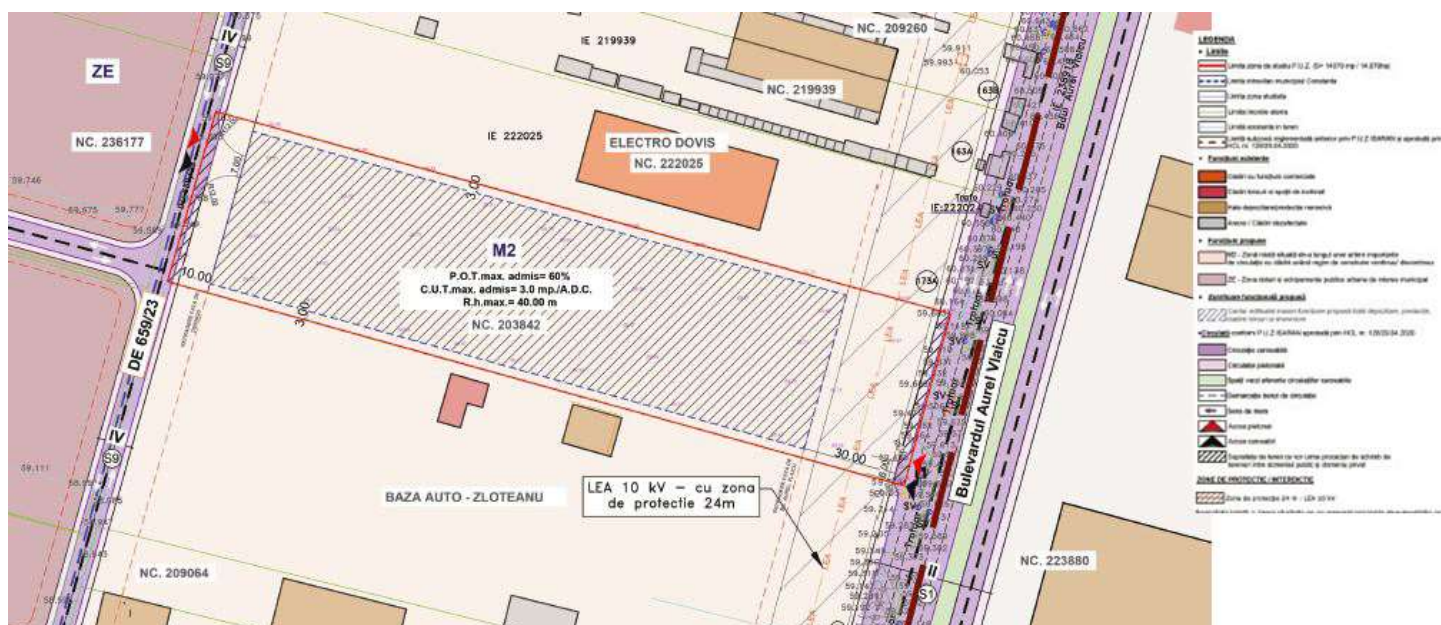


**ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE A SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN SRL PRIN
CONSTRUIRE IMOBIL P+4E – SHOWROOM SI BIROURI; CONSTRUIRE IMOBIL PARTER - HALA
DEPOZITARE AFERENTA SI ACHIZITIE ECHIPAMENTE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE
SANTIER SI IMPREJMUIRE TEREN”**
Certificat de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: MUNICIPIUL. CONSTANȚA, JUDEȚ. CONSTANTA, Str. PARCELA A659/10/1
ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTA IN DETALIEREA REGLEMENTARILOR
URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT PRIN HCL nr.128/29.04.2020 – privind
aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul la vest de zona industriala si de servicii
cu acces din Bd. Aurel Vlaicu.**

INITIATOR: SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN

ELABORATOR : KUB ATELIER SRL.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DESPONIBILE
ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 22.09.2021 - 07.10.2021**

**OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA -
LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRUL
PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU
NR. 116C.**

SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INIȚIATORULUI
EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA
OPINIILOR , OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN
POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA

BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb. Florin Tanase 0745 184 983/ kurbanism@gmail.com

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

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 22.09.2021 – 07.10.2021 (15 ZILE)

COMUNICAREA REZULTATELOR 08.10.2021 – 17.10.2021

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

„IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE A SC. MESTA MARMURA SI TRAVERTIN SRL PRIN CONSTRUIRE IMOBIL P+4E CU FUNCTIUNEA DE SHOWROOM SI BIROURI. CONSTRUIRE IMOBIL PARTER CU FUNCTIUNEA DE HALA DEPOZITARE AFERENTA. ACHIZITIE ECHIPAMENTE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER”

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

Str. PARCELA A659/10/1, Mun. Constanta, Jud. Constanta

I.03 Beneficiar

SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – PRIN REPREZENTANT GUR BILAL

I.05 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA
tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

P.U.D

I.07 Număr proiect

164a/2020

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în detalierea și modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat pe Bulevardul Aurel Vlaicu, PARCELA A659/10/1, Mun. Constanta, Jud. Constanta .

Conform Certificatului de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021 prezenta documentatia P.U.D prezintă: regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente - posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile și completările ulterioare.

Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismului :

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului,

accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral 203842 are o suprafață totală de 14,079 mp conform acte și 14,079 mp conform măsurători, așa cum este menționată și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, județul Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018;
- HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu
- HCL nr 286/2006 actualizat, privind Planul Urbanistic Zonal Aurel Vlaicu
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul 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;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările 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 și a Ord. 233/2016.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Imobilul ce a generat prezenta documentație este localizat în intravilanul Municipiului Constanța, în zona de vest a orașului în imediata vecinătate a Bulevardul Aurel Vlaicu într-o zonă în curs de dezvoltare și regenerare, fiind terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.



Limita zonei studiate în raport cu vecinătatea.

Terenul are acces, pe partea de est la un drum de exploatare D 659/23 și pe partea de vest cu Bulevardul Aurel Vlaicu .

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018 detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 386/30.09.2019 și Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 37/30.01.2020.

Imobilul ce a generat documentația prezentă este înregistrat în categoria de folosință – arabil, conform extrasului de carte funciară aferent imobil N .C. 203842.



Limita zonei studiate încadrată în PUGMC.

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadra în ZRA – Zona activități productive. Subzona ZRA 3 - Zona unităților de depozitare

ZRA 3 - Zona unităților de depozitare, cu următoarele specificații și indicatori urbanistici:

Utilizări admise:

-unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

Utilizări cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea Hmax la 9.0 metri;
- înălțimea pe strazile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUGMC, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUGMC cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 10.0 mc/mp teren.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUGMC 20.0 metri

Conform HCL nr. 286/2006 actualizat P.U.Z Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona **UTR. 2**



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Utilizări admise:

-funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.

-funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap/ VII

Utilizări cu condiționări:

-este permisă comasarea oturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;

-este permisă reparcelarea loturilor în două situații

cu acces de la Bd. Aurel Vlaicu – caz în care se va asigura calea de acces cu lățimea minimă de 3.5m pentru lotul (loturile) fără front de stradă

cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu Bd. Aurel Vlaicu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T - 50% pentru suprafața ocupată de construcții ,
P.O.T - 90% pentru suprafața ocupată de construcții și platforme

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUZ: C.U.T. raportat la procentul de ocupare al terenului

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUZ: 20.0 metri

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona **M – ZONA MIXTĂ**, respectiv subzona **M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu**

Zona M se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 128/29.04.2020.

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii și se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip P.U.D.

Utilizări admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentand funcțiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta funcțiune dominanta;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - Spații plantate – scuaruri, grădini.

Utilizări cu condiționări:

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de clădiri cu funcțiuni de învățământ și culte;
- Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T nu peste 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUZ cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 3.0

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUZ: 40.00 metri

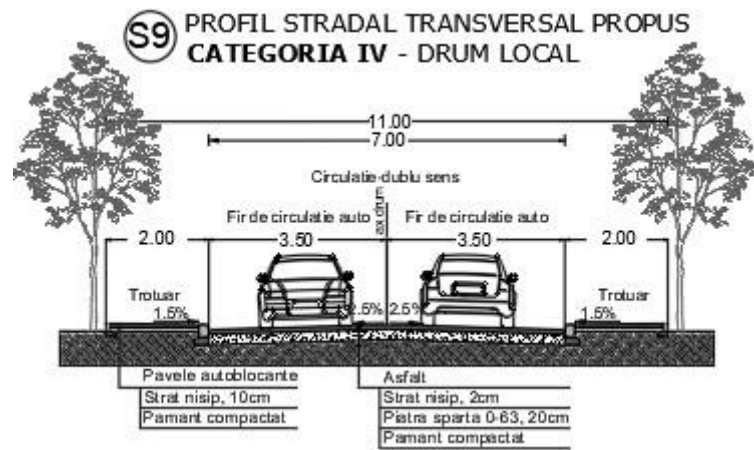
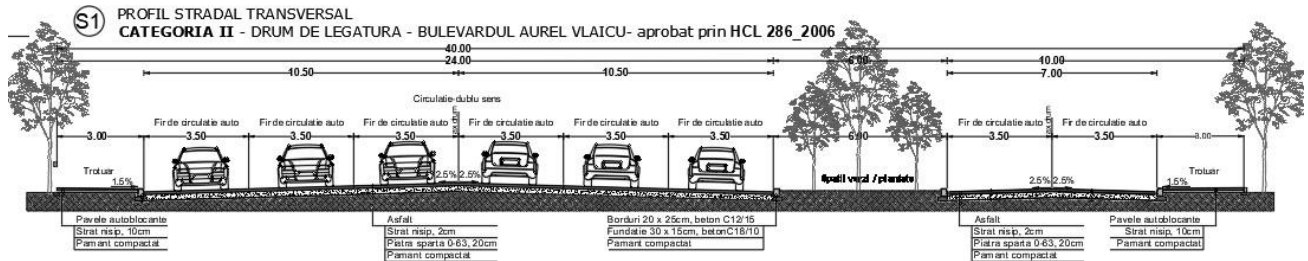
2.3 REGIMUL JURIDIC

Terenul inscris cu Numar Cadastral 203842 in Cartea Funciara nr. 203842 a Municipiului Constanța, are o suprafață de 14,079 mp. și este în proprietatea lui **SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN.**

2.4 CIRCULAȚII

Conform Certificat de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021, circulația autovehiculelor se face pe Bulevardul Aurel Vlasicu și pe drumul de exploatare DE 659/23

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat circulațiile propuse sunt rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi, respectând secțiunile prezentate din planul urbanistic aprobat.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul ce a generat prezenta documentație este încadrat în categoria de folosință arabil și este teren liber de construcții.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități a căror poziție va fi stabilită prin intermediul avizelor de utilități.

Acestea se vor studia în cadrul documentației de tip P.U.D. pentru extindere și dezvoltare în vederea asigurării tuturor utilitatilor viitoarelor investiții în zona.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se dorește modificarea retragerii față de limita de SV, corelarea funcțiilor admise din P.U.D cu modificarea reglementărilor referitoare la conformația parterului și modificarea indicațiilor volumetric referitoare la etajele superioare respectiv zona Showroom și Birouri.

Prin intermediul proiectului se va asigura amenajarea exterioară cu spații verzi, locuri de parcare și delimitări corespunzătoare ale zonei de circulație.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional și volumetric, în concordanță cu caracterul zonei în care se integrează;

- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limita laterala.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

În situația existentă se identifică imobilul din Str. PARCELA A659/10/1, Mun. Constanta, Jud. Constanta, conform Certificatului de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021 reglementată prin P.U.G. și HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal în intravilan localității ce urmează a fi reglementată prin documentația de față.

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se dorește reglementarea zonei de studiu, a terenului ce a generat P.U.D. pentru activități de producție, prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu showroom și birouri.

Indicatori urbanistici maxim admisi:

- P.O.T.max. propus = 60%;
- C.U.T.max. propus = 3,0 mp.A.D.C./mp. teren;
- R.H. = 40,00 metri;

Funțiiuni: Producție, prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu showroom și birouri.

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor avizatoare și a studiilor de specialitate aferente (după caz).

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Prin prezenta documentație se dorește realizarea unei zone ce vizează edificarea unei construcții dedicate activităților economice de producție, prelucrare, depozitare, showroom și de birouri.

Ca urmare, beneficiarul **SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN** propune dezvoltarea unei clădiri cu funcțiunile de producție, prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu showroom și birouri personal propriu într-un regim de înălțime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje.

Funțiiuni: Producție, prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu showroom și birouri.

Indicatori urbanistici maxim admisi:

- P.O.T.max. propus = 60%;
- C.U.T.max. propus = 3,0 mp.A.D.C./mp. teren;
- R.H. = 40,00 metri;

Spații verzi: conform H.C.J. Nr.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 Jud. Constanța;

Dezvoltarea propusa va fi conectata la infrastructura rutieră existentă în zonă, cu propunerea mai multor accesuri astfel incat traficul sa nu fie ingreunat ci fluent si optimizat la noile valori de trafic pe care le genereaza viitoarea investitie. Locurile de parcare necesare investiei ce a generat P.U.D. se vor amenaja în interiorul proprietății.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui P.U.D. Preliminar cu fotografiile 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 sugestiile 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 10 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. 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.D.-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 proprietarul terenului.

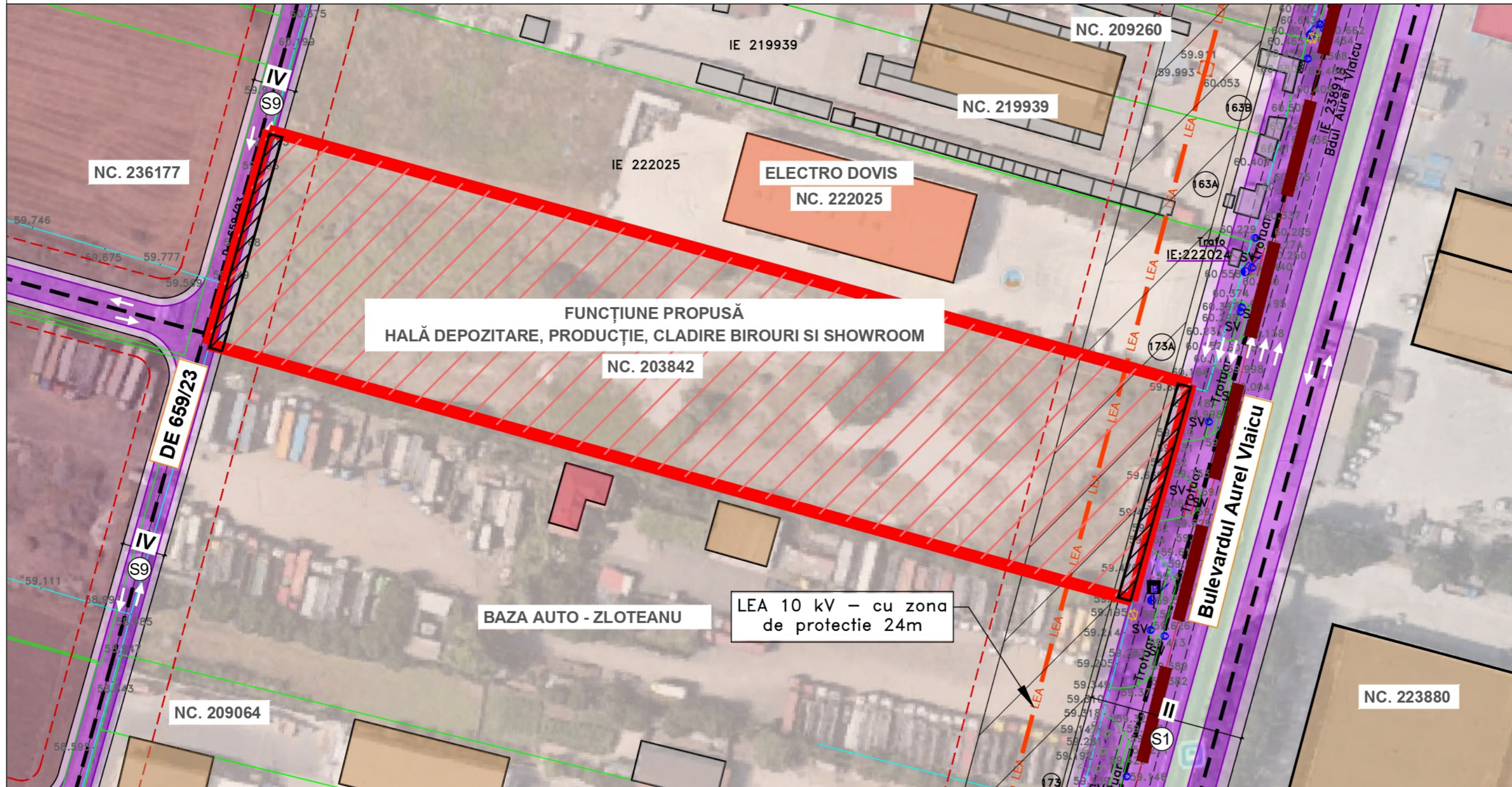
Întocmit,
Urb. Florin Tanase



Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU



IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE A SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN SRL PRIN CONSTRUIRE IMOBIL P+4E CU FUNCTIUNEA DE SHOWROOM SI BIROURI. CONSTRUIRE IMOBIL PARTER CU FUNCTIUNEA DE HALA DEPOZITARE AFERENTA. ACHIZITIE ECHIPAMENTE, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



LEGENDA

- Limita zona de studiu P.U.Z. (S= 14079 mp / 14.079ha)
- Limita proprietate
- Limită HCL nr. 128/29.04.2020

Funcțiuni existente

- Clădiri cu funcțiuni comerciale
- Clădiri birouri și spații de închiriat
- Hale depozitare/producție nenodivă
- Anexe / Clădiri dezafectate

Funcțiuni propuse

- M2 - Zonă mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu
- ZE - Zonă dotată și echipamente publice urbane de interes municipal

Zonificarea funcțională propusă

- FUNCTIUNE PROPUȘĂ HALĂ DEPOZITARE, PRODUCȚIE, CLADIRE BIROURI SI SHOWROOM

Circulații

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Spații verzi aferente circulațiilor carosabile
- Ax străzi propuse pentru largire și modernizare
- Ax străzi propuse pe trasee noi
- Demarcație benzi de circulație
- Sens de mers
- Suprafețe de teren ce vor urma proceduri de schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- Zona de protecție 24 m - LEA 10 kV

Suprafața totală a zonei studiate ce au generat prezenta documentație este de 14079 metri pătrați - 1.4079 hectare conform măsurători și prezintă următoarele vecinătăți:

- La Nord - Vecin Prop. Priv. MIRCIOAGA SOFIA, Nr. Cad. 222025;
- La Sud - Vecin Prop. Priv. ZOLTAREANU ILIE;
- La Est - Parcela De659/23;
- La Vest - Str. Bd. Al. Vlaicu.

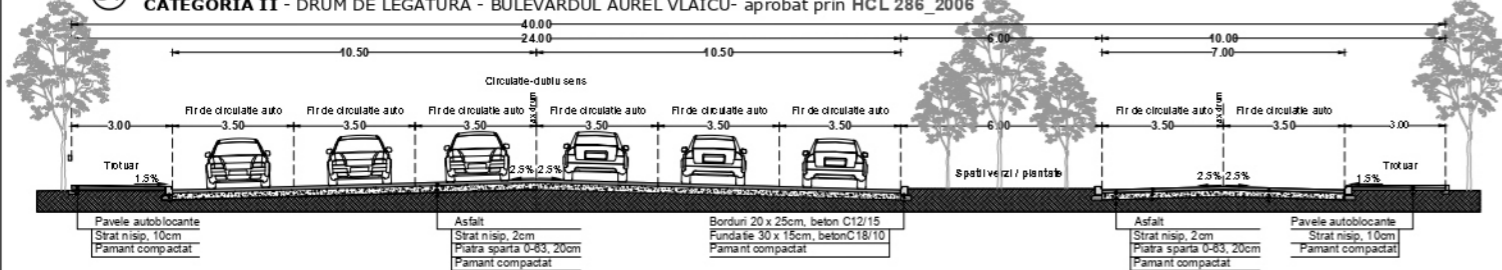
Soluția propusă urmărește optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu reglementările specifice și dorințele beneficiarului stabilite prin tema de proiectare în scopul asigurării unui dezvoltării durabile a zonei.

Tema de proiectare stabilită prevede realizarea unui clădiri cu funcțiunile de Producție, Prelucrare și depozitare piatra naturala, depozitare mobilier lemn împreună cu Showroom și Birouri personal propriu într-un regim de înaltime ce variază de la Parter la Parter + 4 Etaje.

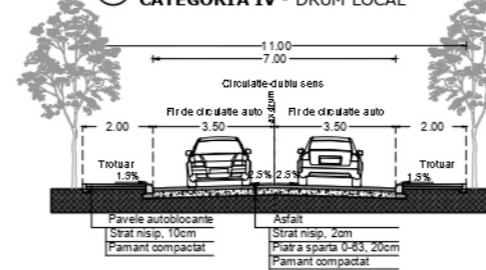


În vederea realizării tramei stradale reglementată prin HCL nr. 128/29.04.2020 și P.U.Z Aurel Vlaicu prin HCLM nr 286/2006, actualizat. Aurel Vlaicu vor fi necesare proceduri ce vor prevede schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat. Suprafața terenurilor ce vor fi cedate este calculată la aproximativ 403,39 metri pătrați.

Profilul stradale reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020, cuprinse în zona de studiu
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL
CATEGORIA II - DRUM DE LEGATURA - BULEVARDUL AUREL VLAICU- aprobat prin HCL 286_2006



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL



PLAN TOPOGRAFIC	-			Beneficiar:	Pr. nr.
MASSTUDIO S.R.L.	0723.171.168	MASSTUDIO S.R.L.		SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN SRL	164a / 2020
STUDIO	J13/2488/2017	SEMNTURA	scara	Faza:	
www.masstudio.ro	Str. Theodor Burada nr. 38A, et.2, CONSTANTA - ROMANIA		1/1000	P.U.D	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	format	Titlu planșă:	
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		A3	SITUAȚIA PROPUȘĂ	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	ARB.TANASE_FLORIN		17.03.2021	Planșă nr. U03.0	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.					