

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. CELULOZEI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE

ANEXA LA
HCLM NR. 228/2022

LEGENDĂ

- Limite**
- Localizare amplasament studiat P.U.Z.
 - S. = 29.017, 04 mp. conf. ridicării topografice
 - Limita terenului ce a generat P.U.Z.
 - S. = 2.594, 16 mp. (conf. acte); 2.580 mp. (conf. măsurători)
 - Limită de proprietate
 - Limită construcții existente conform ridicării topografice
 - Zla - Zonă activități industriale nepoluante, birouri, servicii și echipamente publice
 - Zlb - Zonă activități economice și funcțiuni industriale nepoluante funcțiuni comerciale terțiare cu caracter extraurban și servicii tehnice
- Circulații**
- Circulație pietonală
 - Circulație R.A.T.C. (tramvai) - dezafectată
 - Circulație carosabilă
 - Suprafață de teren rezervată în vederea realizării accesului carosabil pe teren
 - Acces propus pe teren
 - Suprafețe de teren ce vor urma schimburi de teren pentru extinderea profilului existent al străzii Celulozei
- Spații verzi**
- Spații verzi publice, de aliniament

Prin prezenta documentație se propune reglementarea întregii zone studiate P.U.Z., în privința stabilirii și modificării indicatorilor urbanistici, a retragerilor față de limitele de proprietate, a accesurilor și a funcțiilor admise.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI					
	cf. P.U.G.	cf. H.C.L.M. 517/2005	cf. H.C.L.M. 556/2006	cf. H.C.L.M. 374/2008	EXISTENT / PROPUȘ
P.O.T.	cf. P.U.Z., dar nu peste 50%	35,30%	32,60%	32,60%	35,04% / 50%
C.U.T.	cf. P.U.Z. 10,00 mc/mp. teren	0,37	-	-	10,00 mc/mp. teren / 3,00 mc/mp. teren
R.H.	max. 20,00 metri	P înalt (4,70 m)	P+4E	P+4E-5E	P+1Eparțial / 20,00 m
Utilizări admise	activități industriale, activități terțiare pentru zona industrială	sediu administrativ și parcaje acoperite	sediu administrativ și parcaje acoperite	construcții administrative, parcaje acoperite, hală	atelier mecanic, vestiare, centrală termică, birouri, cabină portar

Pe întreaga suprafață propusă spre studiu P.U.Z. de 29.017,04 mp., se propune următoarea zonă de reglementare:
Zla - Zonă activități industriale nepoluante, birouri, servicii și echipamente publice:

- UTILIZĂRI ADMISE:**
- producție nepoluantă și spații administrative;
 - depozitare produse fără nocivitate;
 - cercetare/dezvoltare, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediatcă, activități asociative diverse;
 - cercetare/dezvoltare în domeniul sănătății și domenii conexe;
 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri);
 - alimentație publică;
 - showroom-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri subterane/ supraterrane/ multietajate;
 - locuințe de serviciu.

PROCENUTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T. max. = 50,00%.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

C.U.T. vol. max. = 10,00 mc/mp. teren;

C.U.T. max. = 3,00 mp. A.D.C./mp. teren.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

RH max. = 20,00 m.

- Legendă ridicare topografică**
- Imobil studiat
 - Limite existente în teren
 - Construcții existente
 - Construcții propuse
 - Puncte vârf
 - Arbore
 - Stalp termn
 - Canal canalizare
 - Scurgere ape pluviale
 - Puncte topografice

Terenul ce a generat documentația de tip P.U.Z., prezintă următoarele date de identificare:

- Terenul se află în intravilanul Mun. Constanța;
- N.C.: 206124 (conform extrasului de carte funciară);
- Suprafața terenului: 2.594,16 mp (conform acte) și 2.580,00 mp. (conform măsurători);
- dispune de acces carosabil din Str. Celulozei, cu o deschidere de 21,80 m;
- terenul are destinația de curți construcții și prezintă 5 (cinci) construcții ce însumează o suprafață de 904 mp, conform extrasului de carte funciară.

Prezenta documentație urbanistică de tip PUZ este coordonată cu prevederile propuse prin documentația de urbanism PUZ elaborată de Usonia SRL pentru teritoriul delimitat de Str. Celulozei, calea ferată și limite cadastrale, prelung propunerile de reamenajare a circulațiilor pe Str. Celulozei la Est și la Sud.

P.U.Z. în curs de elaborare/avizare/aprobare
A.O. nr. 77178/09.07.2019
RECTIFICARE nr. 143683/27.07.2019

P.O.T. max. propus = 60%
C.U.T. max. = 3,60
C.U.T. vol. max. = 10,00 mc/mp
R.H. max. = 20,00 m

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ADRIANA ARGHIRESCU

Arhitect

P.O.T. max. propus = 60%
C.U.T. max. = 3,60
C.U.T. vol. max. = 10,00 mc/mp
R.H. max. = P+8
H. max. = 33,00 m

P.O.T. max. propus = 50%
C.U.T. max. = 3,00
C.U.T. vol. max. = 10,00 mc/mp
R.H. max. = P+5
H. max. = 20,00 m

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D (1,1+1)
1	302173,350 787097,160	33,400
2	302185,160 787028,480	20,177
3	302168,390 787039,670	5,500
4	302165,330 787035,100	24,529
5	302144,950 787048,750	1,988
6	302145,750 787050,570	3,395
7	302147,640 787053,390	49,042
8	302105,970 787079,250	21,884
9	302094,030 787060,910	61,242
10	302144,840 787026,720	16,453
11	302135,640 787013,080	18,099
12	302151,220 787003,870	7,636
13	302155,260 787010,350	22,388

Suprafața din Acte S = 2580 mp

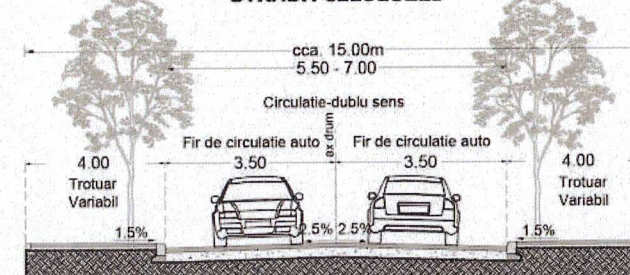
Coordonate teren ce a generat documentația actuală P.U.Z.

Prezenta documentație urbanistică de tip PUZ este superioară în rang documentațiilor urbanistice anterior aprobate de tip PUD, de pe teritoriul zonei studiate. În consecință, modificările realizate prin prezenta documentație de tip PUZ se raportează la reglementările stabilite prin P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. 653 din 25.11.1999.

Spațiile verzi se vor asigura conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

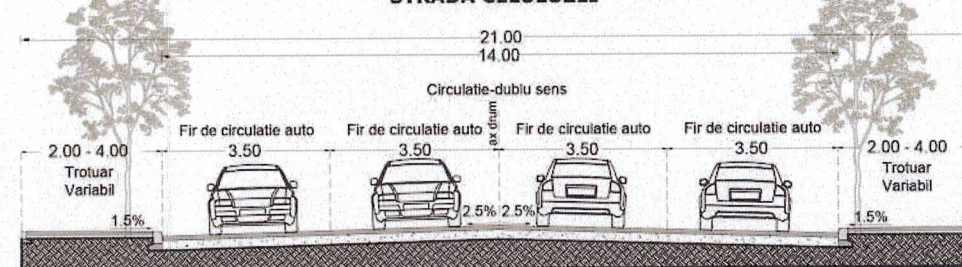
Locurile de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 2017 actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93.

PROFIL EXISTENT (la Est și la Sud) STRADA CELULOZEI



Profile stradale conform cu prevederile propuse prin documentația de urbanism PUZ elaborată de Usonia SRL, A.O. nr. 77178/09.07.2019 și RECTIFICARE 143683/27.07.2019

PROFIL PROPUȘ (la Est și la Sud) STRADA CELULOZEI



OBIECTIV:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. CELULOZEI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE

ADRESĂ OBIECTIV:
Municipiul Constanța, Strada Celulozei, nr. 5-7, lot A

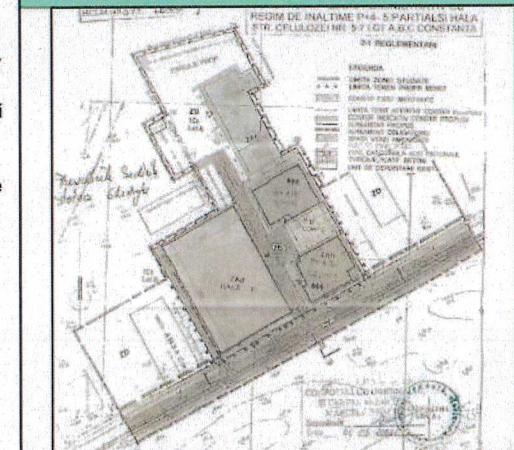
BENEFICIAR:
S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
S.C. MASSTUDIO S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. MASSTUDIO S.R.L.
113/2017/2017
Căp. fiscal: 37943819
Sediul social: Constanța, Str. Popovici, nr. 36
Tel: 0742.850.868 / 0723.171.168
Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect 31/2018
Faza P.U.Z.
Data MAI 2022

Nume URB. ALEXANDRU BĂJENARU
Semnătură
Sef. Proiect
ARB. MIHAI STEBINGAR
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)
ARB. BIANCA RALUCA NEDEA
ARB. CATALIN DUMITRACHE
ARB. FLORIN TANASE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.



TITLU PLANȘĂ:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
SCARA: 1/1000
FORMAT PLANȘĂ: A3 (42,0 x 29,7 cm)
PLANȘA NR.: U03