

ANUNT INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA DELIMITATĂ DE STR. CELULOZEI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE"

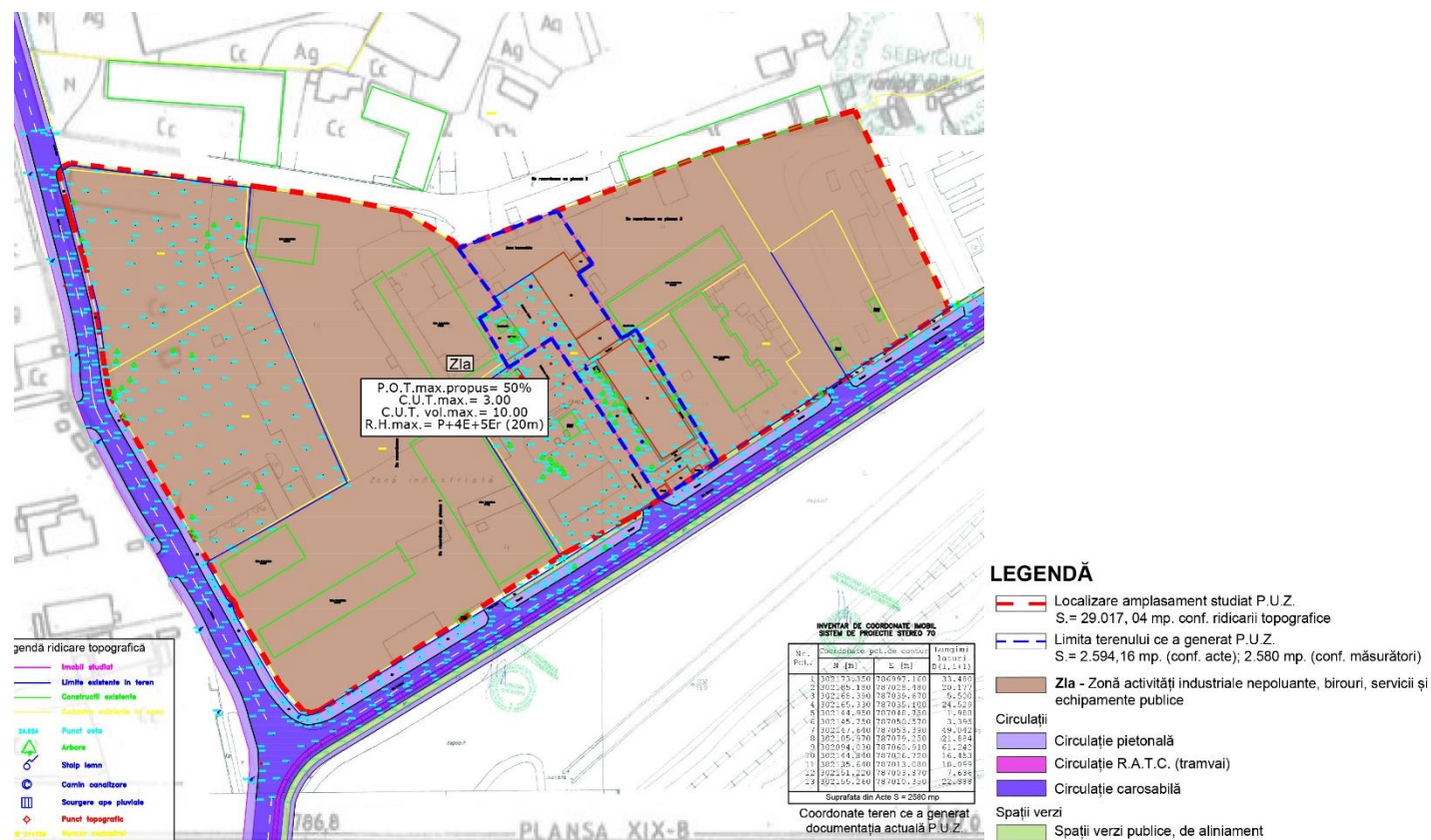
Conform Aviz de oportunitate nr. 146110 din 01.10.2018

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.Z.: STR. CELULOZEI, NR. 5-7, MUN. CONSTANȚA (N.C. 206124)

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT

INITIATOR: MASSTUDIO S.R.L. ȘI PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.

ELABORATOR : MASSTUDIO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL, IN PERIOADA: 16.02.2021 - 21.02.2021

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0745 184 764 / masbucuresti@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A P.U.Z. 5 ZILE CALENDARISTICE 16.02.2021 – 21.02.2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

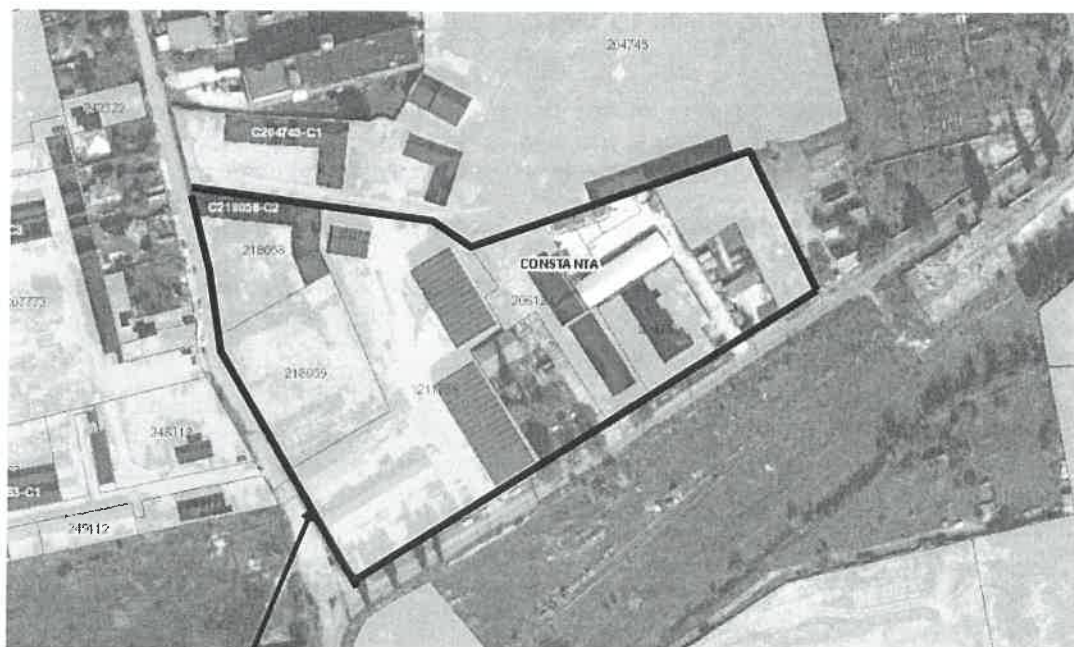
APROBAT,
PRIMAR

DECIBAL FĂGĂDĂU

Ca urmare a cererii adresate de SC Masstudio SRL și SC Proiect Resolv Consulting SRL, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, intr. Baza III Petrol nr. 3, bl. C1, ap. 19, et. 3, cam. 19, înregistrată sub nr. 146110/04.09.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 146110 din 01.10.2018

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 206124;
 - generat de imobilul situat în str. Celulozei nr. 5-7 lot A, cu respectarea următoarelor condiții:
1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat după cum urmează:



Zona studiată

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
 - se propune modificarea condițiilor de construire pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

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

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : "*Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată*".

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

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, rectificat cu HCL nr. 28/2018;
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.09.2018 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- indicatorii urbanistici maximali vor fi stabiliți prin aplicarea prevederilor art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- se vor stabili reglementări referitoare la: alinierea construcțiilor, zonele verzi de protecție, asigurarea accesului în conformitate cu funcțiunile adăpostite, asigurarea parcajelor în incinta proprietății;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 3241/2018), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția unor noi funcțiuni oportune / necesare în zona de studiu;
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zonă, de evaluare și reducere a impactului produs de noile prevederi urbanistice, avizat de Comisia de circulație.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

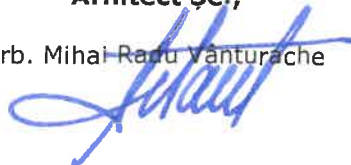
- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3241/2018, emis de Primăria municipiului Constanța.

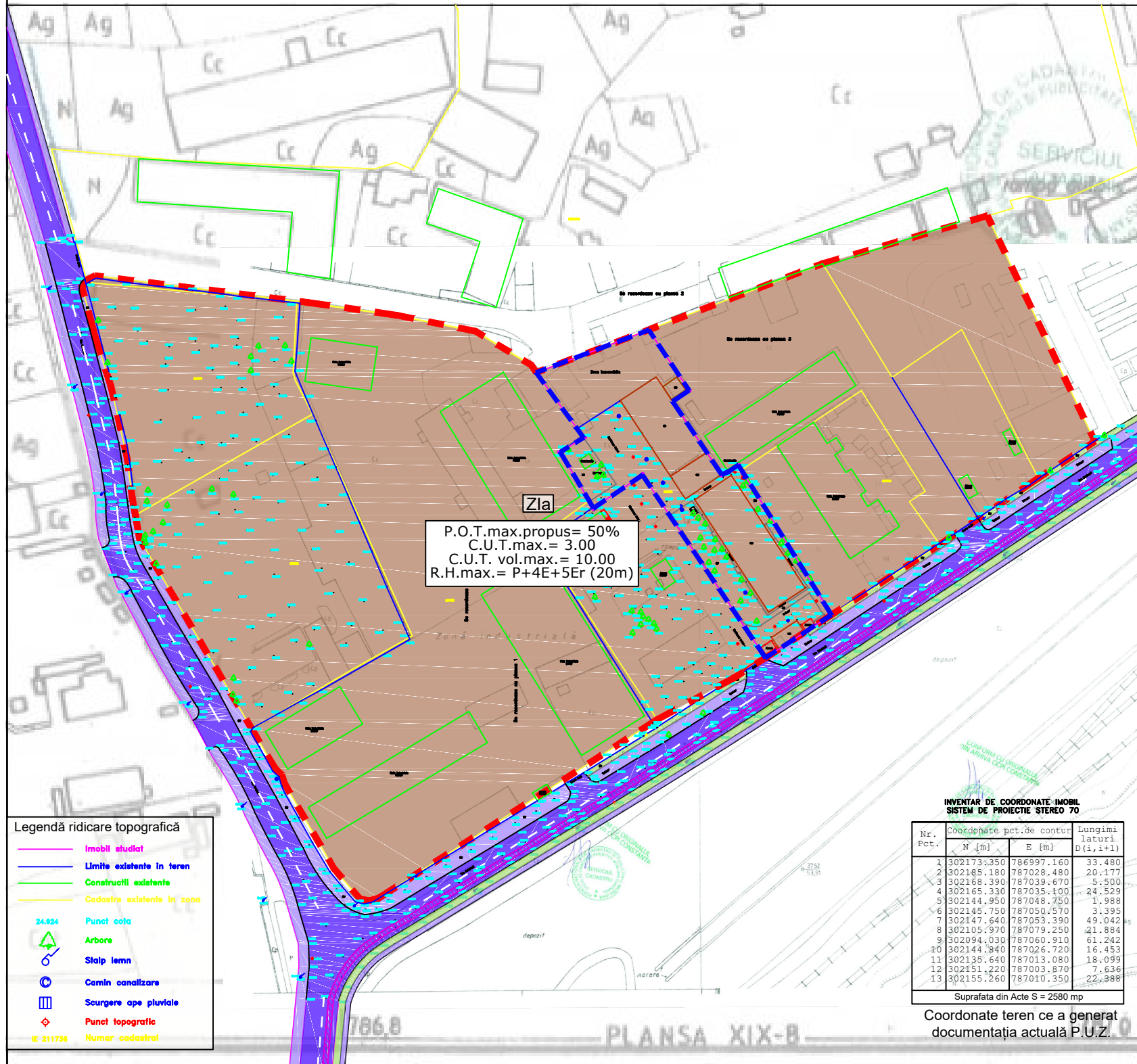
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.10.2018

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vănturache



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



LEGENDĂ

- 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)
- Z1a** - Zonă activități industriale nepoluante, birouri, servicii și echipamente publice
- Circulații**
- Circulație pietonală
- Circulație R.A.T.C. (tramvai)
- Circulație carosabilă
- 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	-	-	0,39	10,00 mc./mp. teren 3,00 mp.ADC/mp. l.
R.H.	max 20,00 metri	P înalt (4,70 m)	P+4E	P+4E-5E	P+1Eparțial	P+4E+5Eretras 20,00m
Utilizări admise	activități industriale, activități terțiare pentru zona industrială	sediu administrativ și parcaje acoperite	sediu administrativ și parcaje acoperite	construcții administrative, parcare acoperită, hală	atelier mecanic, vestiare, centrală termică, birouri, cabină portar	cerșetarie, birouri, servicii, depozitare, industrie/producție nepoluantă, echipamente publice și amenajări aferente

Pe întreaga suprafață propusă spre studiu P.U.Z. de 29.017,04 mp., se propune următoarea zonă de reglementare:

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

UTILIZĂRI ADMISE:

- producție nepoluantă și spații administrative;
- depozitare produse fără nocivitate;
- instituții și servicii publice supracomunale 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;
- showroom-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri subterane/ supraterane/ 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. = P+4E+5Er (20,00 m).

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.



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:

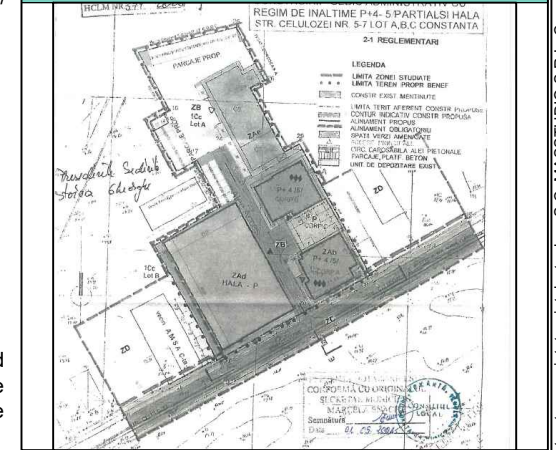
STUDIO **S.C. MASSTUDIO S.R.L.**

113/2488/2017
Cod fiscal: 37943819
Sediul social: Constanța, Str. Poporul, nr. 36
Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
31/2018	P.U.Z	FEBRUARIE 2021

	Nume	Semnătură
Sef. Proiect	URB. ALEXANDRU BĂJENARU	
Colectiv elaborare (Proiectat/ desenat)	ARH. MIHAI STEBINGAR	
	URB. BIANCA RALUCA NEDEA	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.



TITLU PLANȘĂ :
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA :
1/1000

FORMAT PLANȘĂ :
A3 (42 x 29,7 cm)

PLANȘA NR.:
U03

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

- se află în intravilanul Mun. Constanța, Str. Celulozei, nr. 5-7, lot A;
- nr. cadastral = 206124 (conform extrasului de carte funciară);
- suprafața terenului = 2.594,16 mp (conform acte) și 2.580,00 mp. (cf. măsurători);
- terenul 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.

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

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 24.11.1999.

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