

## ANUNȚ INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z.- "Lucrări de amenajare a unui Cimitir Militar în cazarma 3619 Constanța",  
cod lucrare 2023-I-3619

Zona delimitată de Str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale și limita UAT  
(conform Aviz de oportunitate nr. 89193/03.07.2024)

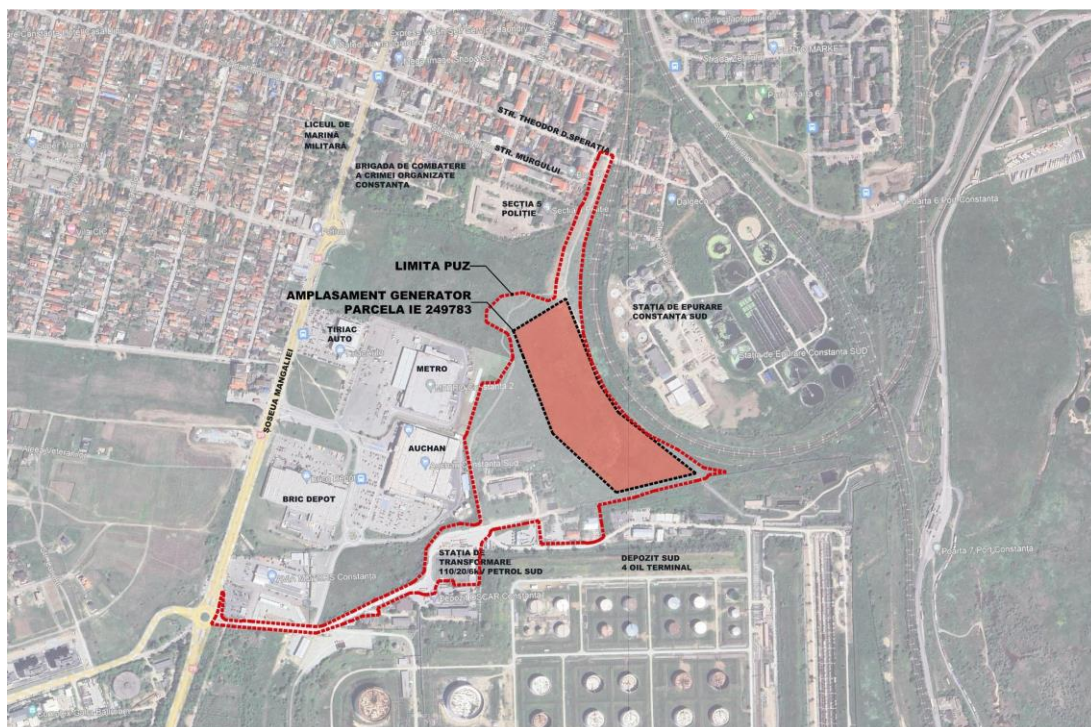
ADRESA: MUN. CONSTANȚA, ZONA METRO 2, PARCELA CU NR. CAD. IE 249783

ARGUMENTARE: Prin documentația de urbanism se stabilesc condițiile referitoare la înființarea  
Cimitirului Militar.

INIȚIATOR: MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, UM 02248 București

BENEFICIAR: STATUL MAJOR AL FORȚELOR NAVALE, UM 02154 Constanța

ELABORATOR: S.C. ROMANIAN EXPERT CONSULTING S.R.L.



### PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA  
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
ÎN PERIOADA **04.11.2024-09.11.2024**

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE:

PRIN E-MAIL LA ADRESA: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) SAU

PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212,  
COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANĂ SAU

DEPUSE LA REGISTRATURA PMC DIN CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC)  
DIN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR.116C

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ INIȚIATORULUI  
EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE

INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE  
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU  
ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, BIROUL DE PLANIFICARE URBANĂ, CAMERA 212  
DATE DE CONTACT ELABORATOR: [office.usonia@gmail.com](mailto:office.usonia@gmail.com), [office@romanianexpert.ro](mailto:office@romanianexpert.ro)

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

> ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 zile): **04.11.2024-09.11.2024**

> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE



APROBAT,  
**PRIMAR**  
VERGIL CHITAC

Ca urmare a cererii adresate de Unitatea Militară 02248 București prin col. Iig. Constantin Cosofret, cu sediul în municipiul București, sector 6, str. Drumul Taberei nr. 7H, înregistrată sub nr. 89193/26.04.2024;  
în conformitate cu prevederile Legii [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**Nr. 89193 din 03.07.2024**

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța - nr. cadastral 249783;
  - generat de imobilul situat în municipiul Constanța, zona Metro 2, identificat cu nr. cadastral 249783, cu respectarea următoarelor condiții:
1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT și este ilustrat în anexa 1 la prezentul aviz.

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

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, cu respectarea prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- se vor analiza prevederile PUZ aprobate în proximitatea zonei de studiu – HCL nr. 263/2008 și HCL nr. 175/2011.

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

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului:

*" (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."*

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

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități proiectate, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente /proiectate în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți;
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.



#### 5. Capacitățile de transport admise:

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

#### 6. Acorduri / Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ.

Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.04.2024** și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

##### A. Respectarea prevederilor art. 20 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

*“(1) Fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.*

*(2) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.*

*(4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:*

- a) delimitarea obiectivului studiat;*
- b) analiza critică a situației existente;*
- c) evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;*
- d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;*
- e) prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.*

*(5) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare / diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.*

*(6) Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a unităților administrativ-teritoriale.*”

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. A 1809/22.09.2023 emis de MAPN), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 din Normele aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:

##### a) avize / acorduri privind:

- alimentarea cu apă și canalizare;
- alimentarea cu energie electrică;
- sănătatea populației;
- rețele căi ferate și zone de protecție;
- poziționare rețele CONPET și dimensionare zone de protecție;
- poziționare rețele Oil Terminal și dimensionare zone de protecție.



- b) **studii de fundamentare cu caracter analitic**, care privesc evoluția teritoriului și localităților, caracteristicile acestora și propuneri de dezvoltare în domeniul realizat:
- studiu de fundamentare privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație; zona aferentă studiului de circulație va fi delimitată de principalele artere de circulație din zonă: șos. Mangaliei, str. Theodor Speranția, astfel încât să fie relevantă pentru analizarea realizării accesului la trama stradală majoră existentă, precum și pentru dimensionarea încărcării suplimentare datorate noilor prevederi urbanistice.
- (2) **Respectarea prevederilor art. 18 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016:**
- Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa nr. 5 la Normele aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
  - Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.
    - ✓ **Piese scrise** sunt:
      - Memoriul general are următorul conținut-cadru:
        - descrierea situației existente;
        - concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
        - soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.
      - Planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.
      - Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ referitoare la:
        - funcțiunile admise raportate la suprafața parcelei;
        - regimul de construire condiționat de lățimea fronturilor stradale;
        - stabilirea edificabilului maxim permis prin raportare la retragerile impuse față de limitele de proprietate;
        - înălțimea minimă și maximă admisă corelată cu suprafața lotului;
        - valorile maxime ale POT și CUT raportate la suprafața parcelei.



## **Prevederile RLU se grupează în următoarele capitole:**

- I. SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI
  1. Funcțiunea dominantă;
  2. Funcțiuni complementare.
- II. SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – vor fi stabilite reguli clare și fără echivoc, fără a se apela la alte documentații de urbanism derogatorii ulterioare:
  1. Utilizări permise – indicarea funcțiilor care pot fi organizate pe parcelele pentru care se aplică RLU; la stabilirea utilizărilor admise se vor evita situațiile generatoare de conflict (permiterea de funcțiuni incompatibile ori care se pot deranja reciproc din cauza diversității, a circuitelor funcționale, ori a valorilor mari de trafic (pietonal și auto) generat;
  2. Utilizări permise cu condiționări (interdicții temporare), după caz – indicarea funcțiilor care pot fi organizate doar cu respectarea anumitor condiții: localizare în imobil, distanță față de funcțiunea dominantă, procent din suprafața construită, acordul utilizatorilor funcțiunii dominante, etc.;
  3. Utilizări interzise (interdicții permanente) – indicarea funcțiilor care nu sunt admise.
- III. SECȚIUNEA III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
  1. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor – dimensiuni minime ale parcelelor construibile, condițiile în care se poate realiza alipirea ori dezmembrarea loturilor, etc.;
  2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – stabilirea edificabilului maxim permis prin indicarea retragerilor construcțiilor (exprimate în metri ori raportate la înălțimea construcțiilor) față de limitele de proprietate ale terenului, stabilirea noului aliniament al terenurilor în cazul în care sunt propuse măsuri de lărgire a carosabilului, etc.;
  3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – stabilirea modalității de acces auto și pietonal la loturi și a numărului de accesuri necesare (inclusiv pentru autoutilitarele de salvare ori pompieri), repartizarea locurilor de parcare necesare și dimensionarea acestora conform normativelor în vigoare, etc.; configurarea carosabilului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va studia prin PUZ, în corelare cu trama stradală existentă și cu concluziile studiului de organizare a circulației și transporturilor;
  4. Reguli cu privire la înălțimea clădirilor – se vor specifica, după caz, înălțimea minimă și maximă a clădirilor, cu precizarea modului de calcul și a limitelor între care se măsoară, exprimată în număr de niveluri și metri, reguli privind amenajarea de niveluri subterane, ori supraterane (demisol / mezanin/ supante/ mansarde, etc.), precum și alte prevederi (de exemplu – cota superioară a demisolului va fi la maxim 1,50 metri față de CTA);



5. Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor - se vor specifica, după caz, modalitățile de tratare arhitecturală, raportul gol/plin al fațadelor, paletarul de culori permise, variantele admise pentru acoperirea clădirilor (terasă / șarpantă) cu menționarea pantei minime / maxime a învelitorii, modalități de mascare a elementelor de infrastructură edilitară (posturi trafo, contoare, aparate de aer condiționat, goluri de aerisire și alte asemenea) etc.;
  6. Reguli cu privire la echiparea edilitară - prezentarea echipării existente, conform avizelor și studiilor elaborate, precum și indicarea modalităților de extindere ori mărire a capacităților existente; se vor introduce prevederi referitoare la finanțarea lucrărilor privind infrastructura edilitară, precum și condiționări pentru emiterea autorizațiilor de construire a obiectivelor de investiții de autorizarea și executarea anterioară a infrastructurii edilitare aferente acestora (inclusiv în planul de acțiune aferent PUZ);
  7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi - indicarea suprafețelor minime de spații verzi necesar a fi asigurate pe parcelă cu menționarea modului de calcul al acestora și a posibilităților de amplasare în lot, bilanțul teritorial privind spațiile verzi, etc.;
  8. Reguli cu privire la împrejmuirea terenurilor - indicarea modalității de împrejmuire a terenurilor: materiale, aspect, înălțime maximă, etc.; se va stabili obligativitatea introducerii și mascării elementelor de infrastructură edilitară în cadrul împrejurii.
- IV. SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI - se va indica modul de calcul a indicatorilor POT și CUT în cazul existenței diferențelor între suprafața din acte a terenurilor și cea măsurată.
1. Reguli cu privire la posibilități maxime de ocupare a terenului (POT) - valoare maximă admisă;
  2. Reguli cu privire la posibilități maxime de utilizare a terenului (CUT) - valoare maximă admisă.

- **Piesele desenate** se vor redacta în culorile și semnele convenționale standard. Modul de redactare a pieselor desenate va asigura lizibilitatea detaliilor planimetrice și de nivelment ale planului de bază.  
**Piesele desenate** sunt planuri realizate pe suport topografic actualizat și cuprind cel puțin următoarele planșe:
  - a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul PUZ (inclusiv relaționarea cu prevederile PUG/PUZ anterior), stabilită prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
  - b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
  - c) reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;



d) circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Pieșele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din PUZ. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate și pot evidenția totodată asigurarea premiselor de realizare a elementelor de interes public.

**(3) Asigurarea premiselor de realizare a următoarelor elemente de interes public:**

- eliminarea ori diminuarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri și servicii publice convenabile pentru toți locuitorii;
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural, după caz;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- protejarea împotriva dezastrelor naturale.

**7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:**

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. A 1809/22.09.2023 (cu valabilitate 24 luni), emis de Ministerul Apărării Naționale prin Direcția Domenii și Infrastructuri.

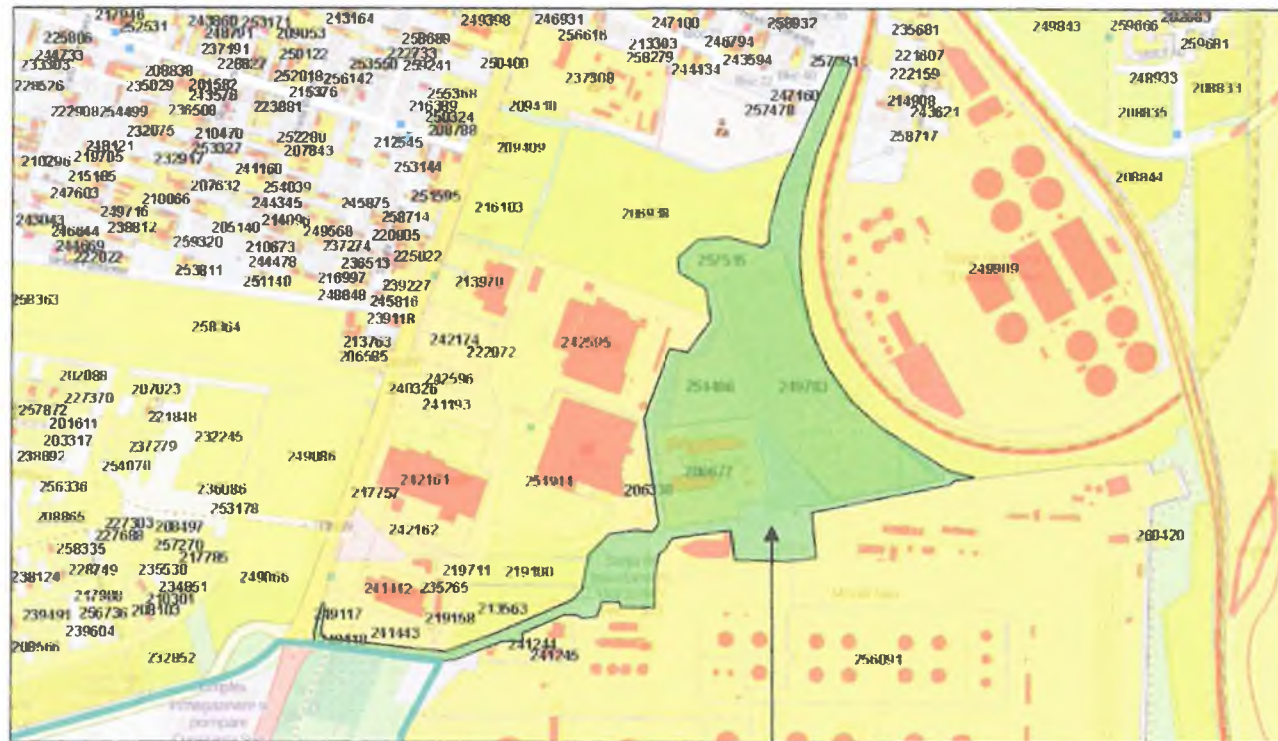
Achitat taxa de 4.643,90 lei conform ordinului de plată din 05.07.2024.

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

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

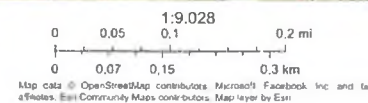


ArcGIS Web Map



7/3/2024, 11:00:15 AM

- Limita\_UAT\_DPC\_1825
- Avize\_Oportunitate\_PUZ\_PUD\_2024\_5207
- Parcele Cadastrale
- Constructii



Web AppBuilder for ArcGIS  
Primăria municipiului Constanta

Zona de studiu