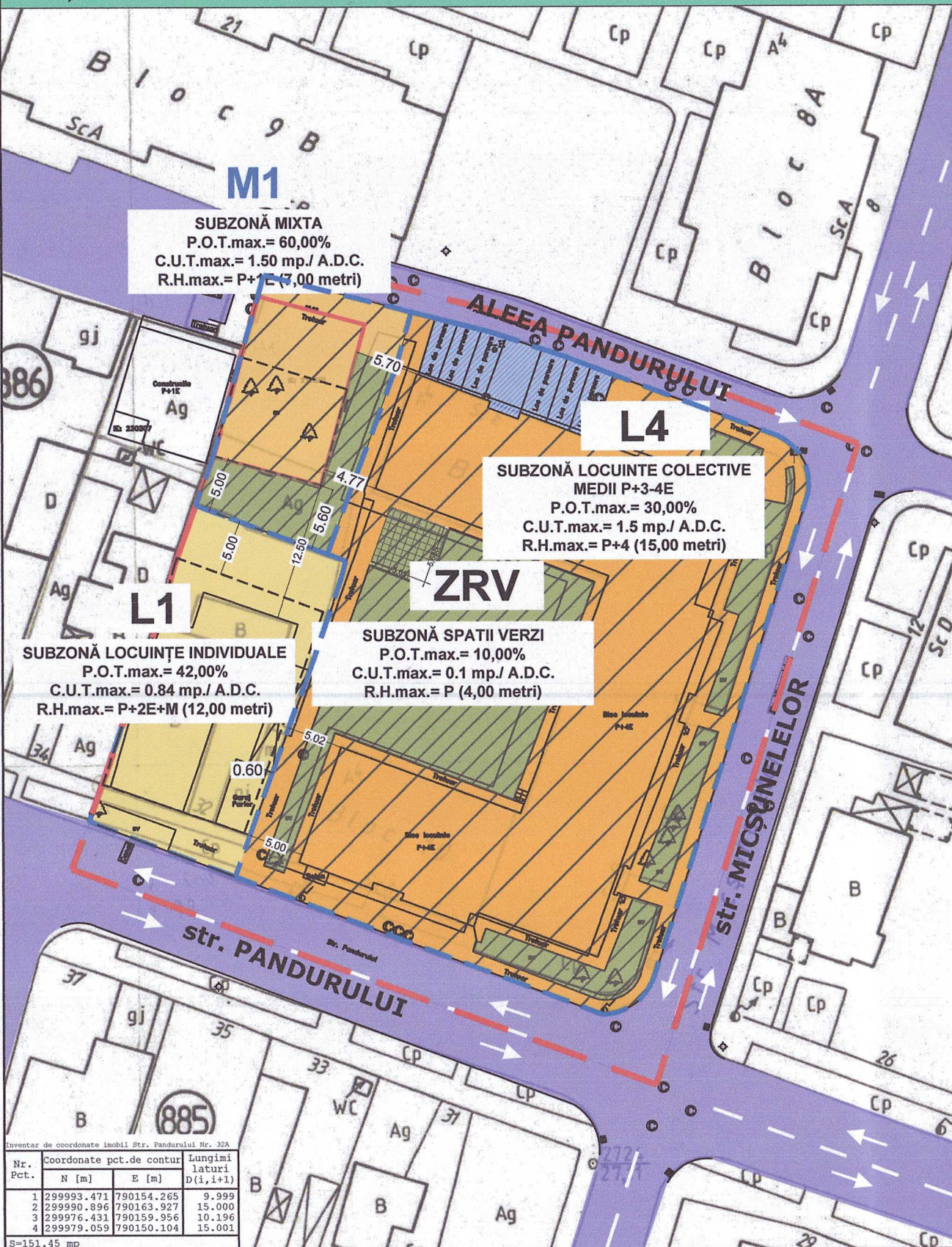


ELABORARE P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE

SITUAȚIE PROPUȘĂ



Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018.

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 22.05.2013 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.

Asigurarea echipamentelor tehnico-edilitare necesare (stații de pompare, zone amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere etc.) se realizează pe terenul propriu fiecărui imobil în parte, cu respectarea cerințelor specifice fiecărei funcțiuni în parte.

Terenul ce a generat documentația actuală prezintă următoarele date de identificare și caracteristici:

- intravilan, str. Pandurului, nr. 32A, Mun. Constanța, jud. Constanța;
- Număr cadastral 217555;
- Suprafață teren = 150,00 mp, conform actelor de proprietate, 151,00 mp conform extrasului de carte funciară;
- Terenul prezintă împrejurimi parțială și este liber de construcții;
- Terenul beneficiază de acces direct din Alea Pandurului.

LEGENDĂ

- Limita zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. S.=3.329,31 mp.
- Limita teren ce a generat P.U.Z. S.=151,00 mp.
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limita UTR propus
- Limita edificabil maxim

CIRCULAȚII

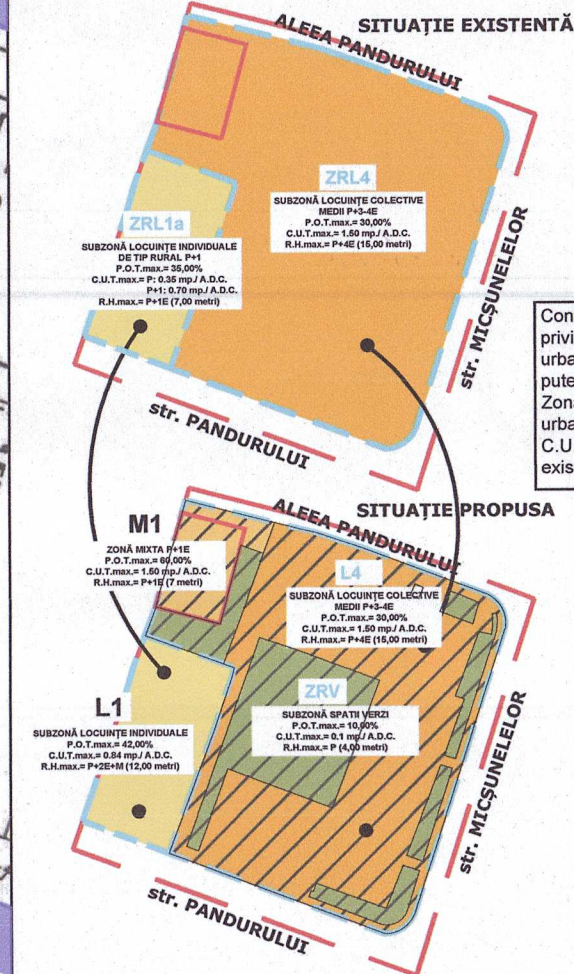
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare amenajată
- Sens de mers
- Demarcație benzi rutiere

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

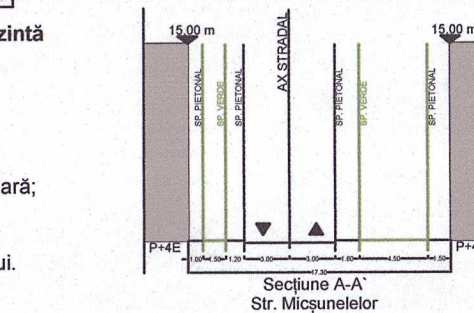
- L1- Subzonă locuințe individuale
- M1- Subzona mixta locuințe, comerț
- L4- Subzona locuințe colective medii
- ZRV- Subzonă spații verzi
- Teren ce se propune a fi amenajat, în vederea realizării unui spațiu verde și de loisir
- Spațiu rezervat - loc de joacă
- 5.00 Cote edificabil
- 5.70 Cote teren proprietate privată - construcții existente

LEGENDĂ RIDICARE TOPOGRAFICĂ

- Zone studiate
- Limita existentă în teren
- Construcții existente
- Cadastre existente în zona
- Drum asfalt
- Drum vâlc
- Puncte scut
- Arbore
- Stilp beton
- Comin canalizare
- Hidrant
- Sursa apă pluvială
- Indicator rutier
- Punct topografic



SECȚIUNI TRANSVERSALE EXISTENTE



În cadrul zonei studiate sunt propuse patru subzone de reglementare, cu următorii indicatori urbanistici:

- L1 - Subzona locuințe individuale
- L4 - Subzona locuințe colective medii (P+4E)
- ZRV - Subzona spații verzi
- M1 - Zona mixta

L1 - Subzona locuințe individuale

Utilizări admise:

- locuințe individuale mici, cu regim de construire izolat și/sau cuplat;
- funcțiuni complementare locuinței: parcare/garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din A.C.;
- Procent maxim de ocupare al terenului:
 - P.O.T. max. admis = 42,00%;
 - Coeficient maxim de utilizare al terenului:
 - C.U.T.max. admis = 0.84 mp. A.D.C./mp.teren;
- Regim de înălțime:
 - P+2E+M (12,00 metri).

L4 - Subzona locuințe colective medii (P+4E)

Utilizări admise:

- locuințe colective medii, în proprietate particulară de standard mediu și funcțiuni complementare locuinței (comerț, alimentație publică, birouri etc.);
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.
- Procent maxim de ocupare al terenului:
 - P.O.T. max. admis = 30,00%;
 - Coeficient maxim de utilizare al terenului:
 - C.U.T.max. admis = 1.50 mp.A.D.C./mp.teren;
- Regim de înălțime:
 - P+4E (15,00 metri).

ZRV - Subzona spații verzi

Utilizări admise:

- locuri de joacă, spații recreative, spații acoperite din structuri ușoare demontabile, circulații pietonale
- Procent maxim de ocupare al terenului:
 - P.O.T. max. admis = 10,00%;
 - Coeficient maxim de utilizare al terenului:
 - C.U.T.max. admis = 0.1 mp.A.D.C./mp.teren;
- Regim de înălțime:
 - P (4,00 metri).

M1- Zona mixta

Utilizări admise:

- locuințe individuale, locuințe colective mici, servicii și comerț, birouri, alimentație publică, circulații pietonale, parcaje
- Procent maxim de ocupare al terenului:
 - P.O.T. max. admis = 60,00%;
 - Coeficient maxim de utilizare al terenului:
 - C.U.T.max. admis = 1.5 mp.A.D.C./mp.teren;
- Regim de înălțime:
 - P+1 (7,00 metri).

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR ARHITECT ȘEF

U.T.R. propus	P.O.T. propus	C.U.T. propus	Suprafață U.T.R. (mp.)	Procent
L1 - Subzona locuințe individuale	42,00%	0.84	433,28	13,01%
L4 - Subzona locuințe colective medii	30,00%	1.50	1391,1	41,7%
M1- Zona mixta	60,00%	1.5	189,4	5,68%
ZRV- Zona spații verzi	10,00%	0.1	691,28	20,7%
Căi de comunicație rutieră			624,25	18,91%
TOTAL			3.329,31	100%

ZONIFICARE PROPUȘĂ

	mp.	%
Curți private	531,03	15,95%
Construcții existente - Bloc 10 (se mențin)	888,56	26,69%
Circulații pietonale	581,20	17,46%
Circulații carosabile (inclusiv locuri de parcare amenajate)	622,22	18,69%
Spații verzi publice	568,18	17,06%
Zone de loisir (locuri de joacă, amenajări peisagistice)	138,12	4,15%
TOTAL	3.329,31	100%

ANEXA LA
HCLM NR. 232/2022

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ADRIANA ARĂNĂ

SECRETAR GENERAL

VIORELA-MIRABELA CĂLIN

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

VIORELA-MIRABELA CĂLIN

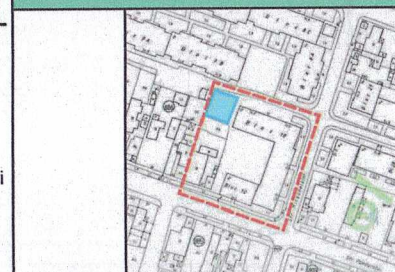
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI REȘCĂMBIAT

Anexă la avizul nr. 104012/17.05.22

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - O.C.P.I.



OBIECTIV:

ELABORARE P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PANDURULUI, STR. MICȘUNELELOR, ALEEA PANDURULUI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE

ADRESĂ OBIECTIV:

STR. PANDURULUI, NR. 32A, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA

BENEFICIAR :

NEGREANU CĂTĂLIN

PROIECTANT GENERAL:

MASSTUDIO S.R.L.
13/248/2017
Cod fiscal: RO27943812
Sediul social: Constanța, Str. Theodor Buză, nr. 35A, etaj 2
Tel: 0723.173.168
Email: oficiu@masstudio.ro

Număr Proiect

29/2018

Faza

P.U.Z

Data

MAI 2022

Nume

ARH. BĂENARU ALEXANDRU

ARH. STEBINGĂ MIHAI

URB. CATALIN DUMITRAȘ

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



TITLU PLANȘĂ :

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA :

1/500

FORMAT PLANȘĂ :

52,0 x 29,7 cm

PLANȘA NR.: U03.1