



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDGIDIA

905600, Str .Decebal, nr.35,  
tel 0241/820800, fax 0241/810619  
e-mail: [office@primaria-medgidia.ro](mailto:office@primaria-medgidia.ro)  
[primaria-medgidia.ro](http://primaria-medgidia.ro)



Către,

**S.C. EGAL TEAM S.R.L.**  
**LOCALITATEA SATU NOU, COMUNA MIRCEA VODA,**  
**STR. ATELIERULUI, NR. 4**  
**JUDETUL CONSTANTA**

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> *S.C. EGAL TEAM S.R.L. prin Irimia Raul*, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul *Constanta*, municipiul/orașul/comuna *MIRCEA VODA*, satul *SATU NOU*, sectorul -, cod poștal *014145*, str. *Atelierului*, nr. 4., bl. -, sc. -, et. 5 ., ap. -, telefon/fax .- , e-mail -, înregistrată la nr. 21138 din 02.09.2019, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:*

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr.5 din 12.09.2019

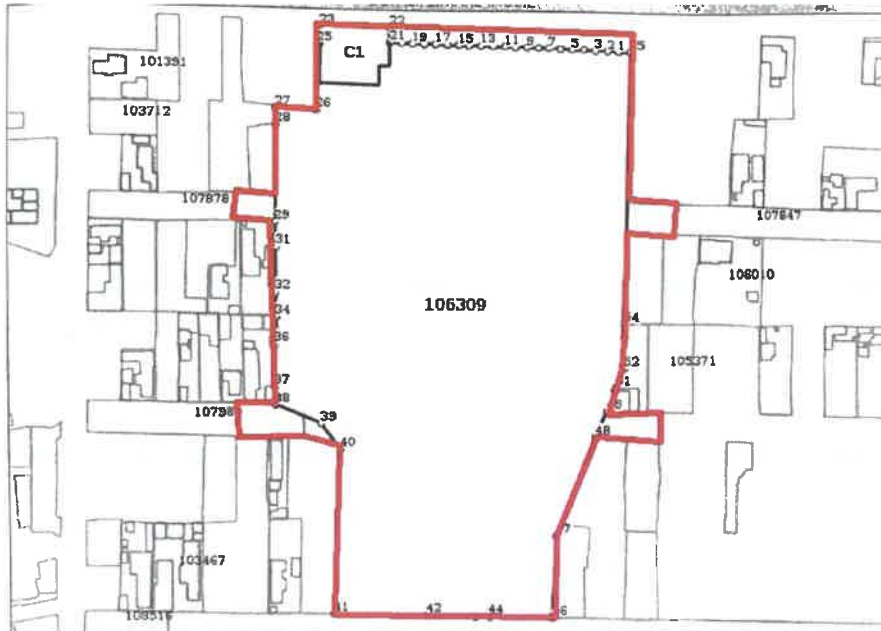
Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru<sup>3)</sup> *ELABORARE P.U.Z.- IMOBIL TEREN –AVÂND NUMĂR CADASTRAL 106309, SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MEDGIDIA*

generat de imobilul<sup>4)</sup> *amplasat in jud. Constanta, loc. Medgidia, str. Lucian Grigorescu, nr.11, identificat cu nr. cadastral 106309, pe str. Lucian Grigorescu, Intre Strada Ciocarliei si str. Lucian Grigorescu pe partea N-S, si intre Fundatura Borcei si Strada Dunarii si Fundatura Zorilor si Fundatura Fantanele pe partea E-V. In vecinatatile imediate ale zonei sunt proprietati private aflate in zonele L1 si LM. Pe partea vestica, pe starda Mihai Viteazu se afla o institutie publica, judecatoria Medgidia, iar pe partea estica, pe strada Theodor Amann, se afla scoala Spiru Haret. In partea de nord se afla Colegiul Tehnic Nicolae Titulescu, iar in partea sudica Biserica Betleem.*

#### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei<sup>5)</sup> la prezentul aviz, teritoriul este delimitat **la nord** str. Ciocarliei, **la sud** de str. Lucian Grigorescu, **la est** de proprietati private, Fundatura Borcei si Strada Dunarii, **la vest** de proprietati private, Fundatura Zorilor si Fundatura Fantanele, conform imaginii de mai jos.

- Se vor studia si capetele de strada adiacente terenului;



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

In zona UTR - P - sunt admise următoarele utilizări:

*Funcțiuni complementare admise* : comerțul (potențial prin plantarea unor clădiri diferențiate ca dimensiuni și profil), recreație (cu amenajări variate în acest sens : bănci, alei promenadă, lucrări decorative și de artă), obiective publicitare, grupuri sanitare cu uz public.

*Utilizare funcțională* : Sunt admise pe toate suprafețele lucrări de înierbare și plantare, construcții și amenajări rezultând din funcțiile complementare susmenționate. Nu se admite tăierea arborilor decât în situațiile când ei pot cauza accidente.

Lucrarile se pot executa numai pe baza de documentații de urbanism.

*Condiții de amplasare*: Numarul clădirilor este redus, dominante fiind amenajările (alei, platforme, peluze, etc) Alinierea și orientările lor vor ține seama de elementele majore din zonă: Canal, strazi existente și proiectate, dotari.

Împrejmuirile se vor realiza traforate, diferențiate în funcție de categoria obiectivului. Ele vor avea înălțimea de maxim 2,00 m.

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

Utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- comerț en gros;
- comerț en detail în clădiri independente de tip hypermarket, mall etc.;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

### **LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

În cadrul PUZ se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zonă. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu construcțiile existente;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la minimum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

### **REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Din punct de vedere al alinierii, construcțiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil și morfologia urbanistică a zonei. Dată fiind destinația actuală a terenului, orientarea față de punctele cardinale, densitatea construcțiilor din zonă, s-a propus definirea unei zone cu reglementări urbanistice pentru realizarea de locuințe individuale și colective mici și funcțiuni complementare locuirii, propunându-se următorii indici de ocupare și utilizare a terenului:

Regim de înălțime : P+2

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este:

40%, pentru loturi cuprinse între 300-500 mp,

45% pentru loturi cuprinse între 201-300 mp,

50% pentru loturi cuprinse între 150-200 mp.

**Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 1.3**

Zonă verde amenajată la sol în procent de minim 30%.

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

Parcela se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente pe cheltuiala investitorului.

### **5. Capacitățile de transport admise**

Circulație pietonală, carosabilă și staționarea autovehiculelor

Accesul pe parcelă se va realiza din str. Lucian Grigorecu pe partea sudică, din str. Ciocarliei pe partea Nordică, și din Fundatura Zorilor și Fundatura Fintinele pe partea vestică, ce se vor uni cu Fundatura Borcei și Str. Dunării din partea estică.

Parcarea se va asigura în incinta parcelelor reglementate.

### **Dezvoltarea echipării edilitare**

Echiparea edilitară este reprezentată de o gamă largă de rețele fără ca vreuna din ele să afecteze însă terenul, un avantaj important al amplasamentului.

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun, sunt conținute în avizele obținute de la deținătorii de utilități din zona PUZ, iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Precoordonare Rețele edilitare aferent prezentului PUZ, conform legislației în vigoare.

**Valorificarea și protecția cadrului natural**

Organizarea sistemului de spații verzi:

Sistemul de spații verzi va cuprinde 2 tipuri de plantații:

-Plantații joase tip gazon.

-Plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor, plantații de arbuști de diverse mărimi și culori.

-Plantații de aliniament ce vor completa arterele de circulații.

**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

Conform certificatului de urbanism nr. 180/29.07.2019.

*Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în elaborarea P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, precum și pentru respectarea legilor și normativelor în vigoare și a reglementărilor impuse de către emitentii avizelor, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*

**7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului-** revin inițiatorului, . **S.C. EGAL TEAM S.R.L.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 180 din 29.07.2019, emis de Primaria Municipiului Medgidia

Achitat taxa de . . . . . lei, conform Chitanței nr. . . . . din . . . . .

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

**ARHITECT SEE,  
Marius PONOMARENCO**

