



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**COMUNA CRUCEA**

Str. Șoseaua Constanței nr. 45  
Tel/Fax: 0241 874 825 / 0241874703  
Email: [primaria@crucea.judetul-constanta.ro](mailto:primaria@crucea.judetul-constanta.ro)

**Nr. 1196 /22.02.2022**

**ANUNȚ PRIVIND**  
**INTENȚIA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„Stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare” comuna**  
**Crucea, jud. Constanța**

**Argumentare:**

Zona studiată se află în intravilanul localității Gălbiori, comuna Crucea, jud. Constanța. Planul urbanistic zonal are ca obiect o suprafață de 55 374 mp. Suprafața P.U.Z. este domeniul privat al U.A.T Crucea și este înscris în Cartea Funciară cu nr. 105065.

**Scopul proiectului:** îl reprezintă întocmirea Planului Urbanistic Zonal în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zonă locuire și funcțiuni complementare.

**INIȚIATOR: COMUNA CRUCEA**, cu sediul în localitatea Crucea, str. Șoseaua Constanței, nr.45, comuna Crucea, județul Constanța, C.U.I 7276918.

**PROIECTANT GENERAL: S.C. A&C TOPO PROIECT SRL**, cu sediul Constanța, str. Ion Lahovari, nr.30, Jud. Constanța .

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**  
**privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal in perioada 23.02.2022 – 01.03.2022**

Persoana responsabilă pentru coordonarea informării și consultării publicului:

- Bălan Lăcrămioara – inspector urbanism, tel. 0730/870.600

Observațiile sunt necesare în vederea punerii în dezbatere publică a propunerilor pentru stabilirea primei versiuni a PUZ-ului sus menționat.

Răspunsurile la observațiile transmise va fi pus la dispoziția publicului începând cu data de 23.02.2022, la sediul Primăriei Crucea și pe site-ul <https://crucea.judetul-constanta.ro/> .

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa de informare și consultare – **23.02.2022 – 01.03.2022;**
- Etapa implicării publicului în elaborarea PUZ-ului – **02.03.2022 – 26.03.2022;**
- Dezbatere publică – **28.03.2022 ora 10<sup>00</sup>;**
- Etapa elaborării propunerii finale – etapa aprobării (variante finală a planului care include observațiile avizatorilor și se supune procedurii de transparență decizională);
- Etapa monitorizării implementării planului aprobat.



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**COMUNA CRUCEA**

Str. Șoseaua Constanței nr. 45  
Tel/Fax: 0241 874 825 / 0241874703  
Email: [primaria@crucea.judetul-constanta.ro](mailto:primaria@crucea.judetul-constanta.ro)

**NR.1015 din 14.02.2022**

**SE APROBĂ**  
**PRIMAR**  
**IULIAN TUDORACHE**

Ca urmare a cererii adresate de.....**COMUNA CRUCEA**.....cu domiciliul/ sediul în județul.....**CONSTANȚA**.....municipiul/orașul/comuna.....**CRUCEA**.....satul.....**CRUCEA** sectorul.....-.....cod poștal.....**907095**.....strada.....**ȘOSEAUA CONSTANȚEI**.....nr.....**45**.....bl.....sc.....et.....-.....ap.....- telefon/fax.....**0241/874825 -0241/874703**.....e-mail.....[primaria@crucea.judetul-constanta.ro](mailto:primaria@crucea.judetul-constanta.ro).....  
înregistrată la nr.....**1015**.....din.....**14.02.2022**.....

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.1 din 14.02.2022**

**pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal - "Stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare".**

**Generat de imobilul** – situat în Comuna Crucea, localitatea Gălbiori, identificat prin CF nr.105065, nr.topo/cadastral 105065 cu o suprafață totală de 55 374 mp, având ca proprietar pe COMUNA CRUCEA, în administrarea Consiliului Local.

Conform Planului Urbanistic General — aprobată cu hotărârea **Consiliului Local CRUCEA nr. 23 /18.04.2008, si prelungit cu HCL nr.20 din 29.03.2018**, imobilul face parte din trupul A2 — cu destinația actuală de agricol, zona având interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ** – este delimitat, conform planului A01 la:

Nord: proprietate publică – drum de exploatare și Ie 103603;

Est: proprietăți private – terenuri agricole Ie 103603;

Sud: proprietate publică – strada Laterală, strada Cazanului și Ie 103895;

Vest: proprietăți private – teren agricol UAT Crucea;

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Constanța, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

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

Categoria funcțională existentă curți-construcții.

Categoria funcțională propusă: Prin P.U.Z., funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuințe individuale amplasate în loturi, inclusiv construcții cu altă destinație dar compatibile cu locuirea.

Funcțiuni complementare admise: dotări și servicii specifice zonei de locuit, fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Locuințele vor avea garaje în interiorul parcelei;

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

- pentru parcelele de locuințe = P.O.T. maxim propus = 35,00 %; C.U.T. maxim propus = 1,40;

- pentru parcelele de clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuire = P.O.T. maxim propus = 50,%; C.U.T. maxim propus = 1,40;

- Regimul de înălțime maxim propus: S(D) +P+2E(M);

- retragerea față de noul aliniament : minim 3m ;

- referitor la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, loturile vor avea frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate;

- după parcelare, loturile vor avea forma rentangulară și suprafața minimă de 350 mp.

- împrejmuiți – înălțimea maximă de 1,80 m se recomandă împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Prin PUZ –ul inițiat se va studia următoarele:

▪ posibilitatea dezvoltării rețelei de circulație pentru zona propusă, racordarea acesteia la trama stradală existentă și circulația terenurilor în vederea realizării acesteia;

▪ accesele carosabile și pietonale la terenul studiat se vor asigura din strada Cazanului și strada Laterală prin drumuri nou create la lotizare și avea lățimea de 12,00m (carosabil 2 x 4,50 m; trotuare 2 x 1,50 m);

▪ se va avea în vedere rezervarea de teren pentru utilități;

▪ realizarea acceselor se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z-ului.;

▪ extinderea utilităților –alimentarea cu apă se asigură prin racord la rețeaua de

alimentare cu apă existentă în zonă , acestea vor fi finanțate de inițiatorul Puz-ului sau de beneficiari, iar alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente și va fi finanțată conform Ordinului 17 din 10.03.2021, pentru aprobarea Procedurii privind racordarea la rețelele electrice de interes public a locurilor de consum aparținând utilizatorilor de tip clienți finali noncasnici și clienți casnici;

- canalizarea apelor menajere se va asigura prin bazine vidanjabile amplasate în fiecare lot ( într-o primă etapă);

- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; acestea vor fi realizate numai după ce străzile se vor constitui în conformitate cu reglementările P.U.Z;

- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;

- parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public (acestea se vor realiza în interiorul parcelei);

- amenajarea spațiilor verzi, va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa nr.6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, în funcție de specificul deșeurilor și vor fi evacuate pe baza de contract, de societatea de salubritate locală.

**5. Capacitățile de transport admise,** vor fi analizate prin PUZ în funcție de numărul de locuințe și funcțiuni complementare.

**6. Avize și acorduri: Prin certificatul de urbanism nr. 3 din 28.01.2022, au fost solicitate următoarele avize și acorduri:**

- Alimentare cu apă – operator de distribuție SC RAJA SA;
- Alimentare cu energie electrică –operator de distribuție E-Distribuție Dobrogea
- Telefonizare – operator Telekom S.A
- Direcția Județeană Pentru Cultură Constanța;
- O.C.P.I Constanța – plan topografic vizat OCPI;
- Agenția Pentru Protecția Mediului Constanța;
- Aviz Consiliul Județean Constanța, conform anexa 1 la Legea 350/2001, cu

completările și modificările ulterioare ;

- Studii de fundamentare cu caracter analitic – studiu geotehnic.

Documentația de PUZ va respecta întrutotul prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000” , aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT ; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional , doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice , iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului .

Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării rurale ; subcategoriile de detaliere a modului particular de folosință pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.

Documentația va fi întocmită , semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R.) , anexându-se la documentația ce se va

Întocmi spre aprobare, copie după Certificatul de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R. pentru documentația întocmită.

Consultarea populației : Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.

În acest sens, se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie (al treilea fiind destinat pentru afișare), plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu , R.L.U., planșe), pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei .

Documentația de urbanism – P.U.Z. – va fi aprobată prin hotărârea Consiliului Local Crucea.

După aprobare, prevederile PUZ vor fi preluate în cadrul Planului Urbanistic General.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3 din 28.01.2022.

Întocmit,  
Inspector  
Lăcrămioara Bălan