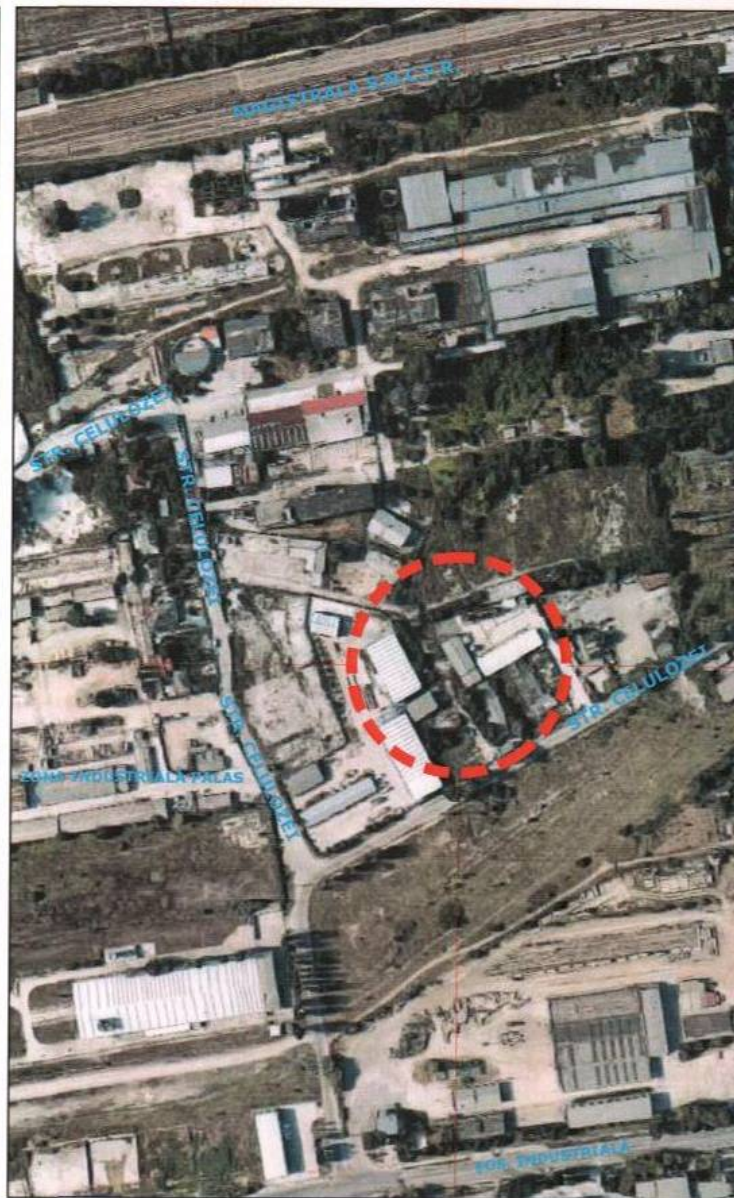
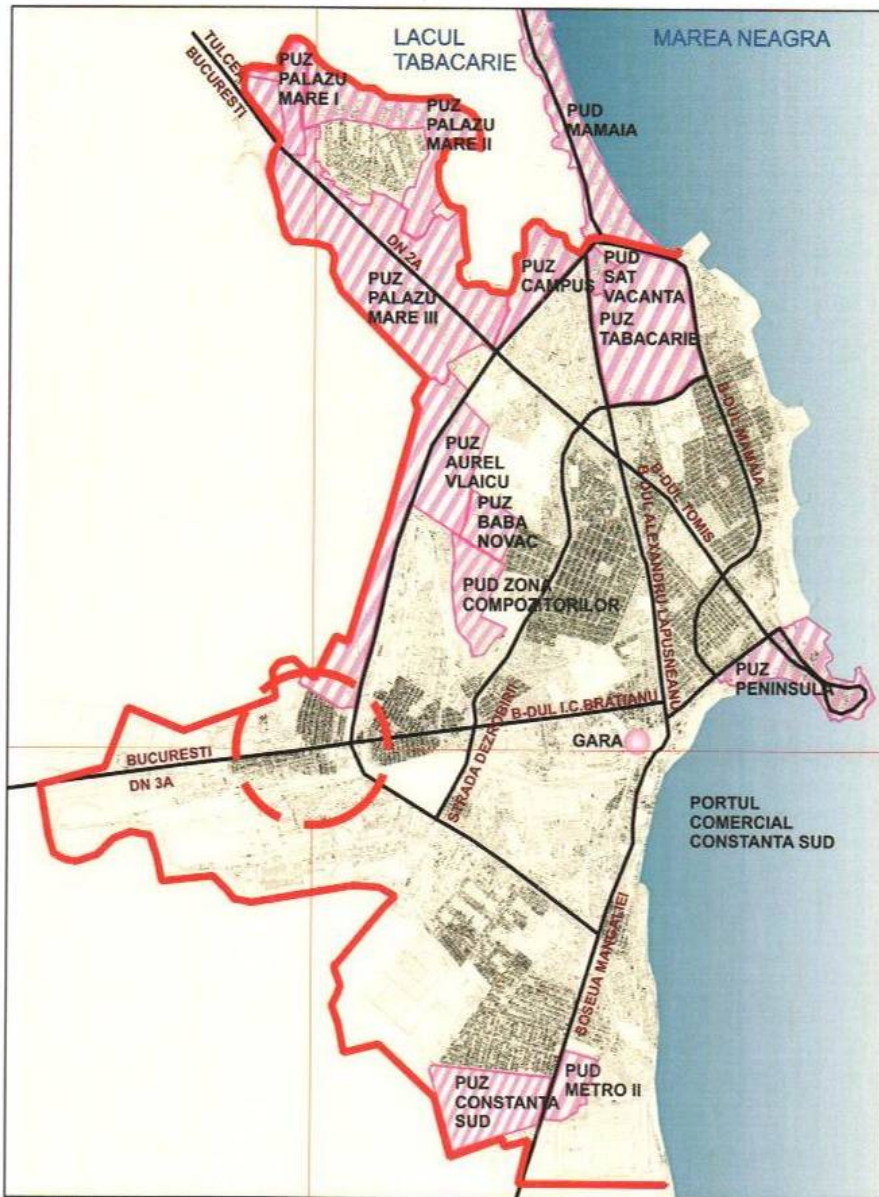


ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A



LEGENDĂ

Localizare amplasament studiat P.U.Z. S.=4296, 00 metri pătrați

Terenul vizat în suprafață de 2594,16 mp. (conform acte) și 2580,00 mp. (cf. măsurători), se află în intravilanul Municipiului Constanța, este identificat cu număr cadastral 206124 (nr. cadastral vechi 1961/2/3, 101828) și aparține în cotă parte de 1/2 S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. conform Contract de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 2057 / 29.06.2018 de Mariana Iosif, notar public și în cotă parte de 1/2 S.C. MASSTUDIO S.R.L. conform Contract de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 2056 / 29.06.2018 de Mariana Iosif, notar public.

Vecinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- La Nord - S.C. Palas S.A.;
- La Sud - Str. Celulozei;
- La Est - S.C. SPOT NAV S.R.L. și S.C. Palas S.A.;
- La Vest - S.C. Rico S.R.L.; Fam. Jipescu și Fam. Bulancea; A.M.S.A. Constanța;



OBIECTIV:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL,
STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A**

ADRESA OBIECTIV:

Municipiul Constanta, Strada Celulozei, nr. 5-7, lot A

BENEFICIAR :

S.C.PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. prin Petrescu Traian-Razvan
S.C.MASSTUDIO S.R.L. prin Hurjul Marius

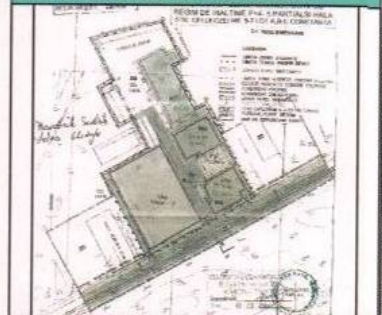
PROIECTANT GENERAL:

IVERSE\sigla1.jpg **S.C. MASSTUDIO S.R.L.**
CUI: 27489217
Căp. Scaun: 27489217
Adresa: Calea 28 Noi, P.1, P.101, nr. 28
Tel: 0238.500.7102, 072.575.154
Fax: 0238.500.7102

Numar Proiect	Faza	Data
31 / 2018	A.O.	AUGUST 2018

	Nume	Semnatura
Sef. Proiect	URB. BAJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	ARM. STEBINGAR MIHAI	
	ARM. HURJUI MARIUS	
	URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
	URB. MUNTEANU MARINA	

PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. APROBAT



TITLU PLANSA :

**PLAN DE INCADRARE
IN MUNICIPIU/ ZONA**

SCARA :

- / -

FORMAT PLANSA :

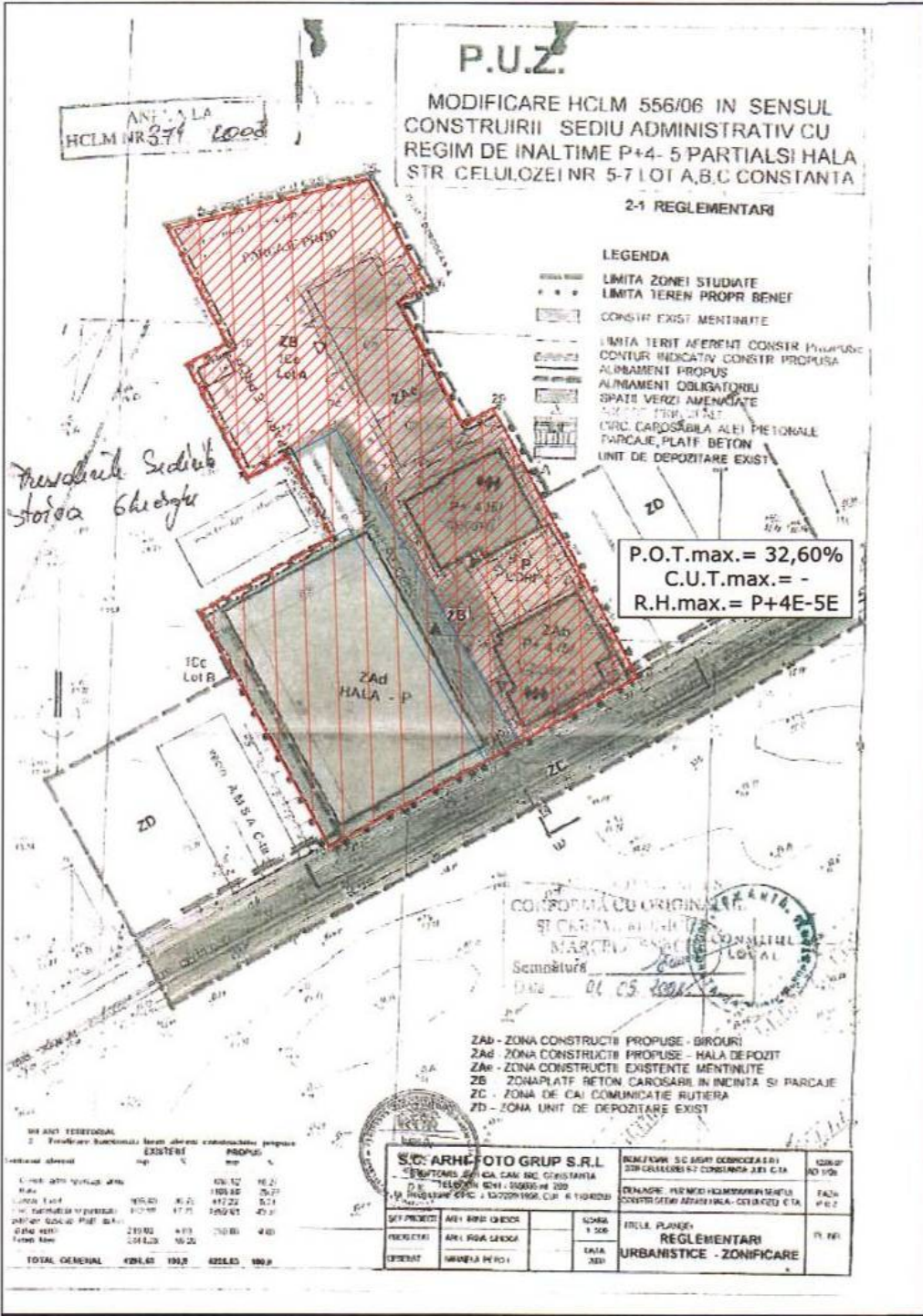
A3 (42 x 29.7 cm)

PLANSA NR.:

U-01

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, redifuzarea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A



Zona propusă spre studiu P.U.Z., este reglementată urbanistic conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE H.C.L.M. 556/2006 ÎN SENSUL CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4-5 PARTIAL ȘI HALĂ STRADA CELULOZEI NR. 5-7 LOT A,B,C CONSTANȚA, APROBAT CU H.C.L.M. NR. 374/2008.

- Conform reglementării urbanistice existente aferente P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Nr.374/2008 zona de studiu are următoarele zone funcționale:
 ZA - Zona pentru amplasare construcții propuse - hale metalice, două corpuri de clădire cu funcțiunea de birouri
 ZAb - zonă construcții propuse-birouri
 ZAd - zonă construcții propuse-hală depozit
 ZAE - zonă construcții existente menținute
 ZB - Zona plat. beton, carosabil în incintă și parcaje
- Zone funcționale aflate în vecinătatea teritoriului studiat:
 ZC - Zona căii de comunicație
 ZD - Zona unit. de depozitare existente

INDICATORI URBANISTICI

	cf. P.U.G.	cf. H.C.L.M. 556/2006	cf. H.C.L.M. 374/2008	EXISTENT
P.O.T.	cf. P.U.Z., dar nu peste 50%	32,60%	32,60%	35,04%
C.U.T.	cf. P.U.Z.: 10,00 mc./mp. teren	-	-	0,39
R.H.	max. 20,00 metri	P+4E	P+4E-5E	P+1Epartial
Utilizări admise	activități industriale, activități terțare pentru zona industrială	sediu administrativ și parcaje acoperite	construcții administrative, parcaje acoperite, hală	atelier mecanic, vestiare, centrală termică, birouri, cabină portar

Conform H.C.L.M. 374/2008, articolul 1, documentația de tip P.U.Z., s-a realizat în scopul modificării regimului de înălțime de la P+4E la P+4E-5E și construirea unei hale confecții metalice. Conform articolului 2 a hotărârii anterior menționate, celelalte articole ale H.C.L.M. 556/2006 rămân neschimbate.

Zona propusă spre studiu P.U.Z. cuprinde următoarele terenuri:
 - teren ce a generat P.U.Z.: N.C.=206124, S.= 2580,00 metri pătrați;
 - teren identic cu număr cadastral (vechi)=1961/2/1 în suprafață de 1268.61 metri pătrați;
 - alea de acces identificată cu număr cadastral (vechi)=1961/2/2 în suprafață de 432.56 metri pătrați;

- LEGENDA**
- Zona propusă spre studiu P.U.Z.
 - Delimitare imobile din cadrul zonei de studiu P.U.Z.
 - Teren S = 2580,00 mp. ce a generat P.U.Z.

Vicinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- La Nord - S.C. Palas S.A.;
- La Sud - Str. Celulozei;
- La Est - S.C. SPOT NAV S.R.L. și S.C. Palas S.A.;
- La Vest - S.C. Rico S.R.L.; Fam. Jipescu și Fam. Bulancea; A.M.S.A. Constanța;

Nr Pct	Coordonate pct de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	302173.489	780996.830	33.530
2	302185.080	787028.302	20.268
3	302188.328	787039.711	5.490
4	302185.272	787035.150	24.483
5	302144.950	787048.804	5.228
6	302147.861	787053.147	49.438
7	302105.789	787079.110	5.322
8	302102.860	787074.667	3.400
9	302100.928	787071.865	12.866
10	302093.948	787061.061	6.163
11	302090.505	787055.884	30.120
12	302074.284	787030.582	42.730
13	302110.421	787007.810	25.457
14	302125.026	787028.851	17.408
15	302139.592	787019.129	7.567
16	302135.391	787012.835	17.986
17	302150.897	787003.721	7.678
18	302155.346	787009.979	22.402

S(1)=4296mp

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA_O.C.P.I.

OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A

ADRESA OBIECTIV:

Municipiul Constanta, Strada Celulozel, nr. 5-7, lot A

BENEFICIAR :

S.C.PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. prin Petrescu Tiberiu-Razvan
 S.C.MASSTUDIO S.R.L. prin Murjul Marius

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MASSTUDIO S.R.L.

Numar Proiect 31/2018 **Faza** A.O. **Data** AUGUST 2018

Nume ARH. STEBINGAR MIHAI **Semnatura**

URB. HURJUI MARIUS

URB. PĂVĂLUC LOREDANA

URB. MUNTEANU MARINA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. APROBAT

TITLU PLANSA :

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII ANTERIOR APROBATE-H.C.L.M. 374/2008

SCARA :

-/---

FORMAT PLANSA :

A3 (42 x 29,7 cm)

PLANSA NR.:

U-02

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, difuzarea sau prezentarea în publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A

LEGENDĂ

Limite și parcele

- Limită P.U.Z. S.=4296,00 mp.
- Suprafață P.U.Z. S.=4296,00 mp.
- Imobil ce a generat prezenta documentație
- Zonă inaccesibilă
- Contur indicativ construcții existente

Circulații

- Circulație pietonală
- Circulație R.A.T.C. (tramvai)
- Circulație carosabilă
- Sens de mers
- Alee acces
- Ax drum

Spații verzi

- publice
- private

Ridicare topografică

- Imobil existent
- Linie solidație în teren
- Conturul soliditate
- Conturul soliditate în plan
- Arbuști
- Stâlpi term
- Curbă nivelare
- Stâlpi apa pluvială
- Punct topografic

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latim D(i,j+1)
1	302173.489 786996.839	33.530
2	302185.080 787028.302	20.269
3	302188.328 787039.711	5.400
4	302165.272 787035.150	24.483
5	302144.950 787048.804	5.228
6	302147.861 787053.147	49.438
7	302105.789 787079.110	5.322
8	302102.860 787074.667	3.400
9	302100.928 787071.869	12.866
10	302093.948 787061.061	8.163
11	302090.805 787055.884	30.120
12	302074.264 787030.592	42.730
13	302110.421 787007.910	25.457
14	302125.026 787028.861	17.408
15	302139.592 787019.129	7.567
16	302135.391 787012.835	17.988
17	302150.897 787003.721	7.878
18	302155.348 787009.979	22.402

S(1)=4296mp



În prezent pe terenul ce a generat P.U.Z., sunt amplasate 5 corpuri de clădire, conform fiȘei corpului de proprietate:
 C1 - atelier mecanic cu suprafața construită la sol de 304,00mp (305,21mp din măsurători), număr cadastral 206124-C1;
 C2 - vestiare P+1E, cu suprafața de 91,00mp (90,90mp din măsurători), număr cadastral 206124-C2;
 C3 - centrală termică cu suprafața de 21,00mp (21,62mp din măsurători), număr cadastral 206124-C3;
 C4 - birouri cu suprafața construită la sol de 456,00mp (455,87mp din măsurători), număr cadastral 206124-C4;
 C5 - cabină poartă cu suprafața construită la sol de 32,00mp (34,76mp din măsurători), număr cadastral 206124-C5.

S. teren ce a generat P.U.Z. (cf. acte) = 2594,16 mp.
 S. teren ce a generat P.U.Z. (cf. măsurători cadastrale) = 2580,00 mp.
 S. construită existentă teren ce a generat P.U.Z. = 904,00 mp.
 S. desfășurată existentă teren ce a generat P.U.Z. = 995,00 mp.

P.O.T.max. = 32,60%
 C.U.T.max. = -
 R.H.max. = P+4E-5E



Vicinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:
 - La Nord - S.C. Palas S.A.;
 - La Sud - Str. Celulozei;
 - La Est - S.C. SPOT NAV S.R.L. și S.C. Palas S.A.;
 - La Vest - S.C. Rico S.R.L.; Fam. Jipescu și Fam. Bulancea; A.M.S.A. Constanța;



OBIECTIV:		
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A		
ADRESA OBIECTIV:		
Municipiul Constanta, Strada Celulozei, nr. 5-7, lot A		
BENEFICIAR :		
S.C. PROIECT RESOLV CONSULTING S.R.L. prin Petrescu Traian-Razvan S.C. MASSTUDIO S.R.L., prin Hurjuz Marius		
PROIECTANT GENERAL:		
ADVERSE@siget.ro	S.C. MASSTUDIO S.R.L.	

Numar Proiect	Faza	Data
31 / 2018	A.O.	AUGUST 2018

Nume	Semnatura
URB. BAJENARU ALEXANDRU	
URB. STEINGAR MIHAI	
URB. HURJUZ MARIUS	
URB. PAVĂLUȚ LOREDANA	
URB. MUNTEANU MARINA	



TITLU PLANSA :
SITUATIE EXISTENTA
SCARA :
1/500
FORMAT PLANSA :
A2 (59,4 x 42,0 cm)
PLANSA NR.:
U-03

Conținutul acestui document este rezultatul activității profesionale desfășurate de către MASSTUDIO S.R.L. în calitate de proiectant urbanistic. Toate drepturile rezervate. Este interzisă reproducerea sau utilizarea în orice formă a conținutului acestui document fără acordul scris al proiectantului.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A

LEGENDA

- Limite și parcelar
- Limită P.U.Z. S.=4296,00 mp.
 - Suprafață P.U.Z. S.=4296,00 mp.
 - Imobil ca a general prezenta documentație
 - Zonă inaccesibilă
 - Contur indicativ construcții existente
- Circulații
- Circulație pietonată
 - Circulație R.A.T.C. (tramvai)
 - Circulație carosabilă
 - Sens de mers
 - Alce acces
 - Ax drum
- Spații verzi
- publice
 - private
- Ridicare topografică
- Imobil existent
 - Linie existentă în teren
 - Construcții existente
 - Planșă cad.
 - Arbori
 - Stâlpi term.
 - Cantă consultare
 - Scurgere apă pluvială
 - Planșă topografică

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	302173.489	786996.835	33.530
2	302185.030	787028.302	20.268
3	302188.328	787039.711	5.490
4	302185.272	787035.150	24.483
5	302144.950	787048.804	5.228
6	302147.861	787053.147	49.438
7	302105.789	787079.110	5.322
8	302102.860	787074.667	3.400
9	302100.928	787071.866	12.886
10	302093.948	787061.061	6.163
11	302090.305	787055.884	30.120
12	302074.264	787030.582	42.730
13	302110.421	787007.810	25.457
14	302125.026	787028.661	17.408
15	302139.592	787019.129	7.567
16	302135.391	787012.835	17.986
17	302150.897	787003.721	7.678
18	302155.346	787009.978	22.402

S(1)=4296mp

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei propuse spre studiu P.U.Z., în privința 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. 556/2006	cf. H.C.L.M. 374/2008	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	cf. P.U.Z. dar nu peste 50%	32,60%	32,60%	35,04%	50%
C.U.T.	cf. P.U.Z. 10,00 mc/mp. teren	-	-	0,39	1,60
R.H.	max. 20,00 metri	P+4E	P+4E-5E	P+1Eparțial	P+4E+5Eretras

Utilizări admise

Activități industriale	Activități terțare pentru zona industrială	Sediu administrativ și parcuri acoperite	Construcții administrative, parcuri acoperite, hală	Atelier mecanic, vestiare, centrală termică, birouri, cabină portar	Laborator de cercetare: birouri, servicii, echipamente publice și amenajări aferente accesoria
------------------------	--	--	---	---	--

Pe întreaga suprafață propusă spre studiu P.U.Z. de 4296,00 metri pătrați, se propune următoarea zonă de reglementare:

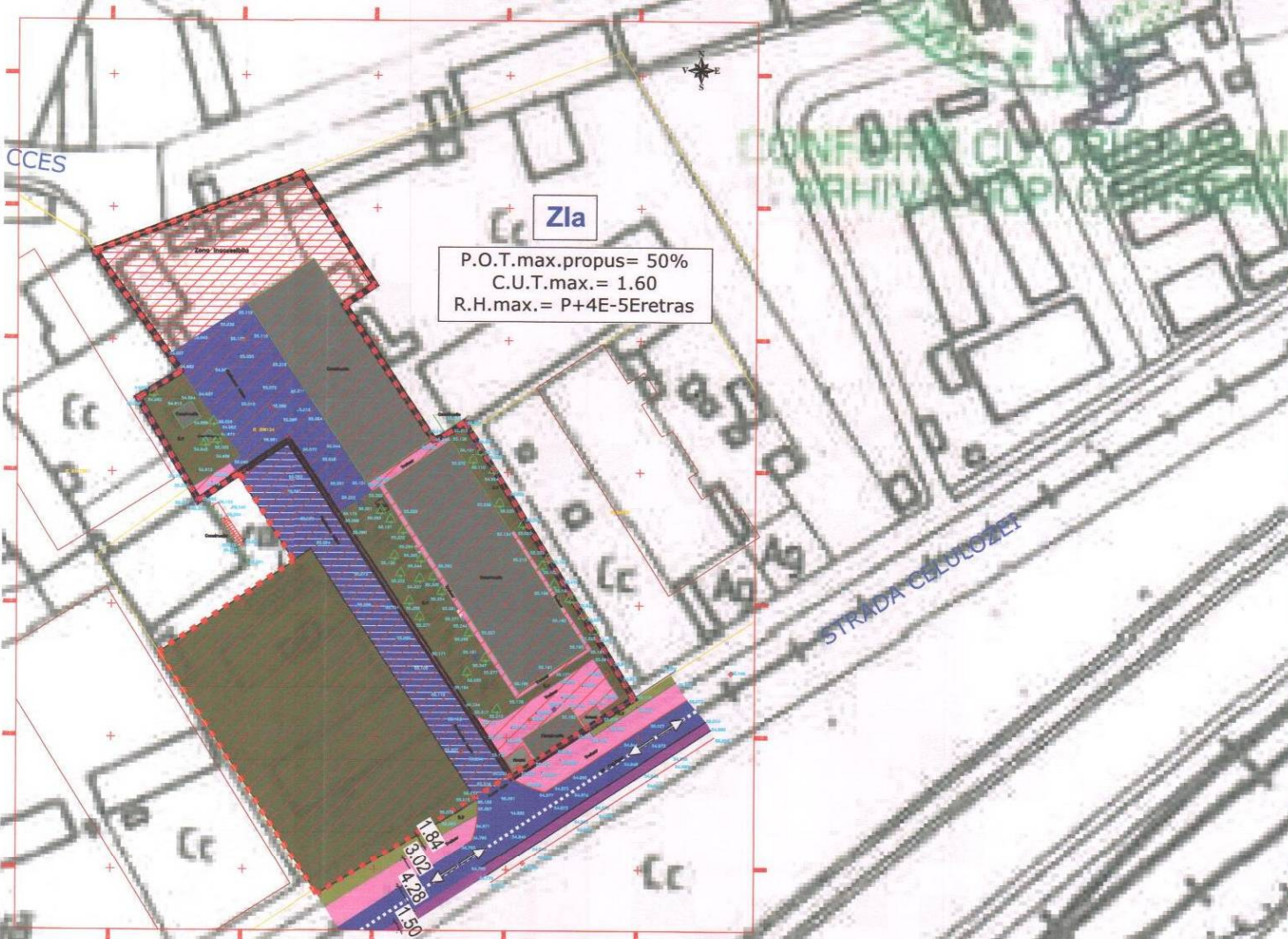
Z1a - Zonă activități industriale neproductive, de birouri, servicii și echipamente publice:

- UTILIZĂRI ADMISE:**
- Institutii și servicii publice supracomunale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
 - servicii financiare-bancare și de asigurări, poște,telecomunicații, servicii menajerice, tehnice și profesionale (birouri);
 - cercetare dezvoltare, educație, servicii media, centre de informare, bibliotecă modernă, activități asociative diverse;
 - alimentație publică (restorant, cafeterii, căminete, baruri);
 - show-roomuri auto, benzinarii, activități de manufacturare și depozitare mărginite legale de polul terțiar, parcaji subteranei/supraetajate/multietajate.

Conform H.C.L.M. 374/2008, articolul 1, documentația de tip P.U.Z. s-a realizat în scopul modificării regimului de înălțime de la P+4E la P+4E-5E și construirea unei hale contextului metalic. Conform articolului 2 a hotărârii anterioare menționate, celelalte articole ale H.C.L.M. 556/2006 rămân neeschimbate.

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

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



Vicinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- La Nord - S.C. Palas S.A.;
- La Sud - Str. Celulozei;
- La Est - S.C. SPOT NAV S.R.L. și S.C. Palas S.A.;
- La Vest - S.C. Rico S.R.L.; Fam. Jipeșcu și Fam. Bulancea; A.M.S.A. Constanța;

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA O.C.P.I.

OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A

ADRESA OBIECTIV:

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

BENEFICIAR:

S.C. PROIECT RESOLV CONSULTING S.R.L. prin Petrescu Traian-Razvan
S.C. MASSSTUDIO S.R.L. prin Hurdjii Marius

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MASSSTUDIO S.R.L.

Numar Proiect	Faza	Data
31 /2018	A.O.	AUGUST 2018

Ref. Proiect	Nume	Semnatura
URB. BAJENARU ALEXANDRU		
URB. STERINGAR MIHAI		
URB. PĂVĂLUC LOREDANA		
URB. MUNTEANU MARINA		

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. APROBAT

TITLU PLANSA:

PLAN DE SITUATIE_I

SCARA:

1/500

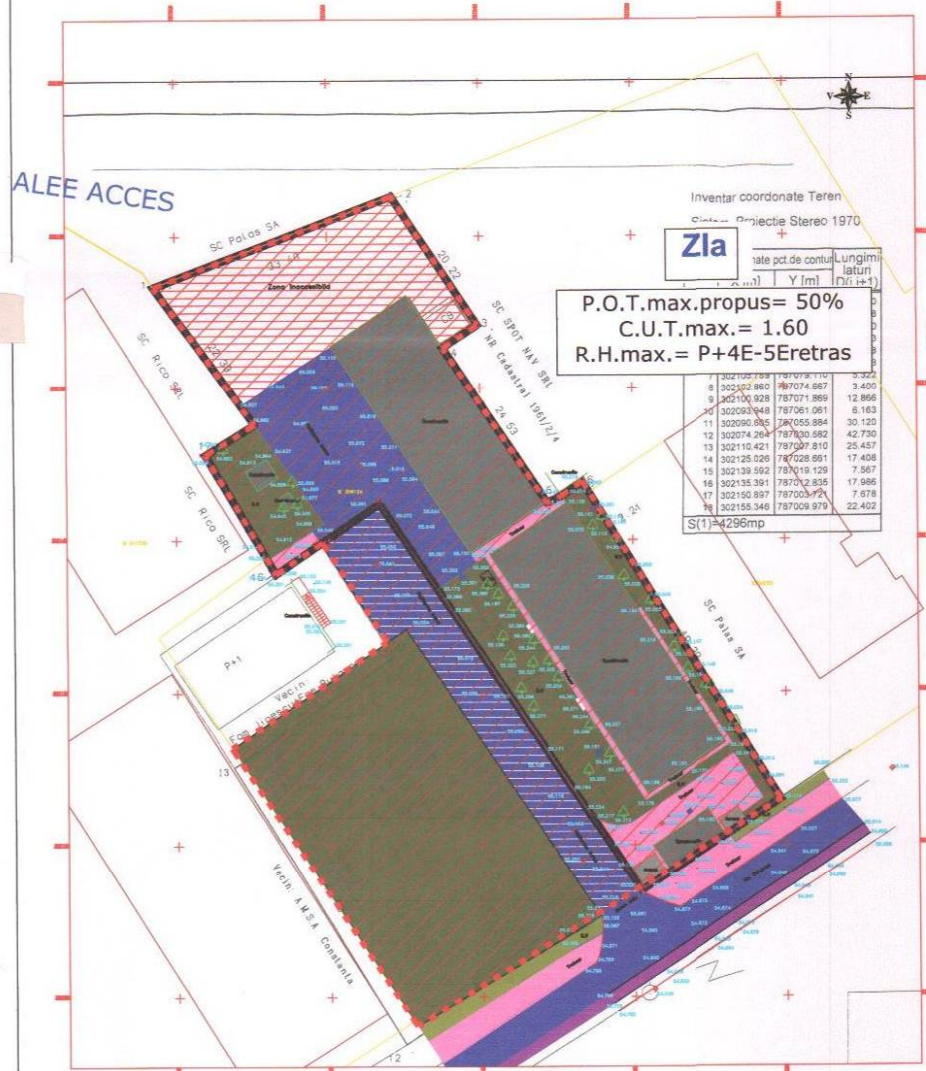
FORMAT PLANSA:

A2 (59.4 x 42.0 cm)

PLANSA NR.:

U-04.1

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A



Inventar coordonate Teren
Sistem Proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	302173.489 786996.859	33.530
2	302185.080 787028.302	20.288
3	302188.328 787039.711	5.490
4	302185.272 787035.150	24.483
5	302144.950 787048.804	5.228
6	302147.861 787053.147	49.438
7	302105.789 787079.110	5.322
8	302102.850 787074.867	3.400
9	302100.928 787071.856	12.866
10	302093.948 787061.061	6.163
11	302090.605 787055.884	30.120
12	302074.264 787030.582	42.730
13	302110.421 787007.810	25.457
14	302125.026 787028.661	17.408
15	302138.592 787019.129	7.567
16	302135.391 787012.835	17.998
17	302150.897 787003.721	7.678
18	302155.346 787009.979	22.402

S(1)=4296mp

Inventar coordonate Sistem Proiectie Stereo 1970
Hala metalica constructie propusa

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latimi D(i,i+1)
	N [m] E [m]	
19	302112.489 787011.595	27.500
20	302127.172 787034.847	42.249
21	302093.986 787058.251	27.601
22	302078.454 787032.848	40.126

S(1)=1107mp

Inventar coordonate Sistem Proiectie Stereo 1970
Corp B P+4+Tconstructie propusa

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
23	302142.759 787053.945	15.210
24	302129.816 787061.933	11.210
25	302123.928 787052.303	1.499
26	302125.204 787051.606	7.000
27	302121.528 787045.649	13.211
28	302132.770 787038.711	7.000
29	302135.447 787044.688	5.000
30	302136.972 787044.405	11.210

S(1)=262.98mp

Inventar coordonate Sistem Proiectie Stereo 1970
Corp C constructie propusa

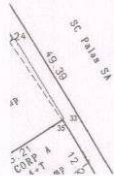
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
31	302121.922 787049.237	15.149
32	302129.878 787062.129	12.301
33	302118.410 787066.589	15.150
34	302111.454 787055.698	12.309

S(1)=186.35mp

Inventar coordonate Sistem Proiectie Stereo 1970
Corp A (P+4+T) constructie propusa

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
35	302119.293 787088.445	12.210
36	302108.872 787074.857	3.950
37	302105.798 787071.495	3.000
38	302104.245 787073.071	14.261
39	302096.756 787060.935	6.279
40	302102.100 787057.838	1.500
41	302102.889 787058.914	7.430
42	302109.211 787055.012	1.501
43	302109.999 787056.289	1.500
44	302111.275 787055.501	15.210

S(1)=249.48mp



Pe intreaga suprafata propusa spre studiu P.U.Z. de 4296,00 metri patrați, se propune următoarea zonă de reglementare:
Zla - Zonă activități industriale nereproductive, de birouri, servicii și echipamente publice:

UTILIZĂRI ADMISE:

- 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);
- cercetare/ dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/ mediatică, activități asociative diverse;
- alimentație publică (restaurant, cofetării, cafelele, baruri);
- show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri subterane/ supraterrane/ multietajate.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei propuse spre studiu P.U.Z., în privința indicatorilor urbanistici, a retragerilor față de limitele de proprietate, a accesurilor și a funcțiunilor admise.

	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI				
	cf. P.U.Z.	cf. H.C.L.M. 556/2006	cf. H.C.L.M. 374/2008	EXISTENT	PROPUȘI
P.O.T.	cf. P.U.Z., dar nu peste 50%	32,60%	32,60%	35,04%	50%
C.U.T.	cf. P.U.Z.: 10,00 mc./mp. teren	-	-	0,39	1,60
R.H.	max. 20,00 metri	P+4E	P+4E-5E	P+1Eparțial	P+4E+5Eretras
Utilizări admise	activități industriale activități terțiare pentru zona industrială	sediu administrativ și parcaje acoperite	construcții administrative, parcaje acoperite, hală	atelier mecanic, vestiare centrală termică, birouri, cabină poartă	laborator de cercetare, birouri, servicii, echipamente publice și amenajări aferente acestora

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.

Conform H.C.L.M. 374/2008, articolul 1, documentația de tip P.U.Z., s-a realizat în scopul modificării regimului de înălțime de la P+4E la P+4E-5E și construirea unei hale confecții metalice.
Conform articolului 2 a hotărârii anterior menționate, celelalte articole ale H.C.L.M. 556/2006 rămân neschimbate.

- În prezent pe terenul ce a generat P.U.Z., sunt amplasate 5 corpuri de clădire, conform fișei corpului de proprietate:
- C1 - atelier mecanic cu suprafața construită la sol de 304,00mp (305,21mp din măsurători), număr cadastral 206124-C1;
 - C2 - vestiare P+1E, cu suprafața de 91,00mp (90,90mp dir măsurători), număr cadastral 206124-C2;
 - C3 - centrală termică cu suprafața de 21,00mp (21,62mp din măsurători), număr cadastral 206124-C3;
 - C4 - birouri cu suprafața construită la sol de 456,00mp (455,87mp din măsurători), număr cadastral 206124-C4;
 - C5 - cabină poartă cu suprafața construită la sol de 32,00mp (34,76mp din măsurători), număr cadastral 206124-C5;

S. teren ce a generat P.U.Z. (cf. acte) = 2594,16 mp.
S. teren ce a generat P.U.Z. (cf. măsurători cadastrale) = 2580,00 mp.
S. construită existentă teren ce a generat P.U.Z. = 904,00 mp.
S. desfășurată existentă teren ce a generat P.U.Z. = 995,00 mp.

LEGENDĂ

Limite și parcelar	Circulații	Spații verzi	Ridicare topografică
- - - - - Limită P.U.Z. S.=4296,00 mp.	Circulație pietonală	publice	Limite etajată
Suprafață P.U.Z. S.=4296,00 mp.	Circulație R.A.T.C. (tramvai)	private	Linie subterană în teren
Imobil ce a generat prezenta documentație	Circulație carosabilă		Construcții existente
Zonă inaccesibilă	Sens de mers		Fundul valii
Contur indicativ construcții existente	Alee acces		Alture
	Ax drum		Stăp. lemn
			Contur constructii
			Supraposa sau stăpănit
			Punct topografic
			Punct nivelment

Vicinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- La Nord - S.C. Palas S.A.;
- La Sud - str. Celulozei;
- La Est - S.C. SPOT NAV S.R.L. și S.C. Palas S.A.;
- La Vest - S.C. Rico S.R.L.; Fam. Jipescu și Fam. Bălancea; A.M.S.A. Constanța;



OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A

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

BENEFICIAR :
S.C.PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. prin Petrescu S.C.MASSTUDIO S.R.L. prin Hurjuz Marius

PROIECTANT GENERAL:
S.C. MASSTUDIO S.R.L.
Trăian-Răzvan
Str. Ștefan cel Mare, nr. 26
Constanța, județul Constanța

Numar Proiect	Faza	Data
31/2018	A.O.	AUGUST 2018

Numar Proiect 31/2018 **Faza** A.O. **Data** AUGUST 2018

Def. Proiect	Nume	Semnatura
Colectiv elaborare (Proiectat/ desenat)	URB. BAJENARU ALEXANDRU	
	ARH. STEBINGAR MIHAI	
	ARH. HURJUZ MARIUS	
	URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
	URB. MUNTEANU MARINA	

PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. APROBAT

TITLU PLANSA :

PLAN DE SITUATIE_II

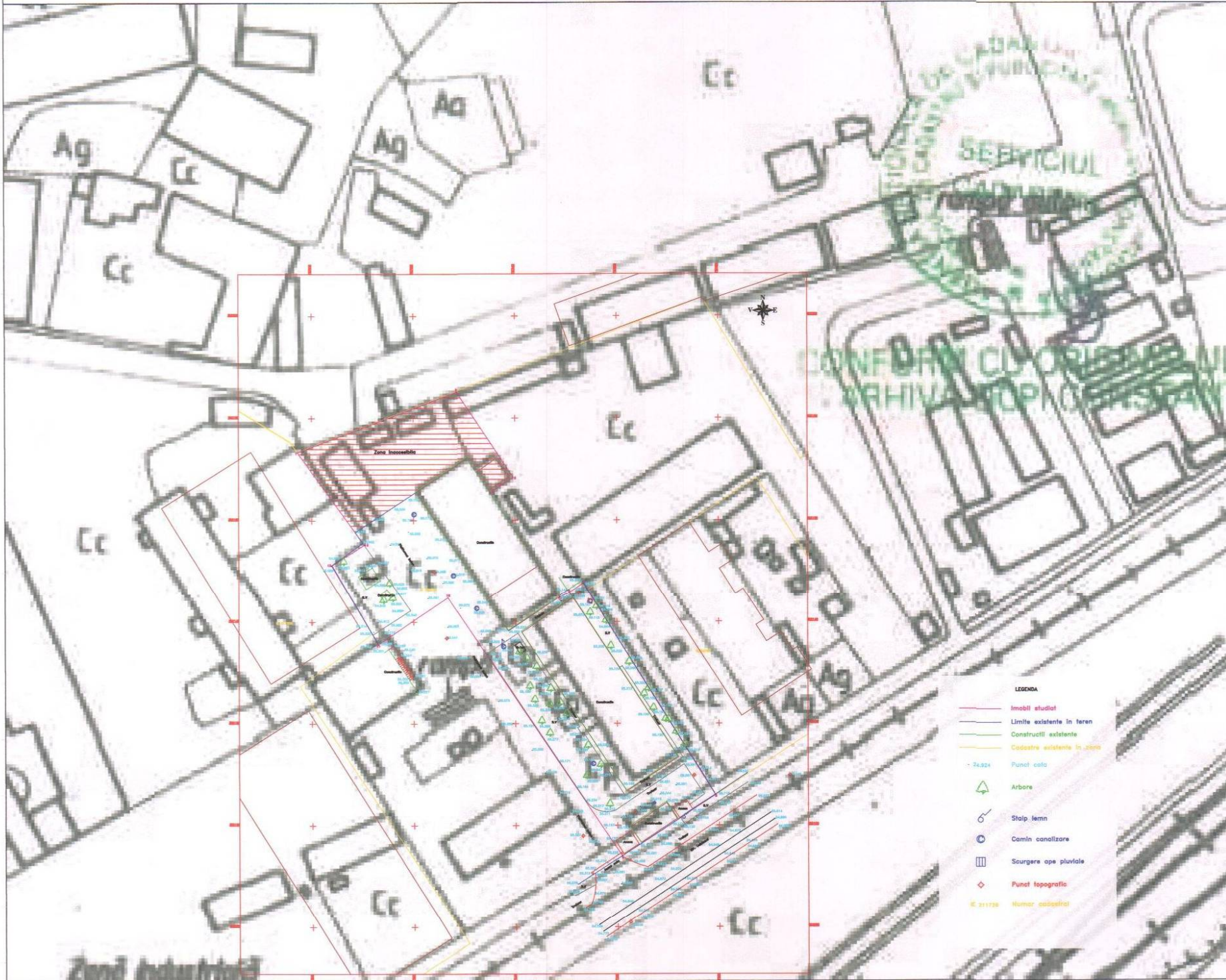
SCARA :
1/500

FORMAT PLANSA :
A2 (59,4 x 42,0 cm)

PLANSA NR.:
U-04.2

Conținutul prezentei documentații este rezultatul activității profesionale desfășurate de S.C. MASSTUDIO S.R.L. Constanța, în conformitate cu prevederile Legii nr. 36/2008 privind activitatea profesională în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriului și al proiectării și executării lucrărilor de construcții.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A



Vicinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:
 -La Nord - S.C. Palas S.A.;
 -La Sud - Str. Celulozei;
 -La Est - S.C. SPOT NAV S.R.L. și S.C. Palas S.A.;
 -La Vest - S.C. Rico S.R.L.; Fam. Jipescu și Fam. Bulancea; A.M.S.A. Constanța;



OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A

ADRESA OBIECTIV:

Municipiul Constanta, Strada Celulozei, nr. 5-7, lot A

BENEFICIAR:

S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. prin Petrescu Traian-Razvan
 S.C. MASSTUDIO S.R.L. prin Hurjuc Marius

PROIECTANT GENERAL:

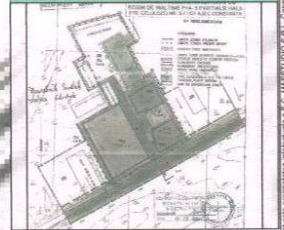
S.C. MASSTUDIO S.R.L.

IDIVERSE\ug1a1.jpg

Numar Proiect	Faza	Data
31 / 2018	A.O.	AUGUST 2018

Numar	Nume	Semnatura
Def. Proiect	URB. BAJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat / desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI	
	ARH. HURJUC MARIUS	
	URB. PAVLUC LOREDANA	
	URB. HUNTEANU MARINA	

PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. APROBAT



TITLU PLANSA :
 PLAN RIDICARE TOPOGRAFICA SUPRAPUSA CU PLAN VIZAT O.C.P.I.
 SCARA :
 1/500
 FORMAT PLANSA :
 A2 (59,4 x 42,0 cm)
 PLANSA NR.:
 U-05

- LEGENDA
- Imobil studiat
 - Limite existente in teren
 - Construcții existente
 - Cadastru existente in zona
 - Puncti cota
 - Arbore
 - Stalp termn
 - Camin canalizare
 - Scurgere ape pluviale
 - Punct topografic
 - Numer cadastral

Conținutul acestui document este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. Conținutul nu poate fi reprodus sau transmis în niciun fel electronic sau mecanic, în orice formă și prin orice mijloc, fără permisiunea scrisă a S.C. MASSTUDIO S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL STR. CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A”

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

MUNICIPIUL CONSTANȚA, ZONA INDUSTRIALĂ PALAS, STRADA CELULOZEI, NR. 5-7, LOT A, NUMĂR CADASTRAL 206124

I.03 Titularul investiției

COTA PARTE 1/2 – S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. prin asociat PETRESCU TRAIAN RĂZVAN

COTĂ PARTE 1/2 – S.C. MASSTUDIO S.R.L. prin reprezentant HURJUI MARIUS

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANȚA

tel:0743.809.868/ 0723.171.168

I.05 Fază proiect

AVIZ DE OPORTUNITATE

I.06 Număr proiect

31/2018

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe strada Celulozei, nr. 5-7, lot A, imobil identificat prin numărul cadastral 206124. Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord - S.C. Palas S.A.;
- La Sud - str. Celulozei;
- La Est - S.C. SPOT NAV S.R.L. si S.C. Palas S.A.;
- La Vest - S.C. Rico S.R.L.; Fam. Jipescu si Fam.Bulancea; A.M.S.A. Constanta.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	302173.489	785996.835	33.530
2	302185.080	787028.302	20.268
3	302168.328	787039.711	5.490
4	302165.272	787035.150	24.483
5	302144.950	787048.804	5.228
6	302147.551	787053.147	49.438
7	302105.789	787079.110	5.322
8	302102.560	787074.557	3.400
9	302100.928	787071.865	12.866
10	302093.348	787061.061	6.163
11	302090.605	787055.884	30.120
12	302074.264	787030.582	42.730
13	302110.421	787007.810	25.457
14	302125.026	787028.651	17.408
15	302138.592	787019.129	7.587
16	302135.391	787012.635	17.986
17	302150.897	787003.721	7.975
18	302155.346	787009.979	22.402
S(1)=4296mp			

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Zona propusă spre studiu, prezintă o suprafață totală de 4296,00 metri pătrați.

Terenul vizat se află în intravilanul Municipiului Constanța, este identificat cu număr cadastral 206124 (nr. cadastral vechi 1961/2/3, 101828) și aparține în **cotă parte de 1/2 S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.** conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2057 / 29.06.2018 de Mariana Iosif, notar public și în **cotă parte de 1/2 S.C. MASSTUDIO S.R.L.** conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2056 / 29.06.2018 de Mariana Iosif, notar public.



1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 556/ 2006;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 374/ 2008.

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/ 2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul Municipiului Constanța, situat în partea de vest a orașului, în zona industrială Palas, în proximitatea DN3-Bd. I.C. Bratianu, ce face legătura cu localitatea Valu lui Traian.

Terenul ce a generat documentația dispune de deschidere la strada Celulozei.

2.2 REGLEMENTARI APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016:

Zona propusă intră sub incidența reglementărilor stabilite în cadrul documentației de urbanism de tip P.U.Z. PENTRU MODIFICARE H.C.L.M. 556/ 2006 ÎN SENSUL CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4-5 PARȚIAL ȘI HALĂ STRADA CELULOZEI NR. 5-7 LOT A,B,C CONSTANȚA, APROBAT CU H.C.L.M. NR. 374/ 2008.

Conform reglementări urbanistice existente aferente P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Nr.374/2008 zona de studiu are următoarele zone funcționale:

ZA - Zona pentru amplasare construcții propuse - hale metalice, două corpuri de clădire cu funcțiunea de birouri

ZAb - zonă construcții propuse-birouri

ZAd - zonă construcții propuse-hală depozit

ZAe - zonă construcții existente menținute

ZB - Zona plat. beton, carosabil în incintă și parcaje

UTILIZĂRI ADMISE

ZA

- hale metalice, două corpuri cu funcțiunea de birouri;

ZAe

- activități nepoluante cu volum mic de transporturi (depozitare de mică producție) ce nu aduc prejudicii confortului urban;

ZB

- drumurile ce se vor executa asfaltate, se vor asigura parcaje în funcție de S.U. birouri;

UTILIZĂRI INTERZISE

ZA

- construcții provizorii, depozitari de orice natură, lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile adiacente, orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pluviale;

ZB

- orice fel de activitate cu alt caracter fără întocmirea unei documentații pentru schimbarea funcțiunii;

Astfel zona propusă spre studiu P.U.Z. prezintă următorii indicatori, conform documentației anterior aprobate și a situației existente:

INDICATORI URBANISTICI				
	cf. P.U.G.	cf. H.C.L.M. 556/2006	cf. H.C.L.M. 374/2008	EXISTENT
P.O.T.	cf. P.U.Z., dar nu peste 50%	32,60%	32,60%	35,04%
C.U.T.	cf. P.U.Z.: 10.00 mc./mp. teren	-	-	0.39
R.H.	max. 20,00 metri	P+4E	P+4E-5E	P+1Eparțial
Utilizari admise	activitati industriale activitati tertiare pentru zona industriala	sediul administrativ si parcaje acoperite	constructii administrative, parcare acoperita, hala	atelier mecanic, vestiare, centrala termica, birouri, cabina portar

Conform H.C.L.M. 374/2008, articolul 1, documentatia de tip P.U.Z., s-a realizat in scopul modificarii regimului de inaltime de la P+4E la P+4-5E si construirea unei hale confecții metalice.
Conform articolului 2 a hotararii anterior mentionate, celelalte articole ale H.C.L.M. 556/2006 raman neschimbate.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Terenul vizat se află în intravilanul Municipiului Constanța, este identificat cu număr cadastral 206124 (nr. cadastral vechi 1961/2/3, 101828) și aparține în **cotă parte de 1/2 S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.** conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2057 / 29.06.2018 de Mariana Iosif, notar public și în **cotă parte de 1/2 S.C. MASSTUDIO S.R.L.** conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2056 / 29.06.2018 de Mariana Iosif, notar public.

Categoria de folosință a terenului este "**curți-construcții**" conform înscrisurilor din Extrasul de carte funciară pentru informare actualizat.

2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate P.U.Z., circulația se realizează pe strada Celulozei și aleile de acces.

Amplasamentul studiat are acces direct din strada Celulozei. Circulația pietonală în prezent se realizează pe trotuarul aferent străzii Celulozei, însă necesită modernizare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul ce a generat P.U.Z. prezintă construcții așa cum sunt detaliate în fișa corpului de proprietate.

S_{teren acte} = **2594,16 mp**

S_{teren măsurători cadastrale} = **2580,00 mp**

Se prezintă 5 corpuri de clădire:

C1 – atelier mecanic cu suprafața construită la sol de 304,00mp (305,21mp din măsurători), număr cadastral 206124-C1;

C2 – vestiare P+1E, cu suprafața de 91,00mp (90,90 metri pătrați din măsurători), număr cadastral 206124-C2;

C3 – centrală termică cu suprafața de 21,00mp (21,62 metri pătrați din măsurători), număr cadastral 206124-C3;

C4 – birouri cu suprafața construită la sol de 456,00mp (455,87 metri pătrați din măsurători), număr cadastral 206124-C4;

C5 – cabină poartă cu suprafața construită la sol de 32,00mp (34,76 metri pătrați din măsurători), număr cadastral 206124-C5;

$S_{\text{construită existentă}} = 904,00\text{mp}$

$S_{\text{desfășurată existentă}} = 995,00\text{mp}$

P.O.T. existent = **35.04%**

C.U.T. existent = **0.39**

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor,
- Asigurarea accesului la infrastructură,
- Utilizarea eficientă a terenurilor,
- Diversificarea funcțiilor,
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat,
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale,
- Creșterea calității vieții utilizatorilor și creșterea esteticii urbane.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere prevederile art. 32 al Legii 350/2001 amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenul vizat se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice și /sau juridice interesate*.

Pe întreaga suprafață propusă spre studiu P.U.Z. de 4296,00 metri pătrați, se propune următoarea zonă de reglementare:

Z1a - Zonă activități industriale neproductive, de birouri, servicii și echipamente publice

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri);
- cercetare/ dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/ mediatecă, activități asociative diverse;
- alimentație publică (restaurant, cofetării, cafenele, baruri)
- show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri subterane/ supraterane/ multietajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+4E-5Eretras

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT = mp AC /mp teren * 100)

- POT_{maxim} = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT = mp ADC /mp teren)

- CUT_{maxim} = 1.60

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI					
	cf. P.U.G.	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%	32,60%	32,60%	35,04%	50%
C.U.T.	cf. P.U.Z.: 10.00 mc./mp. teren	-	-	0.39	1.60
R.H.	max. 20,00 metri	P+4E	P+4E-5E	P+1Eparțial	P+4E+5Eretras
Utilizari admise	activitati industriale activitati tertiare pentru zona industriala	sediu administrativ si parcaje acoperite	constructii administrative, parcare acoperita, hala	atelier mecanic, vestiare, centrala termica, birouri, cabina poarta	laborator de cercetare, birouri, servicii, echipamente publice si amenajari aferente acestora

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Beneficiarul investiției dorește **reconversia halei existente** de pe sit, având în prezent regim de înălțime PARTER în **laborator de cercetare P+1E** prin operațiuni de recompartimentări interioare, supraetajare și extindere cu o **clădire de birouri (corp A, B și C) cu destinația de incubator de afaceri cu regim de înălțime Sp+P+4E+5r**, ce urmează a fi realizat pe fonduri europene cu măsura POR 2.1.B.

Nivelurile construcțiilor menționate vor adăposti următoarele funcțiuni:

LABORATOR CERCETARE

Parterul – se propune realizarea pe jumătate din suprafața halei existente un laborator de cercetare, iar pe cealaltă jumătate un spațiu de cultivare a plantelor stabilizate modificate genetic;

Etajul 1 – se propune amenajarea spațiilor de birouri și a spațiilor anexă laboratorului.

CLĂDIRE BIROURI

Subsolul – se propune realizarea unui subsol parțial ce va adăposti adăposturile ALA și alte spații tehnice necesare;

Parterul – se propune realizarea unei cafenele, cu bucătărie minimală, a unei zone de recepție cu sală de așteptare, a unei săli de conferințe și o sală de printare/plotare, grupuri sanitare separate pe sexe și nod de circulație verticală;

Etajele 1 – 5 - se propun spații de birouri open-space și săli de conferință.

- Funcțiuni propuse: **incubator de afaceri, clădire de birouri**
- Regim de înălțime: **P+4E+5Eretras**
- P.O.T. = **50 %**
- C.U.T. = **1.60 mp. / A.D.C.**

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform *Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța* aprobat.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare a punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,
Urb. PĂVĂLUC LOREDANA-IONELA

Verificat,
Urb. BĂJENARU ALEXANDRU

