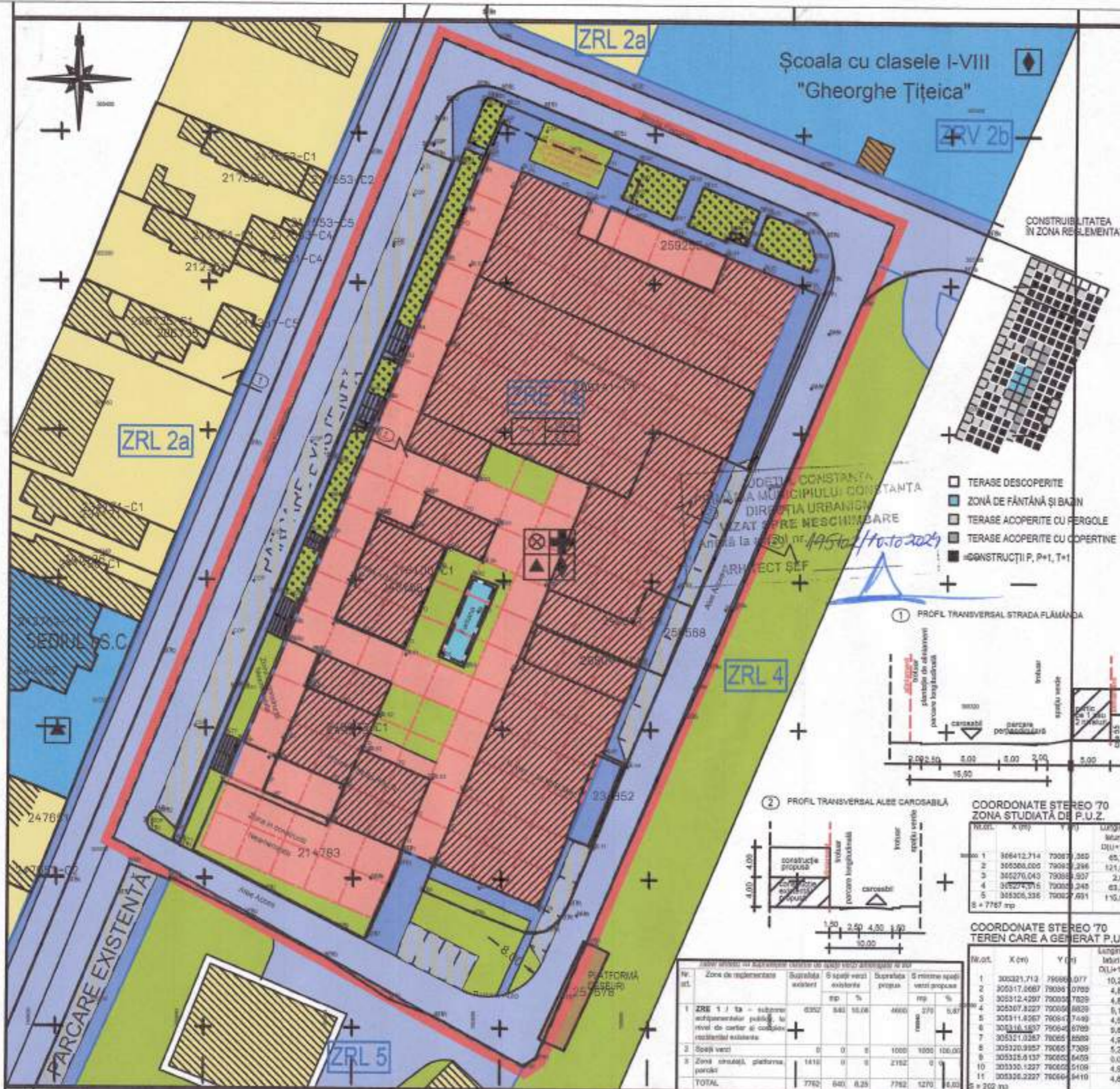
BENEFICIAR: **CARAMAN DANIELA** DATA: **4-XII-2023**

PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII** NR. PR. PROIECT: **17/2023**

AMPLASAMENT: **CONSTANȚA, STR. FLĂMÂNDA 19A ȘI B. COMPLEX COMERCIAL FLĂMÂNDA** SCARA: **1/500**

TITLUL PLANȘII: **REGLEMENTAREA ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE** NR. PL. P.U.Z. NO: **P5**

Alplan 2019



Nr. st.	Zona de reglementare	Suprafață existentă	Suprafață existentă	Suprafață propusă	S suprafață	S suprafață
		mp	%	mp	%	%
1	ZRE 1 / 1a - subzona echipamentelor publice, în nivel de cartier și complex rezidențial existent	4302	54,1	4600	57,9	5,87
2	Spații verzi	0	0	1000	1000	100,00
3	Zona străzii, platforma, parcuri	1418	0	2162	0	0
TOTAL		7762	64,0	7762	1270	6,03

h/l = 297 / 420 (0.12m2)