

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

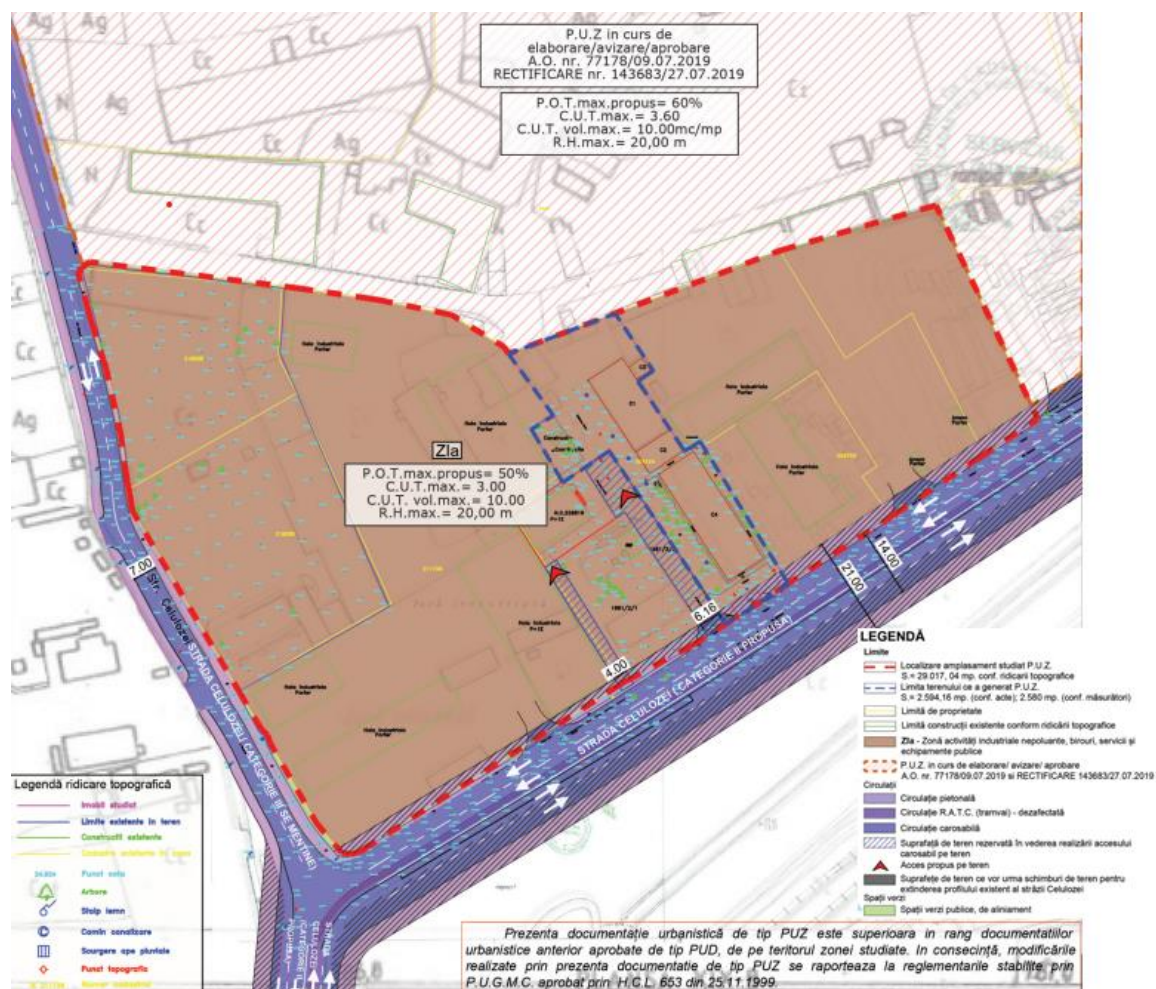
Conform Aviz de oportunitate nr. 146110 din 01.10.2018

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

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

INITIATOR: **MASSTUDIO S.R.L. ȘI PROIECT RESOLV CONSULTING S.R.L.**

ELABORATOR : **SC MASSTUDIO SRL.**



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DESPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 23.02.2022 - 13.03.2022

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 POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121.

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 184 983/ 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 ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 23.02.2022 - 13.03.2022 (15 ZILE)
COMUNICAREA REZULTATELOR 24.03.2022**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE STR. CELULOZEI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”

1.1.2. Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.

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

1.1.3. Titularul investiției

S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. și S.C. MASSTUDIO S.R.L.

1.1.4. Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANȚA
tel: 0723.171.168

1.1.5. Proiectant de specialitate

URB. ALEXANDRU BĂJENARU

1.1.6. Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1.7. Numar proiect

31/2018

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în zona vestică a orașului, în intravilanul municipiului, în zona industrială Palas, în proximitatea DN3 – Bd. I.C. Brătianu, ce face legătura cu localitatea Valul lui Traian.

1.2.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE STR. CELULOZEI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”, avizată și aprobată de către Consiliul local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni **instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificat de Urbanism 3241 din 31.08.2018
- Avizului de Oportunitate nr. 146110 din 01.10.2018
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 517/ 2005;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 556/ 2006;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 374/ 2008, pentru modificarea P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 556/ 2006.
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 25.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungită, în vigoare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- HCLM nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- HCLM nr.260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- HCL nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta.

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, 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.

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

2.1.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor

normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

2.1.3. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

2.1.4. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

2.1.5. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

2.1.6. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- d) **Asigurarea compatibilității funcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

b) **Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

c) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, **conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu -- se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

b) **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- Parcellele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

- a) Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Înălțimea nivelurilor aferente construcțiilor se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

*Se permite realizarea de subsoluri/ demisoluri; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

b) Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

3.3. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMURI

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/22.05.2013, 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.

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

4.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- o funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- o regimul de construire;
- o înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 29.017,04 mp., a fost reglementat, în baza considerentelor mai sus prezentate, conform următoarei subzone de reglementare:

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

Zona se compune din punct de vedere funcțional din terenuri ocupate de activități industriale nepoluante și/sau neproductive, birouri, servicii și echipamente publice. Astfel caracterul acesteia nu contravine din punct de vedere funcțional cu vecinătățile (zonă industrială).

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism documentației „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE STR. CELULOZEI ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”, în suprafață de 29.017,04 mp., se afla în intravilanul Municipiului Constanța.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei Municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu caracter industrial.

Amplasamentul este situat în zona industrială Palas, str. Celulozei, în proximitatea DN3 - Bd. I.C. Bratianu, ce face legătura cu localitatea Valu lui Traian.

Zona se compune din punct de vedere funcțional din terenuri ocupate de activități industriale nepoluante și/sau neproductive, birouri, servicii și echipamente publice. Astfel caracterul acestora nu contravine din punct de vedere funcțional cu vecinătățile (zonă industrială).

5.2.1. UTILIZARE FUNCIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE:

- producție nepoluantă și spații administrative;
- depozitare produse fără nocivitate;
- cercetare/dezvoltare, servicii media, centre de informare, bibliotecă/ mediatecă, 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, poștă/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri);
- alimentație publică;
- showroom-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcări subterane/ supraterane/ multietajate;
- locuințe de serviciu.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- se vor solicita avize din partea instituțiilor abilitate, care au instituit zone de protecție;
- se vor accepta numai acele unități de producție sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respectă normele de protecție a mediului.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA (concentrația maximă admisă);
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la *Utilizări admise cu condiționări*.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLADIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

- pentru activitati neproductive/producție nepoluantă se recomandă ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000,00 mp., iar frontul la strada de minim 20,00 m;
- dimensiunile minime se pastrează și in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara comasarea terenurilor în cauză, sau relocarea unitatilor productive.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

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

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu următoarele conditii:

- amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate.

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 , modificat si completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

La care se adaugă următoarele prevederi:

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de proprietate;
- construcțiile industriale sau de depozitare vor fi amplasate în interiorul terenului astfel încât să respecte distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, dar și circulația autovehiculelor de gabarite mari, necesare pentru buna funcționare activităților dezvoltate; totodată, circulația autovehiculelor nu va afecta desfășurarea circulației carosabile pe căile publice de comunicație;
- construcțiile ce adăpostesc locuințe de serviciu se vor amplasa respectând distanțele minime egale cu jumătate de înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,00 m; distanța anterior menționată poate fi redusă conform unui studiu de însoțire (cu respectarea perioadei minime de însoțire a camerelor de locuit).
- se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului;
- amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate este permisă doar în cadrul aceleiași Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.) și cu acordul scris al proprietarului terenului vecin.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) Accesurile carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța.

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare, control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

b) Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

- pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta următoarele prevederi:

- | |
|-----------|
| - 20,00 m |
|-----------|

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent, sau conform specificațiilor echipamentelor și dotărilor tehnice, după caz;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, placări ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/22.05.2013 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.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafața (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

*** Procentele minimale, reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului detinută de investitor/ beneficiar, cu mențiunea că investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri

5.3.1. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- | |
|--------------------|
| - POT max.= 50,00% |
|--------------------|

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

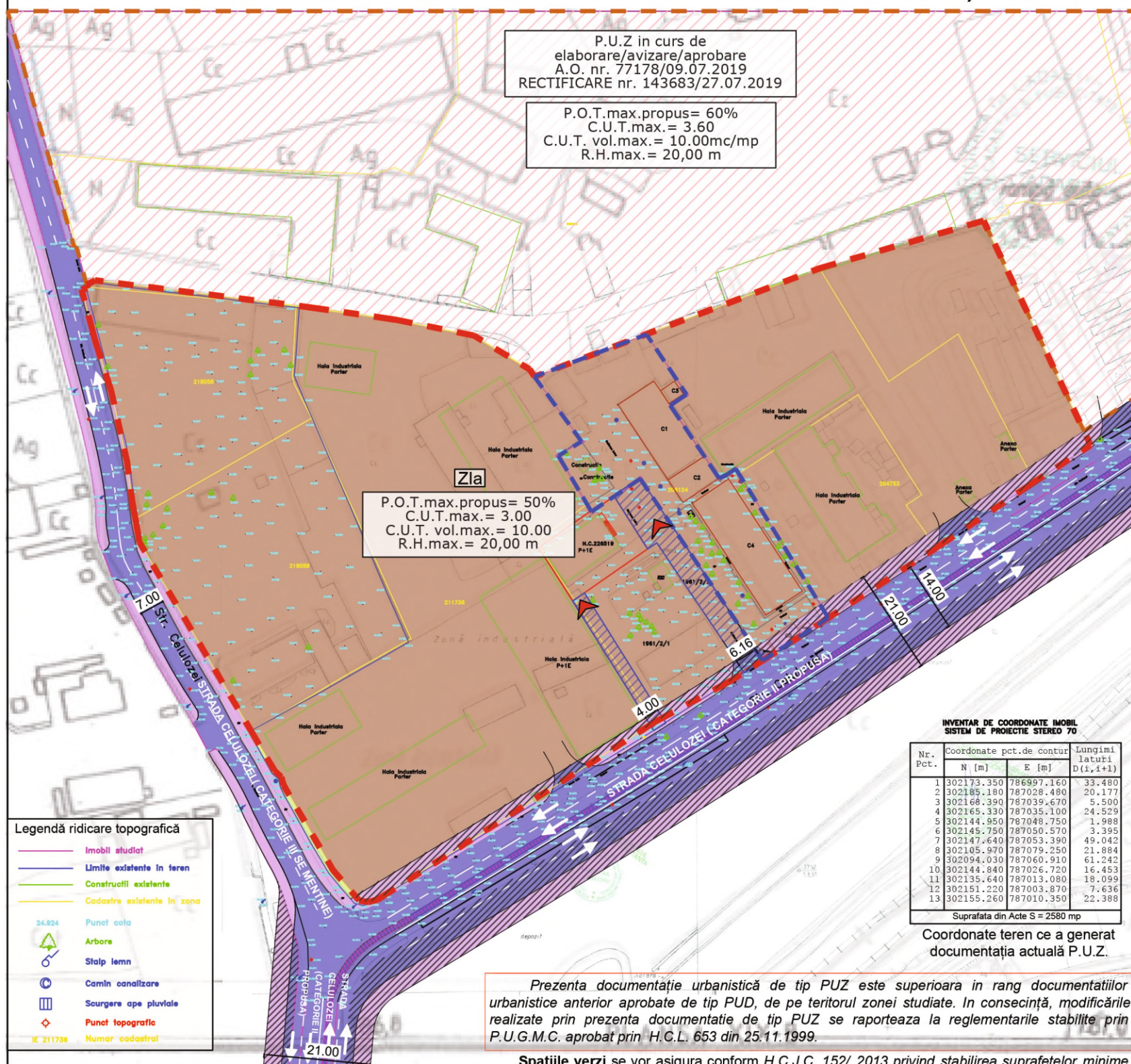
- | |
|--|
| - CUT vol. max. = 10.00 mc./mp. teren |
| - CUT max. = 3.00 mp. A.D.C./mp. teren |

Intocmit,
Urb. Bîanța Raluca NEDEA

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU



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



P.U.Z in 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.= 10.00mc/mp
R.H.max.= 20,00 m

P.O.T.max.propus= 50%
C.U.T.max.= 3.00
C.U.T. vol.max.= 10.00
R.H.max.= 20,00 m

- Legendă ridicare topografică**
- Imobil studiat
 - Limite existente în teren
 - Construcții existente
 - Cadastru existente în zonă
 - Punct cotă
 - Arbore
 - Stâlp lemn
 - Camin canalizare
 - Scurgere ape pluviale
 - Punct topografic
 - Numar cadastral

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	N [m] E [m]	
1	302173.350 786997.160	33.480
2	302185.180 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.

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, prelungind propunerile de reamenajare a circulațiilor pe Str. Celulozei la Est și la Sud.

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
- Z1a - Zonă activități industriale nepoluante, birouri, servicii și echipamente publice**
- P.U.Z. in curs de elaborare/ avizare/ aprobare A.O. nr. 77178/09.07.2019 și RECTIFICARE 143683/27.07.2019
- 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 documentația 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.
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 terțiere pentru zona industrială	sediu administrativ și parcaje acoperite	sediu administrativ și parcaje acoperite	construcții constructive, parcare acoperită, hală	atelier mecanic, vestiare, centrală termică, birouri, cabină portar	corcotaie, 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:

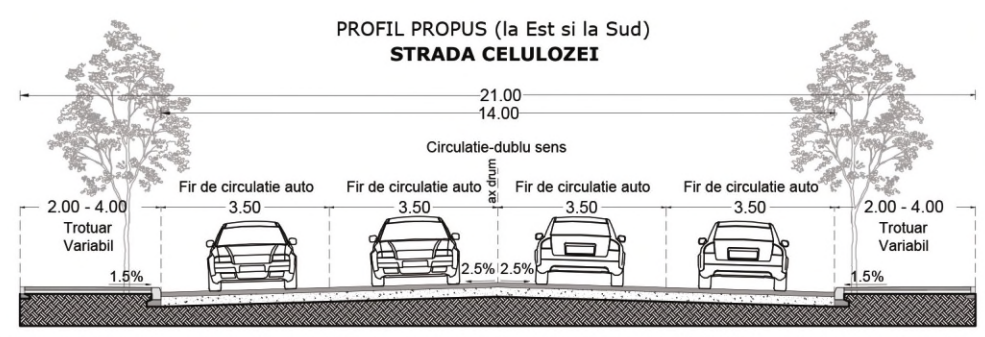
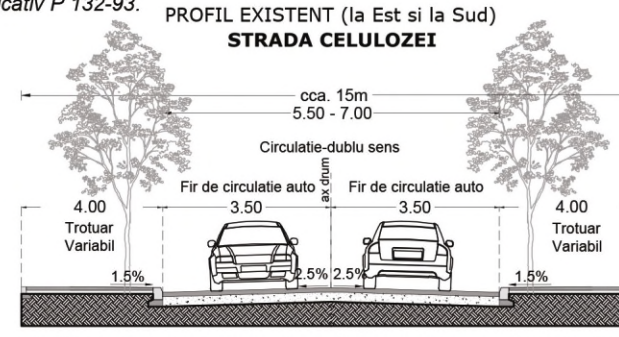
Z1a - Zonă activități industriale nepoluante, birouri, servicii și echipamente publice:

- UTILIZĂRI ADMISE:**
- producție nepoluantă și spații administrative;
 - depozitare produse fără nocivitate;
 - cercetare/dezvoltare, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediatecă, 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 servicii.

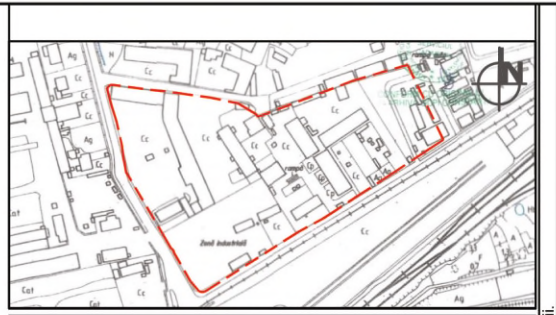
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:
P.O.T. max. = 50,00%.

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.



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



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.

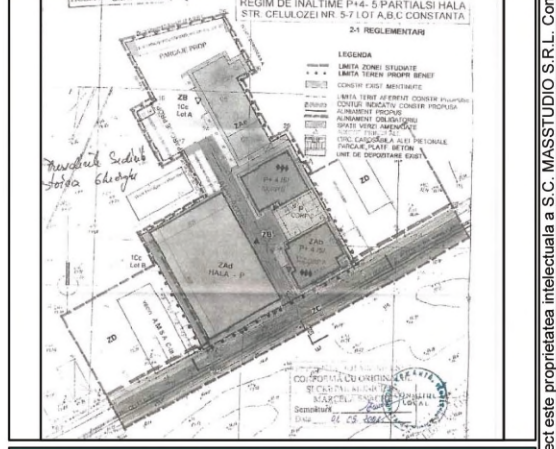
PROIECTANT GENERAL:
S.C. MASSTUDIO S.R.L.
313/2488/2017
Cod fiscal: 37943819
Sediul social: Constanța, Str. Celulozei nr. 5-7
Tel: 0743.809.868 / 0723.711.108
Email: office@masstudio.ro

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

Nume **semnătură**

Sef. Proiect: URB. ALEXANDRU BĂJENIA
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat): ARH. MIHAI STEBINGAR, URB. BIANCA RALUCA N

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

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. Constanța