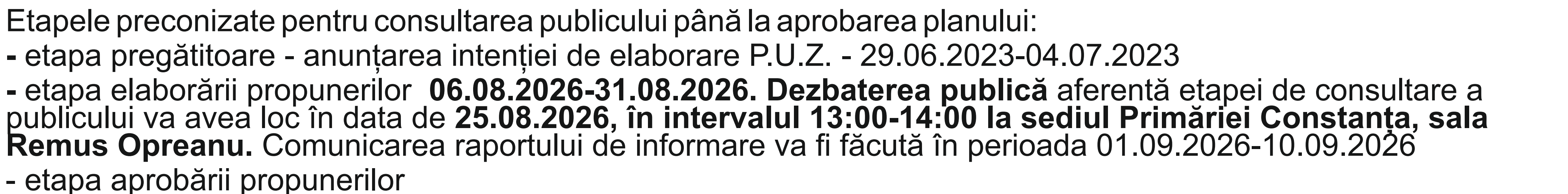


etapă ELABORAREA PROPUNERILOR

Elaborator: ROZUA Asociați SRL



Elaborare PUZ CELULOZEI
FAZA IV - PUZ FINAL

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**



DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
BENEFICIAR /Autoritate contractantă	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PROIECTANT GENERAL	S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L. lider asociere S.C. GRAPHEIN TOPO S.R.L . asociat
NR. CONTRACT	P49/2023
FAZA DE PROIECTARE	ETAPA 4 - PUZ FINAL
DATA	AUGUST 2026

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT MANAGER PROIECT	arh. Cristina ENACHE arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDIOIU
Colectiv elaborare	urb.peis. Diana NEAGU urb. Iulian CHIVU arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDIOIU
Proiectant de specialitate	S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.
Coordonat	arh. Cristina ENACHE



Borderou general P.U.Z.

Părți scrise:

- Memoriu Tehnic General;
- Plan de acțiune;
- Regulament Local de Urbanism.

Părți desenate:

01. Încadrare în teritoriu;
02. Încadrare în PUG CT;
03. Analiza situației existente;
04. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională;
05. Plan limite U.T.R;
06. Reglementări circulații majore;
07. Reglementări rețele tehnico-edilitare;
08. Reglementări regim juridic;
09. Planșă ilustrare.

CUPRINS

TITLUL 1 – PRESCRIPTII GENERALE.....	5
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2 ROLUL RLU.....	5
1.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
1.4 DOMENIU DE APLICARE	7
1.5 SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	7
1.6 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.....	8
1.7 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .	8
1.8 OBSERVAȚII	9
1.9 CIRCULAȚII	9
1.10 PARCAJE.....	9
1.11 SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE	11
1.12 ZONE DE PROTECȚIE	12
1.13 ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ	12
1.14 CONSTRUIREA PE PARCELĂ – REGLEMENTĂRI	13
TITLUL 2 – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	16
2.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	16
ZRL – Zonă locuire individuală și colectivă;	17
ZRL1 – Subzonă locuințe sociale cu $R_h \max = P+3E$	17
ZRL2 – Subzonă locuire colectivă cu $R_h \max = P+5E$	18
ZRL3 – Subzonă locuire colectivă cu $R_h \max = P+8E$	19
ZRL 4 – Subzona locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial).....	20
ZRA – Parc de activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi – min. 40%);	22
ZRA2a – Subzona unităților predominant industriale.....	23
ZRS – Zonă dotări medicale.....	24
ZRC – Zonă servicii sociale pentru comunitate	25
ZRE – Subzonă dotări de învățământ.....	26
ZRV – Zonă spații verzi și de agrement.....	27
ZRV1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fâșii plantate	27
ZRVs1 – Zonă sport și agrement.....	28
ZRT2 – Zonă transporturilor pe cale ferată.....	29
ZRR1 – Zonă echipamentelor tehnice locale	30
TITLUL 3 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	31



LISTĂ TABELURI

Tabel 1 – Documentații de urbanism aprobate anterior în zona studiată;	6
Tabel 2 – Bilanț UTR propuse;	16
Tabel 3 – Bilanț regim juridic;	31

TITLUL 1 – PRESCRIPTII GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI, MUN. CONSTANȚA

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

Terenul este situat în partea de vest a Municipiului Constanța, în zona industrial Palas și este delimitat de șos. Industrială și str. Celulozei.

Titularul investiției

UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanța, jud.Constanța

Proiectant general

S.C. ROZUA ASOCIAȚII S.R.L.

Faza proiect

ETAPA 4 – PUZ FINAL

Număr proiect

P49/2023

1.2 ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Zona studiată în cadrul prezentei documentații se situează în intravilanul Municipiului Constanța, jud. Constanța.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației “**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI, MUN. CONSTANȚA**” avizată și aprobată de către Consiliul Județean al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Consiliului Județean al 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 LEGALĂ A ELABORĂRII

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 692 din 07.03.2023, emis de Primăria Municipiului Constanța;
- Certificatul de urbanism nr. 372 din 20.03.2026, emis de Primăria Municipiului Constanța;

-
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;

Studii întocmite concomitent cu P.U.Z. în baza Certificatului de Urbanism nr.692 din 07.03.2023.

- Studiul topografic - actualizarea suportului topografic
- Studiul geotehnic - analiza condițiilor geotehnice și de fundare
- Studiul de fundamentare a fondului construit - evoluția teritoriului din punct de vedere demografic, economic, tipuri de proprietate asupra imobilelor
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiul de circulație și trafic - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport
- Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului - studii climatice, stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic, impactul schimbărilor climatice
- Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement - zone verzi cu acces public și zone verzi cu caracter specializat
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană - inclusiv modelul georeferențiat al zonei studiate
- Studiu de dinamică economică

PLANURI URBANISTICE ZONALE și aprobate în zonă:

1	HCL 156/2022	PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL – Zona delimitată de strada Celulozei, cale ferată și proprietăți private, generat de imobile situate pe strada Celulozei, nr. 6
2	HCL 228/2022	PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL – Zona delimitată de strada Celulozei și proprietăți private
3	HCL 221/2019	PUZ	PLAN URBANISTIC ZONAL – Șoseaua Industrială nr.22, Zonă terminal RATC

Tabel 1 – Documentații de urbanism aprobate anterior în zona studiată;

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.

1.4 DOMENIU DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, 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.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, 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.

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.

Se introduc interdicții temporare de construire pentru terenurile destinate realizării căilor de circulație, până la întocmirea proiectelor specifice.

Se introduc interdicții temporare de construire până la definitivarea echipării tehnico-edilitare și rutiere minim necesară (cel puțin: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, circulații carosabile și pietonale) care să deservească parcela aferentă obiectivului de investiții, în conformitate cu prevederile documentației de urbanism valabil aprobată, respectiv prevederile urbanistice din Regulamentul local de urbanism aferent PUZ – RLU, planuri de măsuri și planșa de echipare edilitară.

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.

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.

1.5 SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin situații speciale se înțeleg:

- parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului, etc.);

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
- dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- condiții dificile de fundare;
- alte cazuri prevăzute în acte normative (Legea 350/ 2001 cu modificările ulterioare, etc.).

Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUZ (privind regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament, etc.) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și avizate conform legii.
- Nu este posibilă modificarea funcțiunilor admise reglementate prin prezenta documentație de urbanism, prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

1.6 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.
- Pentru a fi construibilă o parcelă, suprafața minimă a acesteia este de 150 mp.
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, suprafața minimă a parcelei este de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu rază de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu rază de servire sau adresabilitate redusă.
- În țesut neconstituit, în cazul conversiei funcționale în cadrul unor amplasamente existente în țesut constituit și în cazul operațiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurtă spre strada.
- Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă prevăzută, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.
- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare.

1.7 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
 - funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - regimul de construire (continuu, discontinuu);
 - înălțimea maximă admisă.

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

- Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

- **ZRL** – Zonă locuire individuală și colectivă;

- **ZRL1** – Subzonă locuințe sociale cu $Rh \max = P+3E$;
- **ZRL 2** – Subzonă locuire colectivă cu $Rh \max = P+5E$;
- **ZRL 3** – Subzonă locuire colectivă cu $Rh \max = P+8E$;
- **ZRL 4** – Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial);
- **ZRA** – Subzonă activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi – min. 40%);
- **ZRA2a** – Subzona unităților predominant industriale (nepoluante);
- **ZRS** – Zonă dotări medicale;
- **ZRE** – Zonă dotări de învățământ;
- **ZRC** – Zonă servicii sociale pentru comunitate;
- **ZRV** – Zonă spații verzi și de agrement;
 - **ZRV1** – Spații verzi publice cu acces nelimitate, grădini, scuaruri, fâșii plantate
 - **ZRVs1** – Zonă sport și agrement;
- **ZRT2** – Subzona transporturilor pe cale ferată;
- **ZRRI** – Subzonă echipamente tehnice locale.

1.8 OBSERVAȚII

Planul de reglementări cu indicarea zonelor, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/ 2000 anexat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază prevederile PUG Municipiul Constanța.

1.9 CIRCULAȚII

Aliniamentul este definit ca linia de separație între domeniul public și cel privat. Depășirea aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m-3m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, etc.); în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- balcoanele deschise sau închise vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3m peste cota trotuarului.

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUZ și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi, amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică.

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Terenurile grevate această servitute vor trece în domeniul public, funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere. **Suprafața destinată exproprierii în vederea realizării/supralărgirii circulațiilor publice se va determina ulterior studiului de pichetare, ce se va realiza la fazele ulterioare.**

În cazul ansamblurilor private care propun înființarea de străzi private (deținute în proprietate și administrate în mod privat) reglementarea este similară – terenul rezervat circulației este grevat de o servitute urbanistică și aliniamentul împrejmuirilor este la limita zonei grevate.

1.10 PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, numai în afara circulațiilor publice. Adiacent circulațiilor publice se vor asigura parcaji publice pentru vizitatori.

Amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250m de amplasament este posibilă, prin excepție, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

Utilizarea parcajelor publice se are în vedere de regulă în zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați.

Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare.

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și locatari să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate. Aceeași recomandare este valabilă pentru cazurile în care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/ clienți.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.

Este obligatorie amenajarea de parări pentru biciclete în zonele generatoare de fluxuri, cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de locuire colectivă.

1.10.1 Construcții administrative – birouri

a) câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 20% pentru vizitatori;
- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare;
- se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitară de urgență.

1.10.2 Construcții financiar – bancare

a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată.

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 20% pentru clienți.
- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
- se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitare de urgențe;

c) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

1.10.3 Construcții comerciale

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți și locuri de staționare pentru alimentare, după cum urmează:

- pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată:
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
 - un loc de staționare mașină aprovizionare de tip autoutilitar;
- pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată
 - un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
 - rampă aprovizionare separată de accesul public.

b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.

c) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va adăuga un supliment de 30% locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

1.10.4 Construcții culturale

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;

- pentru alte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 8 locuri în sală.

1.10.5 Construcții de învățământ

- a) grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori;
- b) pentru licee va fi prevăzut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 20% pentru vizitatori; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul c);
- c) pentru instituții de învățământ superior va fi prevăzut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice și 1 loc de parcare la 10 studenți;

1.10.6 Construcții de sănătate și centre sociale

- a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- c) pentru centrele sociale un loc de parcare la 4 angajați.

1.10.7 Construcții de locuințe

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective și pentru locuințe individuale;
 - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.
- c) Pentru locuințele sociale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața de peste 40mp;

1.10.7 Alte construcții

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

1.11 SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; se va monitoriza și asigura creșterea lor până la minim 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 20% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- în zonele destinate realizării de circulații carosabile se vor realiza plantații de aliniament cu scopul de direcționa privirea și a îmbunătăți calitatea aerului, cu specii rezistente la poluare, secetă și îngheț și coroană de minim 4 m diametru. Distanța optimă dintre arbori, pentru plantarea aliniamentelor, este între 4 și 6 m, în funcție de dimensiunea coroanei arborelui.
- în zonele cu poluare ridicată datorată traficului intens sau activităților industriale se recomandă studierea soluțiilor de fațade verzi pentru o bună absorbție a noxelor.
- funcțiunile cu caracter public, administrativ, birouri, financiar bancar, socio-cultural vor prevedea 10% din suprafața terenului liber pentru realizarea de spații publice amenajate peisagistic, destinate vizitatorilor, respectiv spații de tip scuar, grădină publică, piațetă, loc de joacă, zonă de grătar, etc.

- în cadrul locuințelor colective se vor amenaja grădini de incintă pentru locuitori pe o suprafață de minim 20% din totalul terenului. Pentru amenajarea acestor zone se vor folosi arbori înalți, arbuști și plante joase.
- în cadrul zonelor cu locuințe individuale se vor amenaja grădini comunitare și grădini terapeutice;
- se recomandă amenajarea unor grădini de fațadă, adiacente construcțiilor, cu rol decorativ și de îmbunătățire a calității aerului. Se pot folosi arbori singolari sau în grupuri, arbuști decorativi mereu verzi și cu colorit deosebit, ierburi decorative, suprafețe minerale decorative.

1.12 ZONE DE PROTECȚIE

- Se constituie în zone de protecție pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice și monumente de for public urban suprafețele cuprinse între limita de proprietate în care este amplasat monumentul și distanța legală minimă. Aceste distanțe sunt reglementate în funcție de recomandările studiilor istorice și arheologice și de prescripțiile instituite în Regulamentul de construire al Planului Urbanistic General (ținând cont de configurația străzilor și a parcellarului astfel încât în aceste zone să fie incluse proprietăți în totalitate) astfel:
 - zone de protecție pentru monumente istorice – conform studiului istoric;
 - zone de protecție pentru situri arheologice 100m;
 - zone de protecție pentru monumente de for public urban 50m.
- Se instituie o zonă de protecție de 100m în jurul unităților de învățământ pentru școlari și preșcolari, în interiorul căreia este interzisă amplasarea unităților de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice și alimente contraindicate minorilor.
- Măsuri de protecție în zonele de risc natural:

a) Protecție la risc seismic geologic și hidrogeologic:

La proiectarea clădirilor precum și intervențiile la construcțiile existente se va ține seama de zonarea seismică. Ținând seama de concluziile studiului geotehnic se vor lua următoarele măsuri:

- toate construcțiile se vor executa numai în baza unui studiu geotehnic;
- la proiectarea subsolurilor în zona de nord și nord-vest a orașului se va ține seama de nivelul apelor subterane;
- la proiectarea clădirilor – în special a celor multietajate – se va ține seama de riscurile geologice:
 - pământuri loessoide, sensibile la umezire, puternic compresibile;
 - existența în stratificație a nisipurilor fine care pot genera fenomene de lichefiere.

b) Protecția la inundații:

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

Amplasarea altor construcții de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguri, etc.).

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

1.13 ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ

Se vor respecta zonele de protecție instituite conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 atât pentru albiile minore cât și pentru construcțiile hidrotehnice.

- Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.
- Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005;

- Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).
- Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu legislația în vigoare.
- Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- Se vor respecta prevederile HG 930/ 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de apă de suprafață și în apele subterane.
- se interzice orice evacuare de ape uzate epurate/ neepurate în subteran
- În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c)
- și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Fundarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.
- În perspectiva realizării unor instalații cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localitate, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile OMAI nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor avea în vedere amplasarea obiectivelor industriale, clasificate potrivit criteriilor stabilite în prevederile Legii nr. 59/ 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

1.14 CONSTRUIREA PE PARCELĂ – REGLEMENTĂRI

RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul zonelor neconstituite pentru care sunt propuse circulații noi și/sau reconfigurate prin prezentul regulament, construcțiile vor respecta o aliniere obligatorie a fațadelor la o distanță de 5,0 m față de aliniament.
- Față de alinierea obligatorie, este permisă retragerea parterului din considerente funcționale, tehnice sau estetice, cu condiția respectării alinierii în planul etajului/etajelor.
- Este permisă realizarea unui element arhitectural în planul fațadei ce poate depăși cu maxim 1.5 m alinierea obligatorie, pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea frontului.
- În cazul zonelor constituite, se va respecta alinierea generală a zonei.
- Echipamentele publice vor respecta alinierea obligatorie sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade

laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și alte funcțiuni, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.
- Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.
- Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ÎMPREJMUIRI

- Pentru funcțiunile cu caracter public se recomandă evitarea realizării de împrejmuiuri către stradă. În cazurile în care împrejmuirea este necesară, se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.



- Pentru locuințele individuale se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim 1.5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.
- Pentru locuințele colective se recomandă evitarea realizării de împrejmuiri către stradă. În cazurile în care împrejmuirea este necesară, se recomandă separarea spre stradă a terenurilor aferente locuințelor colective cu garduri de maxim 0,90 m înălțime.
- Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

TITUL 2 – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de câțiva parametri:

- funcțiunile și activitățile dominante admise
- modul de ocupare al terenului
- înălțimea maximă admisă

ELEMENTE DE REGULAMENT

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- structurarea funcțională a terenului;
- structurarea volumetrică prin raportarea la funcțiunile propuse și vecinătăți;
- încadrarea în prevederile RLU PUG Constanța.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, pentru arealul de reglementare delimitat prin C.U. nr. 692 din 07.03.2023 ce include zona care a generat prezentul P.U.Z., se propune următorul regulament, care preia parțial prevederile RLU aferent PUG Municipiul Constanța.

2.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile teritoriale de referință reglementate prin prezenta documentație sunt:

ZRL1 – Subzonă locuințe sociale cu Rh max = P+3E;

ZRL 2 – Subzonă locuire colectivă cu Rh max = P+5E;

ZRL 3 – Subzonă locuire colectivă cu Rh max = P+8E;

ZRL 4 – Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial);

ZRA – Subzonă activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi – min. 40%);

ZRA2a – Subzona unităților predominant industriale (nepoluante);

ZRS – Subzonă dotări medicale;

ZRE – Zonă dotări de învățământ;

ZRC – Subzonă servicii sociale pentru comunitate;

ZRVs1 – Subzonă sport și agrement;

ZRV1 – Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitate, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

ZRT2 – Subzona transporturilor pe cale ferată;

ZRRI – Subzonă echipamente tehnice locale.

U.T.R.	mp	%	POT	CUT (mp ADC/mp teren)
ZRL1 - Subzonă locuințe sociale cu Rh max = P+3E	1473.93	0.52%	50%	1.2
ZRL2 - Subzona locuire colectivă cu Rh max = P+5E	18731.8	6.56%	40%	2.4
ZRL3 - Subzona locuire colectivă cu Rh max = P+8E	5387.32	1.89%	40%	3.6
ZRL4 - Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)	56361.81	19.75%	40%	2
ZRA - Subzonă activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi - min. 40%)	95305.37	33.39%	50%	2.5
ZRA2a - Subzona unităților predominant industriale (nepoluante)	30224.98	10.59%	50%	CUT volumetric max = 10 (mc/mp teren)
ZRS - Subzonă dotări medicale	2326.18	0.81%	50%	1.5
ZRE - Subzonă dotări de învățământ	5146.40	1.80%	60%	1.8
ZRC - Subzonă servicii sociale pentru comunitate	2440.05	0.85%	40%	1.2
ZRVs1 - Subzonă sport și agrement	1691.57	0.59%	10%	0.1
ZRV1 - Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fâșii plantate	2009.5	0.70%	10%	0.1
ZTR2 - Zona transporturilor pe cale ferată	2391.21	0.84%	50%	CUT volumetric max= 15 (mc/mp teren)
ZRRI - Subzonă echipamente tehnice locale	1344.91	0.47%	50%	2
Circulații	74552.56	26.12%		
Suprafață destinată exproprierii în vederea realizării circulațiilor	28400.44	9.95%		
Suprafață totală	285426.27	100.00%		

Tabel 2 – Bilanț UTR propuse;

ZRL – Zonă locuire individuală și colectivă;

ZRL1 – Subzonă locuințe sociale cu Rh max = P+3E

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona ZRL1 cuprinde locuințe sociale cu maxim P+3 niveluri și parterul liber. Zona este prevăzută cu spații comune, grădini comunitare, locuri de joacă, de întâlnire și socializare.

FUNCȚIUNI ADMISE

- locuințe individuale;
- locuințe colective de înălțime medie;
- căi de acces carosabile și pietonale private;
- parcaje la sol/subterane/supraterane multietajate;
- spații verzi, grădini comunitare;
- locuri de joacă;
- spații pentru sport și recreere;
- spații libere pietonale;
- parterul imobilelor de locuințe sociale va fi liber, deschis circulației publice.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Orice activități productive, inclusiv dar fără a se limita la activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Se interzice schimbarea destinației locuințelor individuale pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ELEMENTE SPECIFICE DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ ȘI SPAȚIALĂ

Imobilele de locuințe sociale vor avea în exclusivitate zona de parter liberă circulației publice. Este interzisă închiderea parterelor imobilelor, cu excepția zonelor de acces către locuințe, ce va cuprinde hol de acces, birou administrație, nod circulație verticală, spații tehnice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi Rh maxim = P+3E (11,00 m).

- Înălțimea liberă a parterului va fi de minim 3,50 m;
- Înălțimea liberă a etajului curent va fi de minim 2.50 m;

- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1.2 mp/A.D.C.

ZRL2 – Subzonă locuire colectivă cu Rh max = P+5E

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona ZRL2 cuprinde locuințe colective cu maxim P+5 niveluri. Zona este prevăzută cu spații verzi, grădini, scuaruri, locuri de joacă, de întâlnire și recreere.

FUNCȚIUNI ADMISE

- locuințe colective de înălțime medie;
- căi de acces carosabile și pietonale private;
- parcaje la sol/subterane/supraterane multietajate;
- spații verzi, grădini comunitare;
- locuri de joacă;
- spații pentru sport și recreere;
- spații libere pietonale;
- parterul imobilelor de locuințe sociale poate fi liber, deschis circulației publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Orice activități productive, inclusiv dar fără a se limita la activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Se interzice schimbarea destinației locuințelor individuale pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ELEMENTE SPECIFICE DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ ȘI SPAȚIALĂ

Imobilele de locuințe sociale vor avea în exclusivitate zona de parter liberă circulației publice. Este interzisă închiderea parterelor imobilelor, cu excepția zonelor de acces către locuințe, ce va cuprinde hol de acces, birou administrație, nod circulație verticală, spații tehnice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $R_h \text{ maxim} = P+5E$ (17,00 m).

- Înălțimea liberă a parterului va fi de minim 3,50 m;
- Înălțimea liberă a etajului curent va fi de minim 2.50 m;
- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 2.4 mp/A.D.C.

ZRL3 – Subzonă locuire colectivă cu $R_h \text{ max} = P+8E$

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona ZRL3 cuprinde locuințe colective cu maxim P+8 niveluri. Zona este prevăzută cu spații verzi, grădini, scuaruri, locuri de joacă, de întâlnire și recreere.

FUNCȚIUNI ADMISE

- locuințe colective de înălțime mare;
- căi de acces carosabile și pietonale private;
- parcaje la sol/subterane/supraterane multietajate;
- spații verzi, grădini comunitare;
- locuri de joacă;
- spații pentru sport și recreere;
- spații libere pietonale;
- parterul imobilelor de locuințe sociale va fi liber, deschis circulației publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (branșamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Orice activități productive, inclusiv dar fără a se limita la activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- Se interzice schimbarea destinației locuințelor individuale pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ELEMENTE SPECIFICE DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ ȘI SPAȚIALĂ

Imobilele de locuințe sociale vor avea în exclusivitate zona de parter liberă circulației publice. Este interzisă închiderea parterelor imobilelor, cu excepția zonelor de acces către locuințe, ce va cuprinde hol de acces, birou administrație, nod circulație verticală, spații tehnice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P+8E$ (25,00 m).

- Înălțimea liberă a parterului va fi de minim 3,50 m;
- Înălțimea liberă a etajului curent va fi de minim 2.50 m;
- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 3.6 mp/A.D.C.

ZRL 4 – Subzona locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea teritorială de referință ZRL4 este constituită din mixitatea locuințelor colective și diferitelor funcțiuni publice de interes general, complementare locuirii. Funcțiunea de locuință va avea o pondere de cel puțin 40% din aria construită desfășurată, calcul raportat la parcelă (lotul individual).

FUNCȚIUNI ADMISE

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele etc;
- spații libere pietonale;
- parcaje la sol și multietajate;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, spații pentru sport și recreere

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se interzice localizarea unor funcțiuni comerciale și de alimentație publică, în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, și de lăcașuri de cult;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii funcțiunii de locuire în proporție de minim 40 % din ADC pentru fiecare imobil;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zonele protejate situate în limita de 100 metri.
- Lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P + 4E$ (18,00 m).

- Înălțimea primului nivel (parter) va fi de minim 3,50 m;
- Înălțimea etajului curent va fi de minim 2.50 m;
- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 2.0 mp/A.D.C.

ZRA – Parc de activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi – min. 40%);

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona ZRA este caracterizată ca parc de activități ce cuprinde funcțiuni din sfera industriei nepoluante, spații administrative, birouri. Spațiile verzi vor avea o pondere de cel puțin 40%.

FUNCȚIUNI ADMISE

- mici unități productive manufacturiere nepoluante;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi amenajate, grădini, scuaruri, plantații de aliniament, fațade verzi;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- locuințe de serviciu.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- locuire;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P+4E$ (30,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație;
- nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ELEMENTE SPECIFICE DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ ȘI SPAȚIALĂ

Parcurile de activități productive vor fi organizate urmărind dispunerea pavilionară a construcțiilor și realizarea unui sistem de spații plantate ce vor însuma un procent minim de 30% din suprafața totală a terenului.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 2.5 mp/A.D.C.

Se va asigura un procent de minim 40% de spații verzi.

ZRA2a – Subzona unităților predominant industriale

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

FUNCȚIUNI ADMISE

- activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

FUNCȚIUNI ADMISE 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.
- sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidente, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.
- Lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanență 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;
- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la articolul funcțiuni admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- 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;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 10.00 mc/mp teren

ZRS – Zonă dotări medicale

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea teritorială de referință ZRS este caracterizată de funcțiuni și servicii de sănătate, care pot cuprinde și alte clădiri pentru alte servicii medicale ori complementare precum și spații verzi.

FUNCȚIUNI ADMISE

- funcțiuni medicale (spital, policlinică, centre de recuperare etc.) și spații complementare;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel local, municipal sau regional centre de recuperare;
- cabinete de consiliere, cabinete psihologice și psihiatrice;
- centre de dezintoxicare, adicție;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte funcțiuni care nu au fost specificate ca utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;

- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1.5 mp/A.D.C.

Se va asigura un procent de minim 30% de spații verzi.

ZRC – Zonă servicii sociale pentru comunitate

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona ZRC este dedicată construcțiilor cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat), având funcțiuni sociale și culturale pentru comunitate.

FUNCȚIUNI ADMISE

- centre pentru persoane vârstnice;
- centre respiro;
- cantine sociale;
- centre de recuperare;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal;
- bazine de înot;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- hoteluri;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, promenade;
- spații plantate.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

amplasarea de unități comerciale de tip en-gros;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de alimentare cu carburanți;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1.2 mp/A.D.C.

Se va asigura un procent de minim 30% de spații verzi.

ZRE – Subzonă dotări de învățământ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Din punct de vedere funcțional, subzona ZRE cuprinde activități din sfera educațională situate în cadrul zonelor predominant rezidențiale.

FUNCȚIUNI ADMISE

- echipamente publice de învățământ la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, biblioteci de cartier.
- săli de sport aferente echipamente publice de învățământ;

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (branșamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de

transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $Rh_{maxim} = P + 2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1.8 mp/A.D.C.

Se va asigura un procent de minim 30% de spații verzi.

ZRV – Zonă spații verzi și de agrement

ZRV1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fâșii plantate

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea teritorială de referință ZRV1 este destinată spațiilor verzi pentru agrement de tip parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, cu rol polarizator la nivel de cartier precum și la nivel municipal.

FUNCȚIUNI ADMISE

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite;

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- echipamente aferente instalațiilor tehnico-edilitare: stații pompare, puncte transformare - amplasate îngropat;
- alimentație publică fără consum alcool (cofetării, cafenele) cu suprafața construită de maxim 100 mp;
- parcaje amplasate în subteran;
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

FUNCȚIUNI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $R_h \text{ maxim} = P$ (5,00 m).

- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă 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 respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 0.1 mp/A.D.C.

ZRVs1 – Zonă sport și agrement

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea teritorială de referință ZRVs1 este destinată spațiilor verzi pentru agrement de tip complexe și baze sportive, cu rol polarizator la nivel de cartier precum și la nivel municipal.

FUNCȚIUNI ADMISE

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- spații verzi;
- locuri de joacă;
- terenuri de sport;

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $R_h \text{ maxim} = P$ (5,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 0.1 mp/A.D.C.

ZRT2 – Zonă transporturilor pe cale ferată

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea teritorială de referință ZRT2 este destinată spațiilor aferente liniilor de cale ferată ce tranzitează zona de studiu de la est la vest.

FUNCȚIUNI ADMISE

- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (bransamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim terenuri = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE

CUT volumetric maxim = 15.00 mc / mp teren

ZRRI – Zonă echipamentelor tehnice locale

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea teritorială de referință ZRRI este destinată instalațiilor și echipamentelor tehnico-edilitare locale.

FUNCȚIUNI ADMISE

- construcții și instalații aferente echipării tehnice edilitare: branșamente la rețelele existente, captarea, tratarea și furnizarea apei potabile, evacuarea și epurarea apelor uzate, transformarea și furnizarea energiei electrice, punctele termice de distribuție a încălzirii urbane, rețele liniare de transport și distribuție, relee radio – TV;

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise funcțiuni complementare (locuințe de intervenție, unele servicii specifice, cu respectarea actelor normative în vigoare).
- lucrări și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor din cadrul subzonei funcționale (branșamente și racorduri la rețelele publice de utilități, extinderi și devieri de rețele, posturi de transformare, stații de pompare, bazine de retenție/regularizare ape pluviale, rezervoare, echipamente și instalații tehnice, cămine, conducte, galerii tehnice, precum și alte lucrări edilitare similare), indiferent de amplasarea acestora în interiorul subzonei, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor operatorilor de utilități.

FUNCȚIUNI INTERZISE

- sunt interzise orice alte funcțiuni decât cele menționate anterior;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale sau în care se produc aglomerări se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $R_h \text{ maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile încadrării în înălțimea maximă admisă;
- Înălțimea maximă se măsoară între cota trotuarului de acces dinspre domeniul public și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;

- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimului maxim de înălțime propus, cât și cu încadrarea în C.U.T. maxim propus prin prezenta documentație.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim terenuri = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE

CUT maxim = 2.0 mp/ADC

CUT volumetric = 4.0

TITLUL 3 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Planul Urbanistic Zonal preia parțial prevederile Reglementărilor Urbanistice PUG Municipiul Constanța la nivelul sistemului de circulații.

Astfel, se prevede realizarea unor circulații carosabile și pietonale în interiorul insulelor urbane delimitate ca areal de reglementare, care relaționează principalele artere perimetrare existente, respectiv strada Celulozei și șoseaua Industrială.

Profilele propuse sunt de minim 12 m – compuse din carosabil de 3,5 m și trotuare de minim 2,5 m.

Viitoarele străzi vor asigura parcaje la sol publice, suplimentare față de necesitățile funcțiunilor ce se vor dezvolta ulterior.

Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile, pietonale și parcajelor publice va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public.

Tipuri de proprietate	Suprafață	
	mp	%
Terenuri domeniu privat al persoanelor fizice/juridice	176635.39	61.88%
Terenuri domeniu privat inventariat al municipiului Constanța	1926.45	0.67%
Terenuri domeniu privat neinventariat al municipiului Constanța	3885.61	1.36%
Terenuri domeniu privat al statului	27175.64	9.52%
Terenuri domeniu public al statului- nr. cad. 227407	50189.35	17.58%
Terenuri domeniu public neinventariat al municipiului Constanța	25613.83	8.97%
Suprafață destinată exproprierii în vederea realizării circulațiilor	26206.92	
Suprafață totală	285426.27	

Tabel 3 – Bilanț regim juridic;

Elaborare PUZ CELULOZEI
FAZA IV - PUZ FINAL

MEMORIU GENERAL



DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI**
MEMORIU TEHNIC GENERAL

BENEFICIAR **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**
/Autoritate contractantă

NR. CONTRACT **P49/2023**

PROIECTANT GENERAL **S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L. | lider asociere**
S.C. GRAPHEIN TOPO S.R.L. | asociat

FAZA DE PROIECTARE **ETAPA 4 – PUZ FINAL**

DATA **AUGUST 2026**

COLECTIV ELABORARE

ȘEF PROIECT **arh. Cristina ENACHE**

MANAGER PROIECT **arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDIOIU**

Colectiv elaborare **urb.peis. Diana NEAGU**
urb. Iulian CHIVU
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDIOIU

Proiectant de specialitate **S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.**

Coordonat **arh. Cristina ENACHE**



CUPRINS – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Delimitarea obiectivului de investiție
- 1.3 Obiectul lucrării
- 1.4 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Încadrarea în teritoriu
- 2.2 Încadrarea în PUG
- 2.3 Analiza situației existente

3. SINTEZA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- 3.1 Studiul topografic - actualizarea suportului topografic
- 3.2 Studiul geotehnic - analiza condițiilor geotehnice și de fundare
- 3.3 Studiul de fundamentare a fondului construit - evoluția teritoriului din punct de vedere demografic, economic, tipuri de proprietate asupra imobilelor
- 3.4 Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- 3.5 Studiul de circulație și trafic - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport
- 3.6 Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului - studii climatice, stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic, impactul schimbărilor climatice
- 3.7 Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement - zone verzi cu acces public și zone verzi cu caracter specializat
- 3.8 Studiu de fundamentare privind silueta urbană - inclusiv modelul georeferențiat al zonei studiate
- 3.9 Studiu de dinamică economică

4. TEMA DE PROIECTARE

5. ANALIZĂ MULTICRITERIALĂ – DIAGNOSTIC INTEGRATIV



LISTĂ DE FIGURI

Fig. 1 - Încadrare la nivel național; sursa: autori;	7
Fig. 2 - Încadrare la nivelul județului Constanța;	8
Fig. 3 - Încadrare la nivel Municipal;	9
Fig. 4 - Încadrare la nivel local; sursa hartă satelit: Google Earth, prelucrare: autori;	10
Fig. 5 - Încadrare în Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța;	11
Fig. 6 - Dotări educaționale;	16
Fig. 7 - Schema dotărilor sportive;	17
Fig. 8 - Schema instituțiilor de cult;	17
Fig. 9 - Schema transportului public;	18
Fig. 10 – Ansamblul Havenkade; sursa foto: https://www.archdaily.com/1009592/havenkade-nijmegen-social-housing-vanommeren-architecten-plus-architectuurcentrale-thijs-asselbergs?ad_source=search&ad_medium=projects_tab	28
Fig. 11 – Vedere către curtea interioară a ansamblului Havenkade, terasă și zona de parcare; sursa foto: https://www.archdaily.com/1009592/havenkade-nijmegen-social-housing-vanommeren-architecten-plus-architectuurcentrale-thijs-asselbergs?ad_source=search&ad_medium=projects_tab	28
Fig. 12 – Schema celor 3 zone definite în cadrul diagnozei;	30
Fig. 13 – Diagnoza de stare a zonei studiate; sursa: autor;	31
Fig. 14 – Diagnoză de funcționalitate; sursa: autor;	32
Fig. 15 – Breviar de calcul pentru necesarul de debit de apă;	33
Fig. 16 – Direcții de intervenție la nivelul zonei studiate; sursa:autor;	34



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI
ETAPA 4 – P.U.Z. FINAL**

Autoritate contractantă: **MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Sediul Central: bd. Tomis nr. 51, Constanța

Condiția specifică a acestui teritoriu - oraș-costier/oraș-port, rolul și vocația sa teritorială de motor de dezvoltare regională, element central al celei de-a doua aglomerații urbane la nivel național și dimensiunea sa strategică - oraș frontieră al U.E., cel mai important port la Marea Neagră - impun o abordare specifică a Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea unui concept de dezvoltare spațială oferă șansa construirii unui consens pentru comunitate cu privire la viitorul orașului, un instrument de comunicare între investitori, locuitori, administrație națională, vizitatori și turiști deopotrivă și stabilește o viziune, consensuală pe termen mediu și lung, față de care documentațiile de urbanism se pot elabora și integra în viitor.

1.2 Delimitarea obiectivului de investiție

Studiul se va referi la o zonă în suprafață de aproximativ 30 ha, amplasată în partea de vest a municipiului Constanța. Terenul studiat este delimitat de șos. Industrială și str. Celulozei și va analiza posibilitatea configurării spațial- funcționale, în vederea actualizării și agrementării reglementărilor urbanistice în acord cu tendințele de dezvoltare ale zonei și cu dezideratele locuitorilor.

Conform P.U.G. Municipiul Constanța, amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRA2 - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII – subzona ZRA2a – Subzona unităților predominant industriale. Din punct de vedere al vecinătăților, în partea nordică a terenului se află o cale ferată și un cartier de locuințe individuale pe lot, iar construcțiile existente ce fac parte din zona industrială au destinația de hale, construcții edilitare sau anexe.

Accesul auto în zonă, în partea de Nord, se face prin Strada Celulozei, fiind o stradă de categoria III, cu o banda de circulație pe sens. Șoseaua Industrială oferă acces din partea de Sud, conectând sit-ul și la celelalte subzone ale orașului. Pe strada Celulozei se pot observa stații de transport în comun, și anume linia de autobuz nr. 101C, iar pe Șoseaua Industrială sunt prezente liniile 101c, 102 și 102N.

În prezent, odată cu dezvoltarea urbană care a determinat necesitatea complexă de gestionare a teritoriului, se pot aduce în discuție șase tipuri/moduri de locuire fiecare fiind diferită prin caracter, caracteristică și funcție: satul, comuna, orașul, municipiul, municipiul reședință de județ și zona metropolitană, iar datorită complexității abordării privind utilizarea teritoriului, aducem în discuție, sub formă interdisciplinară, modul de organizare a orașului ca fiind o structură a relațiilor dintre sisteme, managementului surselor și resurselor teritoriului urban.

Planul Urbanistic Zonal are caracter director și programatic, răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității.



1.3 Obiectul lucrării

1. Corelarea schemelor de dezvoltare spațială a localității cu cele de nivel regional și județean;
2. Susținerea, afirmarea și ameliorarea identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială atrăgătoare și competitive a municipiului;
3. Atingerea unui nivel superior al calității vieții în zona urbană prin extinderea echipărilor edilitare, modernizarea serviciilor publice și ridicarea calității infrastructurilor sociale;
4. Valorificarea responsabilă a resurselor funciare, planificarea utilizării terenurilor;
5. Protejarea, gestionarea sustenabilă și valorificarea creativă a patrimoniului și valorilor identitare și multiculturale, angajarea lor susținută în circuitul economic;
6. Conservarea peisajului natural neurbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.

Scopul elaborării PUZ:

1. Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
2. Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
3. Creșterea calității vieții în mediul urban;
4. Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
5. Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
6. Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

1.4 Surse de documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 692 din 07.03.2023, emis de Consiliul Județean Constanța;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;

Studii întocmite concomitent cu P.U.Z. în baza Certificatului de Urbanism nr.692 din 07.03.2023.

- Studiul topografic - actualizarea suportului topografic
- Studiul geotehnic - analiza condițiilor geotehnice și de fundare
- Studiul de fundamentare a fondului construit - evoluția teritoriului din punct de vedere demografic, economic, tipuri de proprietate asupra imobilelor
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiul de circulație și trafic - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport
- Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului - studii climatice, stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic, impactul schimbărilor climatice
- Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement - zone verzi cu acces public și zone verzi cu caracter specializat
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană - inclusiv modelul georeferențiat al zonei studiate
- Studiu de dinamică economică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrarea în teritoriu

2.1.1 Încadrare la nivel național

Județul Constanța este conectat la rețeaua europeană de transport prin intermediul rețelei TEN-T și este străbătut de elemente de infrastructură ce aparțin coridorului Rin-Dunăre. Acestea asigură legătura pe cale rutieră, navală și feroviară între centre urbane majore de la nivel european.

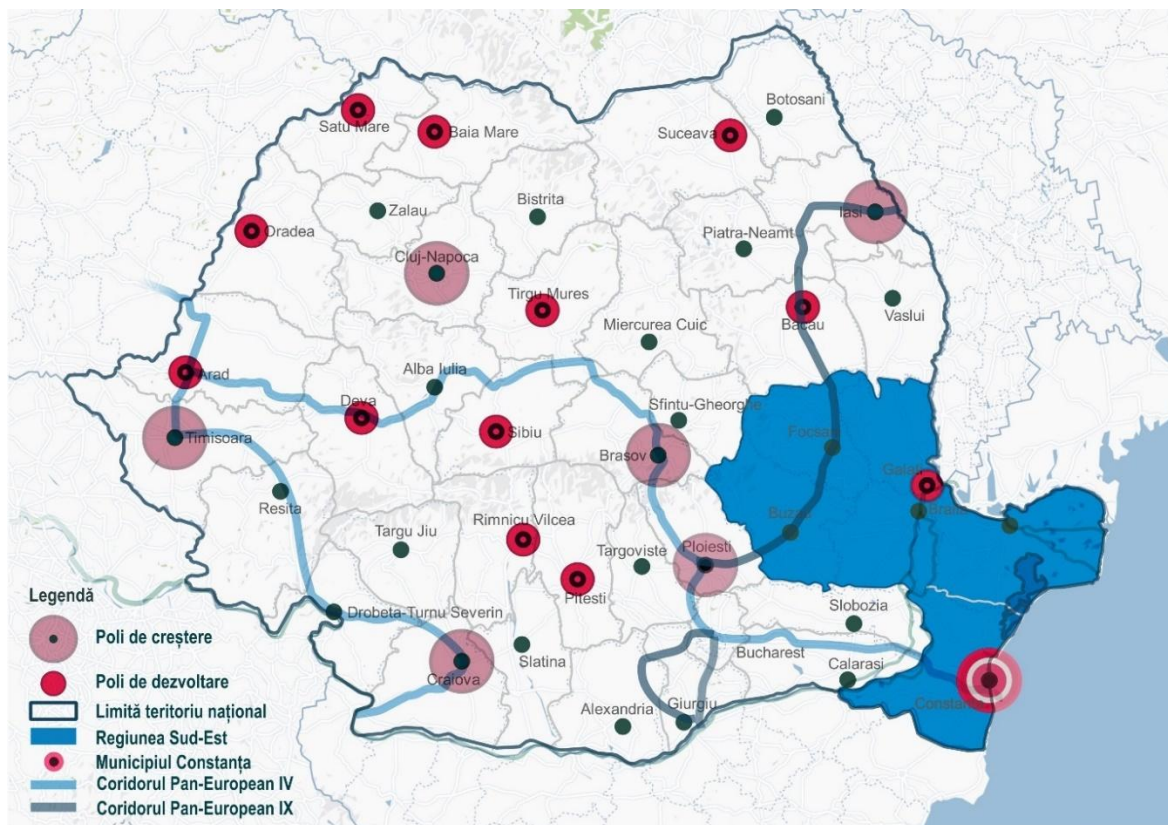


Fig. 1 - Încadrare la nivel național; sursa: autori;

2.1.2 Încadrare la nivel județean

Județul Constanța este situat în partea de sud-est a României și are o suprafață de 7071 km² (adică 3% din suprafața totală a țării), fiind al optulea ca mărime dintre județele țării.

Municipiul Constanța se află în județul cu același nume, în partea de sud-est a României. Se situează pe coasta Mării Negre, într-o zonă lagunară la est, deluroasă la nord și în partea centrală, și de câmpie la sud și vest. Orașul Constanța posedă o plajă proprie în lungime de 6 km.



Fig. 2 - Încadrare la nivelul județului Constanța;

2.1.3 Încadrare la nivel municipal

Orașul beneficiază de infrastructură rutieră extinsă și modernă atât în interiorul, cât și în afara ariei municipale și metropolitane. Forma rețelei de drumuri în afara municipiului este de tip pânză de păianjen (sau radiară), toate drumurile principale din județ convergând către reședință.

Municipiul Constanța este conectat prin Autostrada A2 de București. În vestul municipiului

există și o autostradă de centură (A4) ce organizează și ușurează traficul din regiune fără a interfera cu cel din municipiu. Astfel cu ajutorul celor peste 22 kilometri de autostradă de centură este facilitat accesul dinspre rețeaua de drumuri din Europa către portul Constanța care generează fluxuri mari de mărfuri (trafic greu) tot timpul anului.



Fig. 3 - Încadrare la nivel Municipal;

2.1.4 Încadrare la nivel local

Situl studiat este situat în partea de vest a orașului, în vecinătatea cartierelor Brătianu (Doi cocoși), Medeea și a depoului CET (depou tramvaie). Aria de studiu este tangentă și parțial suprapusă peste Zona Industrială Palas, unde există o serie de fabrici și de platforme logistice.



Fig. 4 - Încadrare la nivel local; sursa hartă satelit: Google Earth, prelucrare: autori;

2.2 Încadrarea în PUG

Situl studiat este încadrat în Unitatea Teritorială de Referință **UTR30b**.

Delimitare și situare în cadrul orașului

Zona este situată în partea de Vest a municipiului, fiind delimitată la Nord de linia C.F., la Vest de intravilanul propus, la Sud de Șoseaua Industrială, iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere funcțional, terenul este destinat activităților industriale și de depozitare, activități deservite de linia C.F. ce pătrunde în interiorul platformei; în interiorul zonei sunt dotări de sănătate și asistență social-sanitare specifice și teren destinat culturilor agricole.

Este propusă extinderea funcțiunii de industrie și depozitare pe terenurile cu folosință agricolă în prezent și menținerea unei centuri verzi de protecție a infrastructurii.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRA2a, ZRA2b, ZRV1a, ZRE1, ZRT2.

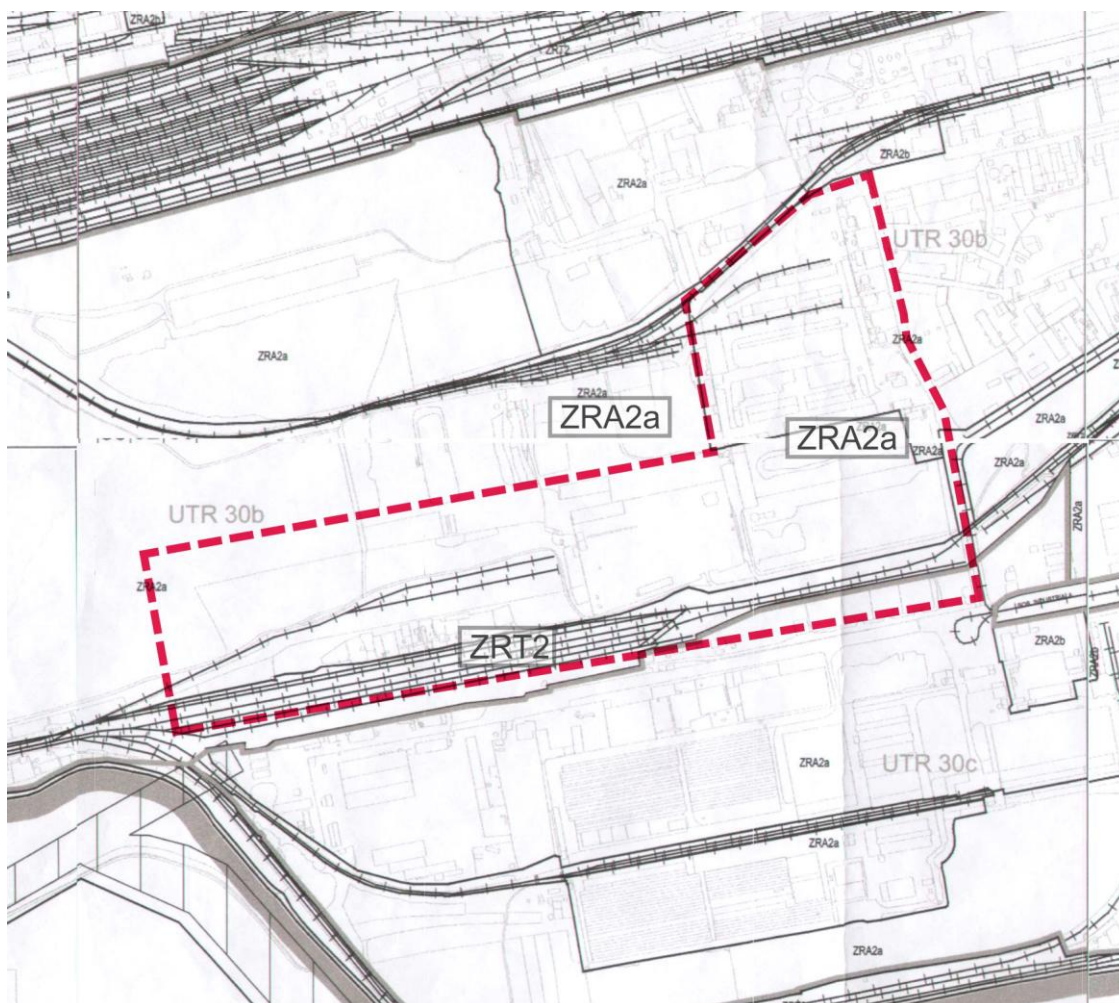


Fig. 5 - Încadrare în Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța;

Zone de reglementare

Din punct de vedere al zonelor de reglementare, situl cuprinde zonele **ZRA2a** și **ZRT2**.

ZRA2a – Subzona unităților predominant industriale

Utilizări admise

ZRA 2 - Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2b);

Pentru toate ZR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zonă).

Utilizări admise cu condiționări

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: - activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; - extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5 - sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

Utilizări interzise

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanenta 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;
- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri in toate ZRA si o suprafata minima de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activitati productive;
- pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m;
- dimensiunile se pastreaza si 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 relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC;
- crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea 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;
- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri.



- în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviara uzuală.

Circulații și accese

- 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;
- accesul carosabil în parcele din strazile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesul se va asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m.

Înălțimea 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 H_{max} la 9.0 metri;
- înălțimea pe strazile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.



Condiții de echipare edilitară

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Spații libere și spații plantate

- 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 circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi 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.

Procent maxim de ocupare a terenului ($POT = mp\ ac / mp\ teren * 100$)

- conform PUZ, dar nu peste 50%.

Coefficient maxim de utilizare a terenului ($CUT\ volumetric = mc / mp\ teren$)

- CUT volumetric maxim = 10.0 mc/mp teren.

ZRT2 – Subzona transporturilor pe cale ferată

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier și feroviar cu precădere pe direcția est-vest, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

- ZRT 1 + ZRT 2: se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;
- ZRT 2: aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare;

Utilizări admise

- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantări necesare ameliorării aspectului peisagistic.

Utilizări admise cu condiționări

- conform studiilor de specialitate.

Utilizări interzise

- conform studiilor de specialitate.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform studiilor de specialitate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate.

Circulații și accese

- conform studiilor de specialitate.

Staționarea autovehiculelor

- conform studiilor de specialitate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- conform studiilor de specialitate.

Aspectul exterior al clădirilor

- conform studiilor de specialitate.

Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate.

Spații libere și spații plantate

- conform studiilor de specialitate.

Împrejmuiri

- conform studiilor de specialitate.

Procent maxim de ocupare a terenului ($POT = mp\ ac / mp\ teren * 100$)

- conform studiilor de specialitate.

Coeficient maxim de utilizare a terenului ($CUT\ volumetric = mc / mp\ teren$)

- CUT volumetric maxim = 15 mc/mp teren

2.3 Analiza situației existente

Zona de studiu are un caracter predominant industrial, în cadrul ei desfășurându-se activități de tip producție și depozitare. Principalele activități industriale desfășurate în cadrul sitului sunt producția și distribuția de materiale de construcții, mobilă, sticlă și piatră.

Funcțiunea de locuire ocupă un procent redus, remarcându-se mai multe zone defavorizate, cu un

cu o calitate scăzută a vieții, în care există minorități. Zona de studiu se învecinează cu Liceul CFR la nord, cu o școală, o grădiniță și un centru educațional pentru copii și tineri din medii defavorizate.

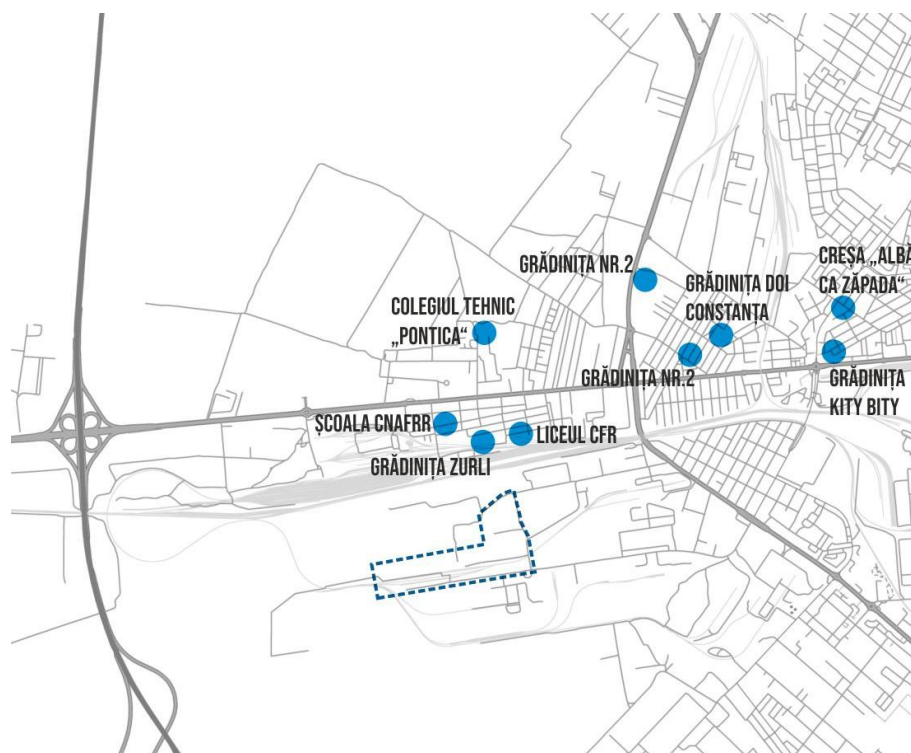


Fig. 6 - Dotări educaționale;

Suprafața majoritară a sitului studiat este reprezentată de terenuri libere de construcții dar acoperite cu materiale reziduale, moloz și deșeuri, având un grad ridicat de insalubritate. În același timp, aceste terenuri reprezintă o resursă importantă pentru viitoare dezvoltări, permițând realizarea unei structuri și dispuneri coerente a funcțiilor și a circulațiilor.

Ținând cont de activitățile desfășurate în proximitate, situl poate capătă și un profil sportiv, cuprinzând dotări și echipamente specifice, integrate într-o rețea municipală de spații publice și spații verzi amenajate.

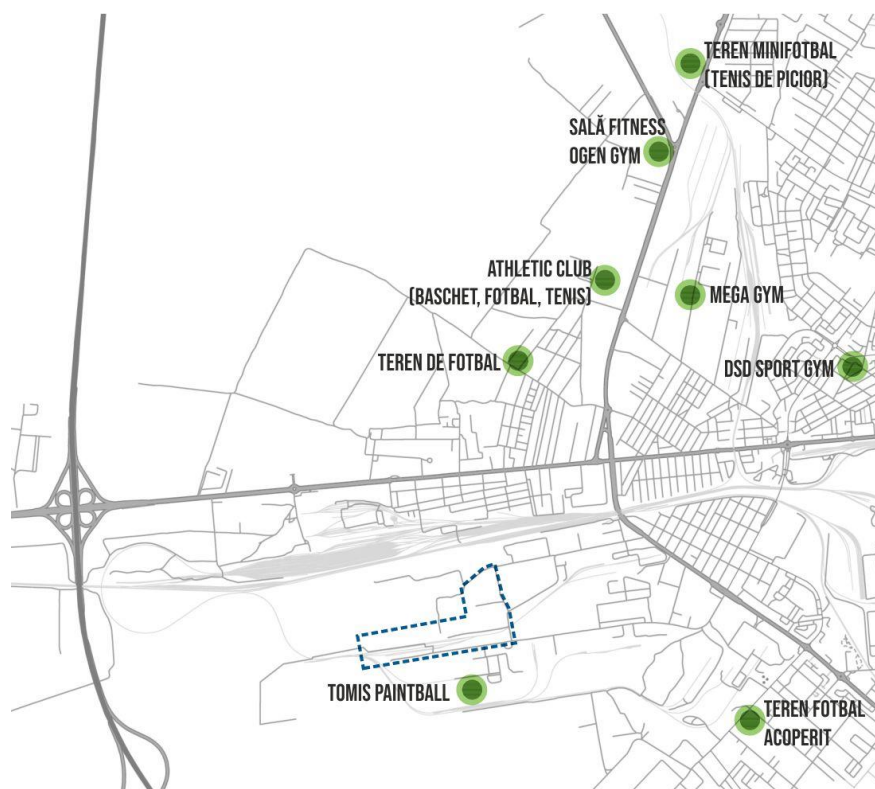


Fig. 7 - Schema dotărilor sportive;

Prezența în vecinătate a schitului Sfânta Treime și a unor alte lăcașe de cult, poate reprezenta elemente de coagulare și integrare a comunităților locale.

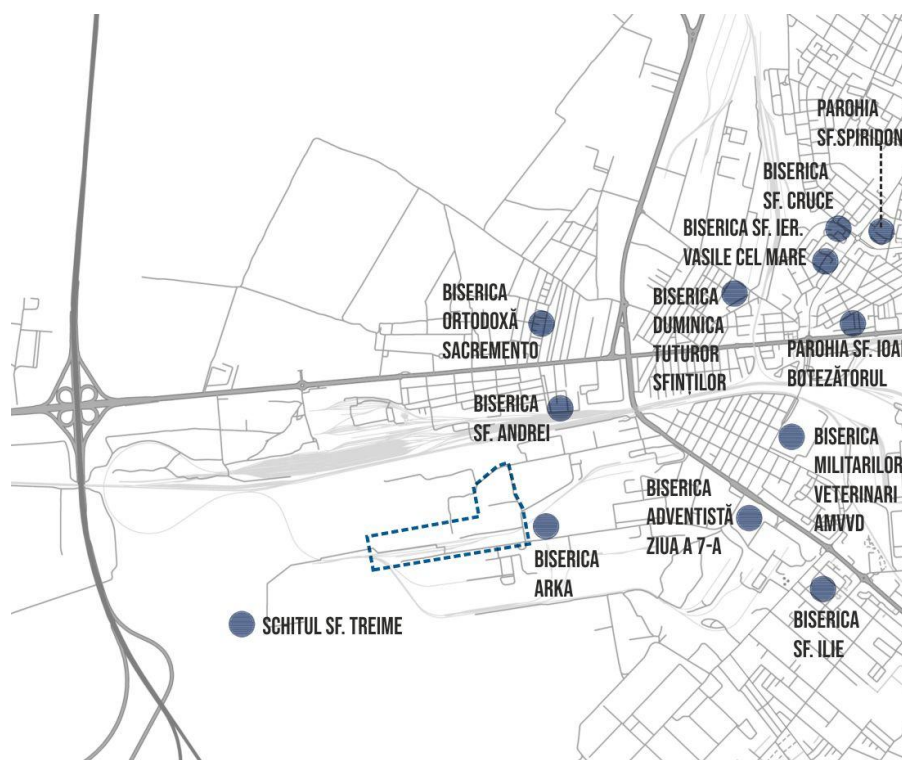


Fig. 8 - Schema instituțiilor de cult;

Din punct de vedere al accesibilității, zona este slab deservită de circulații. Zona de est este străbătută de strada Celulozei, iar la sud situl este deservit de Șoseaua Industrială, ambele aflate într-o stare de degradare, fără circulații pietonale și piste pentru biciclete. Mai bine de jumătate din suprafața sitului, în special zona vestică a acestuia, nu este deservită de circulații, cu excepția unor drumuri de pământ. Depoul aflat la limita zonei de sud-est și Gara Palas reprezintă, de asemenea, puncte forte pentru sit, asigurând o bună accesibilitate, atât pe cale rutieră cât și pe cale feroviară. Situl este deservit și de transportul public local, prin liniile 101 și 102N, ambele având capăt de linie la depoul prezent pe sit.



Fig. 9 - Schema transportului public;

3. SINTEZA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1 Studiul topografic - actualizarea suportului topografic

A fost recepționat planul topografic pentru elaborarea planului urbanistic zonal pentru imobilul situat în Municipiul Constanța, ce vizează zona studiată în suprafață de 274602 mp, amplasată în zona Celulozei, UAT Constanța, conform prevederilor art. 250 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG al ANCPI nr. 600/2023.

Achiziția datelor din teren este realizată prin tehnologie Lidar (detectia și măsurarea luminii). Aceasta este o tehnică optică de teledetectie care utilizează lumina laser pentru a eșantiona dens suprafața pământului, producând măsurători precise pe axele x, y, z.

Tehnologia Lidar produce seturi de date privind punctele cloud care pot fi gestionate, vizualizate, analizate și partajate folosind GIS.

Datele obținute constau într-un nor de puncte compact și precis, colorat, care redă fidel conformația terenului, a clădirilor și a vegetația din zona studiată. Utilizând softuri specializate, aceste informații



pot fi clasificate pe straturi: teren, drum, clădiri, vegetație joasă, vegetație înaltă, care ulterior sunt transformate într-un model 3D integrabil în GIS.

3.2 Studiul geotehnic - analiza condițiilor geotehnice și de fundare

Studiul a fost întocmit de expertul RUR G8 ing. Ana Ionescu și cuprinde o zonificare a sitului studiat ce cuprinde trei subzone geotehnice:

- Subzona A: cuprinde zona forajelor FG1, FG2 și FG3;
- Subzona B: cuprinde zona forajului F4;
- Subzona C: cuprinde zona forajului F5.

Având în vedere caracteristicile geotehnice ale terenului studiat, au fost formulate următoarele recomandări pentru fiecare subzonă geotehnică delimitată:

Subzona geotehnică A:

- Este caracterizată prin prezența stratului de umplutură de pământ cenușiu argilos până la adâncimi de -1,40 respectiv -1,90 m de la CTA și nivel freatic la adâncimi de -4,50 m respectiv -5,00 m;
- Pentru construcții cu regim de înălțime P - P+2E:
 - Fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben plastic vârtos la adâncimi de -1,50m, sau în funcție de cota de apariție a stratului de loess galben, obligatoriu cu încastrarea fundației 0,20 m în acesta;
 - Adâncimea minimă de fundare $D_f = -2,00$ m de la cota terenului actual;
 - Pentru construcții cu demisol/subsol, fundarea se va face direct pe stratul de loess galben vârtos-consistent, la adâncimi cuprinse între -2,50 m – 3,00 m de la cota terenului actual;
- Pentru construcții cu regim de înălțime P - P+3-5E:
 - Fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul pernei generale din loess sau deșeu de carieră compactată.
 - Grosimea pernelor va fi stabilită de ingnerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare;
- Pentru construcții cu regim de înălțime S/D+ P+3E-5E:
 - Fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin piatră spartă;
 - Grosimea pernelor va fi stabilită de ingnerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare;
- Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de S/D+ P+6E:
 - Fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților foraj;
 - Tipul, lungimea și dimensiunile piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului.

Subzona geotehnică B:

- Este caracterizată prin prezența stratului de umplutură de pământ cenușiu argilos cu fragmente de piatră spartă, resturi de cărămidă roșie, moloz, resturi de la demolări, uneori blocuri de piatră întâlnită până la adâncimea de -3,30 m de la CTA și nivel freatic la adâncimea de -1,70 m;
- Pentru construcții cu regim de înălțime S/D+P, S/D+P+1E-5E:
 - Fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul pernelor din piatră spartă;

- Grosimea pernelor va fi stabilită de ingnerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare;
- Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de S/D+P+6E:
 - Fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forți;
 - Tipul, lungimea și dimensiunile piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului.

Subzona geotehnică C:

- Este caracterizată prin prezența stratului de umplutură de pământ cenușiu argilos cu fragmente de piatră spartă întâlnită până la adâncimea de -1,50 m de la CTA și nivel freatic la adâncimea de -2,70 m;
- Pentru construcții cu regim de înălțime S/D+P, S/D+P+1E-5E:
 - Fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin pernelor din piatră spartă;
 - Grosimea pernelor va fi stabilită de ingnerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare;
- Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de S/D+P+6E:
 - Fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forți;
 - Tipul, lungimea și dimensiunile piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului.

3.3 Studiul de fundamente a fondului construit - evoluția teritoriului din punct de vedere demografic, economic, tipuri de proprietate asupra imobilelor

Studiul a fost întocmit de expertul RUR G2 ec. Soc. Urb. Simona Zărnescu și expertul RUR G4 urb. Soc. Andreea Pene.

Zona Celulozei beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul Municipiului Constanța. Cu acces facil atât la DN3 cât și la linia de cale ferată, această zonă adăpostește un număr ridicat de locuri de muncă, cea mai mare parte a acestora fiind orientate către sectorul industriei prelucrătoare. Deși momentan nu beneficiază de o rețea de drumuri coerent dezvoltate, Zona Celulozei dispune de numeroase resurse de teren, fiind posibilă racordarea sa la cartierele și zonele aflate în imediata vecinătate.

Principalele disfuncții identificate la nivelul Zonei Celulozei, localizată în interiorul Zonei Industriale din Municipiul Constanța sunt accesibilitatea redusă, absența dotărilor complementare locuirii, absența mixității funcționale. Asigurând o pondere ridicată în totalul locurilor de muncă ale Municipiului Constanța, Zona Celulozei trebuie să beneficieze de o accesibilitate bună către toate zonele Municipiului precum și de dotări de locuire și complementare locuirii care să poată asigura mixitatea funcțională în zonă. Se recomandă, deci, asigurarea unor culoare de accesibilitate care să asigure legătura la nivel municipal și supramunicipal.

Totodată, se recomandă conservarea identității zonei, asigurând totodată prezența unor funcțiuni complementare, compatibile cu funcțiunile existente în zonă. Identificarea unor areale ce ar putea primi funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii este recomandată, asigurând astfel mixitatea funcțională ce ar putea reduce necesitatea deplasărilor pe distanțe lungi a populației între locuință și locul de muncă și care, în același timp, va asigura dinamica urbanistică și socială constantă în zonă.

Pentru reducerea sau eliminarea disfuncționalităților identificate în zonă se recomandă:

- Completarea țesutului urban existent prin realizarea unor circulații menite să lege zona Celulozei cu celelalte zone aflate în vecinătate și implicit, cu restul țesutului urban existent
- Realizarea unor locuințe sociale în cadrul zonei, care să deservească forța de muncă existentă în cadrul zonei de analiză, pentru reducerea navetismului



- Dezvoltarea de dotări și funcțiuni complementare celor aflate în vecinătate precum și celor de locuire socială - creșă, grădiniță, școală, alimentație publică – asigurând astfel atât mixitatea funcțională cât și socială din zonă și crescând nivelul de interes precum și valoarea zonei Celulozei în cadrul Municipiului Constanța.

3.4 Studiu privind echiparea tehnico-edilitară

Studiul a fost întocmit de expertul RUR G1 ing. Cristian CĂIȚĂ.

În urma analizei datelor se constată o deservire a rețelelor tehnico-edilitare în partea sudică și estică a zonei de studiu P.U.Z.

Identificarea următoarelor elemente:

- punctele de transformare pentru rețeaua electrică și tresele de LEA/LES;
- stații de pompare pentru rețeaua de apă;
- stații de pompare pentru canalizare, bazine de retenție;
- stații de reglare a presiunii pentru rețeaua de gaze;

și a zonelor acestora de protecție, se va realiza în urma obținerii avizelor specifice.

Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

Din punct de vedere al priorităților de intervenție, considerăm că pentru realizarea investițiilor în zona studiată este necesară o extindere a rețelelor tehnico-edilitare în partea nordică a zonei studiate. Astfel imobilele situate în frondul 2-3 pot beneficia de racorduri din partea nordică. Traseul rețelelor se va stabili în funcție de noile străzi propuse prin P.U.Z. la fazele următoare.

Scenariul posibil de diminuare sau eliminare a disfuncționalităților este acela în care racordurile și branșamentele la rețele pentru loturile existente în zona de studiu P.U.Z., se vor realiza din străzile perimetrare zonei studiate / sau din noile rețele proiectate pe străzile propuse prin P.U.Z. (acolo unde este cazul).

Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

Este recomandată o expertiză a stării rețelelor din zone, înaintea investițiilor în spațiul public din zona studiată, pentru a preveni anumite intervenții la eventuale avarii, ce necesită săpături.

Rețelele propuse se vor integra în sistemele existente, vor ține cont de străzile deja constituite în proximitatea zonei de studiu, dar și de cele propuse prin P.U.Z. (acolo unde este cazul).

3.5 Studiul de circulație și trafic - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport

Studiul a fost întocmit de expertul RUR G7 arh. Urb. Peis. Iulia Smărăndoiu.

În ceea ce privește zona studiată, principalele disfuncții sunt legate de circulația pietonală îngreunată din cauza autovehiculelor parcate neregulamentar de-a lungul străzilor Celulozei și Șoseaua Industrială, slaba calitate a spațiului public, a circulațiilor pietonale, slaba organizare și capacitatea insuficientă a zonelor de parcare. De asemenea, este de menționat faptul că mai bine de jumătate din suprafața sitului nu este accesibilă deoarece nu există circulații carosabile sau pietonale. Din punct de vedere al deplasărilor nemotorizate, situl nu dispune de infrastructură pentru biciclete sau puncte de închiriere.

Prin amplasamentul său în zona periferică a orașului, zona studiată are potențialul de a deveni un reper funcțional la nivelul Municipiului Constanța. Situl are accesibilitate rutieră, Strada Celulozei făcând legătura cu DN2A și cu Bulevardul Ferdinand, artere majore la nivel municipal. Zona de studiu are

potențialul de a căpăta un profil mixt, orientate către locuire, funcțiuni sportive și de agrement, care să pună accent pe calitatea spațiului public, a locuirii, pe satisfacerea nevoilor utilizatorilor și pe crearea unei imagini unitare, reprezentative.

Una dintre principalele axe de intervenție la nivelul sitului studiat vizează dezvoltarea unui sistem de circulații coerent care să deservească întreaga zonă, a unor conexiuni pietonale și velo, în contextul extins al sistemului de spații publice din zonă. Necesitatea de decongestionare a circulației și staționării autovehiculelor poate fi rezolvată prin realizarea unor parcări subterane sau supraterane, asigurând în continuare un număr de locuri de parcare amenajate și la sol. Realizarea unor trasee pietonale în legătură cu puncte de atracție locale care să cuprindă spații de odihnă, spații verzi, iluminat public corespunzător și care să pună în valoare peisajul industrial, vor contribui la soluționarea problemelor legate de confortul urban și de lipsa de atractivitate a sitului.

Se recomandă măsuri de creștere a siguranței în trafic, precum proiectarea adecvată a profilelor stradale, asigurarea vizibilității în intersecții, îmbunătățirea iluminatului public pe timp de noapte și realizarea unor spații pietonale de dimensiuni și materiale adecvate.

Pentru reducerea sau eliminarea disfuncționalităților identificate în zonă și pentru creșterea accesibilității se recomandă:

- Crearea unor noi căi de circulație, a unui sistem coerent de străzi care să deservească zona ce a generat P.U.Z. (în special în jumătatea de vest a sitului) și racordarea lor la căile de circulație existente: Șoseaua Industrială și Strada Celulozei;
- Supralărgirea profilului stradal al Șoselei Industriale și al Străzii Celulozei, refacerea și redimensionarea circulațiilor pietonale, integrarea de piste ciclabile, fâșii verzi și plantații de aliniament;
- Realizarea unor zone de tip promenadă, pietonale, sau străzi ocazional carosabile;
- Accesibilizarea spațiului public pentru persoane cu dizabilități (trecuri de pietoni adaptate, bună iluminare a semafoarelor, rampe de acces, facilități de comunicare tactile, sistem Braille, etc.);

3.6 Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului - studii climatice, stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic, impactul schimbărilor climatice

În baza analizelor studiului de mediu realizat de expertul RUR G3 ing. Cristian Căiță, reiese că pe amplasamentul ce a generat PUZ este întâlnit un habitat puternic antropizat, reprezentat de construcții de tip fabrici, platforme logistice, linie CF, dotări de sănătate și asistență social-sanitare specifice și teren destinat culturilor agricole. Acest habitat antropizat este complet lipsit de valoare conservativă, vegetația specifică fiind un amestec de specii ruderale ierboase și specii lemnoase.

Pe amplasament nu sunt prezente habitate de interes comunitar. Prin implementarea PUZ nu vor fi afectate habitate naturale, rarități floristice înscrise în listele roșii naționale sau în Cartea Roșie a Plantelor Vasculare sau taxoni protejați prin O.U.G. 57/2007 cu modificările și completările ulterioare, deoarece toate aceste elemente cu valoare conservativă ale biodiversității lipsesc de pe amplasament.

Distanțele măsurate în linie dreaptă de la planul analizat și până la cele mai apropiate arii naturale protejate:

- 5,78 km m de la limita PUZ până la ROSPA0076 Marea Neagra
- 6,03 km de la limita PUZ până la ROSPA0057 Lacul Siutghiol

Zona studiată va fi reglementată din punct de vedere al următoarelor direcții:

- Zonificarea funcțională



Vor fi propuse funcțiuni principale și secundare, subordonate sau de completare a celor predominante din zonă (aferele unei zone mixte, după caz):

- instituții, servicii, comerț;
- agrement, loisir și petrecerea timpului liber;
- locuire, dacă este cazul;
- transport;
- alte funcțiuni compatibile sau de completare în raport cu cele menționate anterior, ori cu cele identificate a fi deficitare ori oportune în zonă.

- Circulații pietonale

Vor fi propuse soluții tehnice sub formă integrată privind traseele pietonale, timpul parcurs trebuie să fie cât mai scurt în vederea schimbării modului de deplasare, suprapunerile cu alte tipuri de circulații.

- Circulații carosabile

Se vor propune soluții tehnice sub formă integrată privind organizarea tramei stradale, realizarea de parcaje subterane / supraterrane, suprapunerea cu alte tipuri de circulații.

- Spații verzi amenajate

Se vor propune soluții tehnice sub formă integrată cu celelate componente menționate mai sus (pentru atingerea obiectivelor strategice specifice) privind propunerea de spații verzi amenajate compacte sau de aliniament.

- Piste pentru bicicliști

Vor fi propuse soluții tehnice sub formă integrată cu celelate componente menționate mai sus (pentru atingerea obiectivelor strategice specifice) privind realizarea unui sistem integrat de piste pentru bicicliști, zone de stocare/parcare și închiriere, în relație cu noua propunere spațial-funcțională și dala urbană.

- Condiții de construire

Vor fi stabilite funcțiunile admise, valorile minime și maxime ale indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, procent de utilizare a terenului, coeficient de utilizare a terenului), precum și regimul de construire (izolat, cuplat sau înșiruit) funcție de caracteristicile parcelarului rezultat prin sistematizarea zonei.

Pentru eliminarea sau diminuarea disfuncțiilor identificate se recomandă următoarele măsuri:

- Monitorizarea constantă a calității apei potabile din sistemul centralizat al municipiului;
- Extinderea rețelei de monitorizare a calității aerului din mun. Constanța la minim 15 stații;
- Reducerea emisiilor provenite de la autovehicule. Trebuie avută în vedere utilizarea de stimulente de natură economică pentru a accelera adoptarea unor autovehicule mai puțin poluante sau cu emisii zero. Controlul în trafic al autovehiculelor vechi Euro 1,2,3,4 și în cazul în care nu sunt conforme cu aceste standard înscrise în cartea de identitate a vehiculului scoaterea lor din circulație prin reținerea talonului și numerelor de înmatriculare până la remedierea problemelor. (conf. "Hotărârea nr. 85/2003 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice " art. 237 Reținerea certificatului de înmatriculare sau înregistrare | Regulament k) motorul emite noxe poluante peste limitele legal admise;
- Monitorizarea praful generat activitatea din zona industrială, lucrările de construcție și demolare și aplicarea de sancțiuni în cazul depășirii limitele legal admise;
- Perdea de copaci de-a lungul sos. Industrială. Vegetația înaltă pe marile bulevarde va reduce poluarea aerului prin crearea unei "perdele verzi";
- Monitorizarea și sancționarea în cazul depozitării neconforme a deșeurilor;
- Igienizarea zonei.



3.7 Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement - zone verzi cu acces public și zone verzi cu caracter specializat

Conform studiului realizat de expertul RUR G6 arh. Cristina Enache, a fost realizată o serie de recomandări și direcții de intervenție care urmărește propunerea de elemente necesare creșterii calității aerului și spațiului urban în arealul analizat, prin noi spații plantate și legături verzi (plantații de aliniament, zone pietonale). Pentru terenul care a generat documentația PUZ și prezentul studiu, se fac următoarele recomandări:

- Marcarea circulațiilor prin plantații de aliniament - Se propun specii rezistente la poluare, rezistente la secetă și îngheț, precum și specii decorative: Catalpa bignonioides, Acer Platanoides Fairview, Quercus robur, Tilia x europaea, Prunus serrulata, Platanus Acerifolia. Iar plantarea arborilor se face la o distanță adecvată pentru a permite creșterea corectă a acestora (între 3 și 6 m în funcție de coronamentul arborilor);
- Completarea plantațiilor de aliniament pe arterele principale, în zonele în care se observă discontinuități;
- Organizarea unui sistem local de spații verzi, spații publice și zone de agrement care să asigure o atmosferă atractivă și prietenoasă a zonei de studiu;
- Realizarea unei zone de protecție verde și de tranziție între zona industrială și țesutul urban propus;
- Crearea unui sistem interconectat de spații verzi cu rol estetic și funcțional local;
- Integrarea noilor zone propuse într-un sistem de spații verzi la nivel de oraș;
- Abordarea unei viziuni de dezvoltare integrată la nivel municipal;
- Conectarea prin trasee ciclabile și pietonale în interiorul zonei studiate, dar și a acestora cu principalele obiective de interes din vecinătate. Localizarea amplasamentului oferă o varietate de rute posibile la nivel urban;
- Crearea unor axe verzi interioare care oferă compoziție și structură spațiului folosind arbori cu colorit deosebit, cu rol de filtru împotriva noxelor (Betula Pendula, Sorbus Intermedia, Liquidambar Strycflua, Acer Platanoides Royal Red).
- Amenajarea unor insule verzi în interiorul zonei, cu rol de curățare a aerului, dar și rol decorativ. Se pot folosi arbori singurari sau în grupuri de câte 3, ca Betula Pendula, arbuști decorativi mereu verzi și cu colorit deosebit.
- Crearea unor accente vegetale în zone cu capete de perspectivă, marcarea intersecțiilor și a zonelor de schimbare a direcției.
- Posibilitatea realizării de fațade și terase verzi.

3.8 Studiu de fundamentare privind silueta urbană

Studiul a fost realizat de expertul RUR D/DZ0 arh. Cristina Enache cu scopul delimitării cadrului propice pentru valorificare din perspectiva construirii unei siluete urbane care să genereze o imagine identitară locală, precum și a unui set de direcții de acțiune destinate creării unui cadru spațial-volumetric corespunzător vocației zonei.

Lipsa de construcții de la nivelul sitului studiat reprezintă o oportunitate de valorificare a elementelor de potențial peisagistic, a conformației terenului prin raportarea la vecinătăți și de conturare a unei siluete specifice, recognoscibile la nivelul orașului. Recomandările și măsurile prioritare menționate constituie un set minimal, absolut necesar pentru un scenariu care să conducă la conturarea unei siluete urbane calitative.

În urma studiului se propune o abordare a valorificării siluetei urbane a zonei Celulozei prin:



- Păstrarea vegetației înalte valoroase și menținerea elementelor vegetale specifice imaginii orașului;
- Păstrarea culoarului de vizibilitate către peisajul industrial, a perspectivelor și punctelor de belvedere către reperele de la nivel local și peisajul cvasi-natural;
- Realizarea și completarea plantațiilor de aliniament;
- Crearea unor accente de înălțime, a unor repere locale identitare și a unei siluete specifice care să poată fi recunoscută de la nivelul vecinătăților;
- Utilizarea unei palete de culori care să respecte regulamentele locale de urbanism în cazul construirii/ remodelării/ revitalizării/ conversiei fondului construit;

3.9 Studiu de dinamică economică

În urma studiului realizat de ec. Soc. Urb. Simona Zărnescu s-a remarcat absența a numeroase dotări în cadrul zonei de analiză, între care amintim dotările pentru educație sau sănătate. Zona este una preponderent cu profil industrial, având ca activități economice dominante din domeniul industriei prelucrătoare. Numeroase activități economice din zona Celulozei se găsesc în categoria COD CAEN 23 – Fabricarea altor produse din minerale nemetalice. Din această categorie regăsim Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei (COD CAEN 2370), Prelucrarea și fasonarea sticlei plate (COD CAEN 2312), Fabricarea altor produse din minerale nemetalice n.c.a. (COD CAEN 2399), fabricarea cimentului (COD CAEN 2351). Alte activități prezente în zona ce face subiectul acestui studiu intră în categoria COD CAEN 22 – Fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice.

Acestea sunt Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții (COD CAEN 2223).

Numărul firmelor din domeniul industriei prelucrătoare este în creștere la nivelul Municipiului Constanța, cu toate că procentul de salariați ce activează în acest domeniu s-a redus procentual în intervalul 2011-2021.

Din perspectiva numărului de întreprinderi din zona analizată, în cadrul acestui studiu au fost numărate un total de 11 firme:

- Saiko Media & Signs SRL – Activități ale agențiilor de publicitate – 32 angajați, 5519 517 lei cifră de afaceri în anul 2022
- Marmo Glass SRL – Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei – 31 angajați, 4 818 305 lei cifră de afaceri în anul 2022
- Mister Glass SRL – Prelucrarea și fasonarea sticlei plate – 7 angajați, 1 374 590 lei cifră de afaceri în anul 2021
- Step Proiect SRL – Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. – 89 angajați, 24 441 343 lei cifră de afaceri în anul 2021
- Sidera Quartz SA – Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a. – 1 angajat, 23 119 lei cifră de afaceri în anul 2021
- Cromo Semper Automatic SRL – Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, 3 angajați, 862 527 lei cifră de afaceri în 2021
- Complete Design SRL - Fabricarea de mobila n.c.a
- Palas SA – Fabricarea hârtiei și cartonului
- Activ Metal Gaz SRL – Fabricarea gazelor industriale, 22 angajați, 7 558 714 lei cifră de afaceri în 2021
- ROMCIM – Stația de betoane Constanța – Fabricarea cimentului, 958 angajați (distribuiți în 56 de puncte de lucru, conform listafirme.ro), 1 767 332 064 lei cifră de afaceri în 2021 – sediul social în Municipiul București, unități de producție în numeroase localități din România
- Termomaxx – Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții

În zona perimetrală se găsesc un total de 9 agenți economici:



- Centru de colectare – centru de reciclare
- Control Service Gevina Auto 2021 – service auto
- Centrul de broderie – servicii de broderie
- Tipografie Muntenia - Centru de printare
- Temad Constanța – furnizor de materiale de construcții din Constanța
- Eco Steel Solutions – centru de depozitare
- PSR Detailing Auto – atelier de reparații auto
- FLR Garage – service auto
- Prodis EST – prelucrări mecanice

Pentru reducerea sau eliminarea disfuncționalităților identificate în zonă se recomandă:

- Completarea țesutului urban existent prin realizarea unor circulații menite să lege zona Celulozei cu celelalte zone aflate în vecinătate și implicit, cu restul țesutului urban existent;
- Realizarea unor locuințe sociale în cadrul zonei, care să deservească forța de muncă existentă în cadrul zonei de analiză, pentru reducerea navetismului sau a deplasărilor pe distanțe lungi în cadrul orașului;
- Realizarea unor dotări complementare, cum ar fi școli, grădinițe, alimentație publică în cadrul zonei analizate.

Se recomandă dezvoltarea infrastructurii rutiere și conectarea zonei cu țesutul urban din vecinătate. Totodată, recomandăm dezvoltarea de dotări și funcțiuni complementare celor aflate în vecinătate. Cu o cifră de afaceri aflată în creștere, se recomandă dezvoltarea de locuințe sociale și dotări complementare – creșă, grădiniță, școală, alimentație publică – asigurând astfel atât mixitatea funcțională cât și socială din zonă, reducând necesitatea navetismului și crescând nivelul de interes precum și valoarea zonei Celulozei în cadrul Municipiului Constanța.

4. TEMA DE PROIECTARE

Situl studiat din zona Celulozei este caracterizat de o calitate scăzută a spațiului public și a locuirii, având un profil predominant industrial. Asigurând o pondere ridicată în totalul locurilor de muncă ale Municipiului Constanța, Zona Celulozei necesită o accesibilitate bună către toate zonele Municipiului precum și de dotări de locuire și complementare locuirii care să poată asigura mixitatea funcțională în proximitate.

Zona de vest a sitului este reprezentată de o fâșie lipsită de construcții, încărcată cu resturi și materiale provenite de la structuri industriale demolate. Această zonă are, în prezent, o accesibilitate redusă și cuprinde masive vegetale dezvoltate spontan dar reprezintă o rezervă importantă de teren pretabilă pentru realizarea unor dezvoltări importante și de impact la nivelul orașului.

La nivelul sitului există și două subzone care cuprind așezări informale, situate în partea de nord a sitului, de-a lungul străzii Celulozei (segmentul recent asfaltat), respectiv de-a lungul fostei linii de cale ferată, paralelă cu Șoseaua Industrială. Prin parcellarul specific așezărilor informale înțelegem sistemul de parcele aferent unui teren sau unor ansambluri de terenuri ocupate prin divizare și construire în afara legalității. Această tipologie de parcellar este una neplanificată, spontană, ce generează nevoia de protejare prin reglementare din cauza funcționalității slabe și este ocupată de o minoritate din punct de vedere social.

Astfel, ținând cont de aspectele descrise anterior, în contextul imobilului cu numărul cadastral 3282, proprietate MAPN situată în zona studiată, transferată în domeniul public al municipiului Constanța prin HCL 172/2016, se remarcă oportunitatea realizării unui ansamblu de locuințe sociale, funcțiuni socio-culturale și dotări complementare pe suprafața acestuia.

Realizarea de locuințe sociale în cadrul zonei ce a generat PUZ va putea deservi forța de muncă existentă în zona analizată, reducând navetismul sau deplasările pe distanțe lungi în cadrul orașului. De



asemena, proiectul va integra comunitățile defavorizate și minoritățile, oferind contextul prielnic pentru o calitate ridicată a vieții, fără segregare socială sau discriminare.

Odată cu dezvoltarea unui ansamblu de locuințe sociale, problematica "ghetoizării" devine o posibilă problemă cu implicații profunde și de lungă durată, care afectează atât indivizii cât și comunitatea în ansamblul său. Aspectele cheie ale problemei ghetoizării într-un astfel de context pot fi:

- **Izolare socială și marginalizare:** Ghetoizarea poate duce la izolarea socială a locuitorilor din cartierul de locuințe sociale, marginalizându-i în cadrul comunității mai largi. Acest fenomen poate limita interacțiunea socială, creând bariere între diferite grupuri sociale și contribuind la stigmatizare.
- **Concentrarea sărăciei:** Dacă un cartier de locuințe sociale devine ghetoizat, există riscul concentrării sărăciei într-o zonă specifică. Acest lucru poate crea un cerc vicios al lipsei de resurse și oportunități economice pentru locuitorii cartierului.
- **Acces limitat la oportunități educaționale și de angajare:** Ghetoizarea poate afecta accesul la educație de calitate și oportunități de angajare. Școlile din aceste zone pot să se confrunte cu resurse limitate, iar locuitorii pot întâmpina dificultăți în găsirea locurilor de muncă bine plătite.
- **Declin urban și infrastructură deteriorată:** Un cartier ghetoizat poate suferi de un declin urban, manifestat prin infrastructură deteriorată și servicii publice precare. Acest lucru poate afecta calitatea vieții locuitorilor și poate contribui la perpetuarea ciclului ghetoizării.
- **Probleme de siguranță:** Zonele ghetto pot experimenta adesea probleme de siguranță, inclusiv creșterea infracționalității. Aceasta poate genera frică și insecuritate printre rezidenți, având un impact negativ asupra calității vieții lor.

Utilizând atât strategii sociale generale, cât și exemple de bună practică derivate din proiecte reale de locuințe sociale se pot elabora soluții relevante pentru funcțiunea de locuințe sociale propuse în cadrul Planului Urbanistic Zonal "Celulozei" din municipiul Constanța.

Astfel, analizând tema de proiectare, a fost selectat următorul exemplu de bună practică:

Havenkade Nijmegen Social Housing

Localizare: Nijmegen, Olanda

Arhitecți: architectuurcentrale Thijs Asselbergs, vanOmmeren-architecten

Suprafață: 17000 m²

Anul realizării: 2023

Ansamblul Havenkade, situat în zona portuară de-a lungul râului Waal, este cea mai recentă intervenție la nivelul siluetei urbane a orașului Nijmegen. Dezvoltarea face parte din planul mai amplu de transformare urbană a zonei Waalfront, fostul cartier industrial al orașului. Proiectul este o inițiativă care se remarcă prin diversitatea tipurilor de locuințe. Acesta cuprinde un număr de 324 de apartamente, inclusiv 164 de unități de locuire socială de închiriar pentru corporațiile de locuințe Talis și Portaal, proiectate de architectuurcentrale Thijs Asselbergs și Van Ommeren Associates (VOA).

Masterplanul urbanistic pentru terenul Havenkade a fost conceput în ideea unei dezvoltări integrate a unui bloc de locuințe sociale, ce poate obține un beneficiu maxim din resursele existente, cum ar fi infrastructura de mobilitate, amenajarea peisagistică și un ansamblu arhitectural robust.



Fig. 10 – Ansamblul Havenkade; sursa foto: https://www.archdaily.com/1009592/havenkade-nijmegen-social-housing-vanommeren-architecten-plus-architectuurcentrale-thijs-asselbergs?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

În contextul actual se remarcă o nevoie urgentă pentru locuințe la prețuri accesibile, în special de apartamente pentru tineri și persoane singure. În proiectul Havenkade, locuințele sociale sunt proiectate cu aceeași atenție acordată tuturor celorlalte tipuri de locuințe. Varietatea tipologiilor de locuințe de pe Havenkade – de-a lungul apei, la stradă sau în curți de incintă și varietatea de dimensiuni a apartamentelor și duplexurilor oferă opțiuni de locuire diverse potrivite pentru comunitatea din Nijmegen.

Ansamblul se află la intersecția dintre port, râul Waal și principală rută de ciclism care traversează digul până în centrul orașului. Curtea ansamblului se deschide către zona portuară, creând o legătură cu malul acestuia și cu peisajul specific. La nivelul etajului 1, spre curtea interioară, ansamblul este prevăzut perimetral cu o zonă de tip terasă suspendată, un spațiu comun de întâlnire, prevăzut cu mobilier urban și zone plantate. Amenajarea peisagistică îmbină nevoia de infrastructură de mobilitate, împrejurimi verzi și un procent ridicat de spații verzi.



Fig. 11 – Vedere către curtea interioară a ansamblului Havenkade, terasă și zona de parcare; sursa foto: https://www.archdaily.com/1009592/havenkade-nijmegen-social-housing-vanommeren-architecten-plus-architectuurcentrale-thijs-asselbergs?ad_source=search&ad_medium=projects_tab



Proiectul are o mare aplicabilitate la nivelul PUZ Celulozei, punând accent pe locuire și spații comunitare de calitate, având o ofertă variată de unități locative, pentru categorii sociale diversificate, ce nu țin cont de etnie, vârstă, sau posibilități financiare.

5. ANALIZĂ MULTICRITERIALĂ – DIAGNOSTIC INTEGRATIV

În urma analizelor au fost identificate mai multe atuuri ale zonei de studiu, legate de rezerva generoasă de teren disponibilă, cu loturi de dimensiuni mari, care vor permite o dezvoltare coerentă, cu un grad ridicat de accesibilitate și cu infrastructură de spații verzi racordată la sistemul verde al municipiului. Caracterul zonei, în prezent nedefinit, se poate acorda cu punctele de interes și polii de atractivitate din împrejurimi (agrement-loisir, culte).

Principalele probleme identificate în urma analizelor vizează aspecte legate de accesibilitatea redusă, starea de degradare a circulațiilor și a fondului construit, siguranță, calitate scăzută a locuirii, precum și lipsa unor doări de proximitate care să crească atractivitatea zonei.

În urma analizelor se pot delimita 3 subzone cu caracteristici diferite:

- **Zona 1** – Cuprinde zona de locuințe din partea de nord-est a sitului, de-a lungul străzii Celulozei.

Este singura zonă cu funcțiunea de locuire, cuprinzând locuințe individuale cu regim de înălțime scăzut (P-P+1E). Zona este delimitată de strada Celulozei la est și nord, iar la vest și sud se învecinează cu o zonă industrială și de depozitare. Calitatea locuirii este scăzută, în zonă nu există dotări complementare locuirii, servicii, echipamente publice, spații verzi sau dotări de agrement. În partea de nord a zonei 1 există o serie de locuințe informale, în care locuiesc categorii sociale defavorizate. Din punct de vedere al circulațiilor pietonale, acestea sunt subdimensionate, întrerupte sau inexistente pe anumite segmente ale străzii Celulozei.

- **Zona 2** – Este reprezentată de zona cu profil industrial al sitului studiat, cuprinzând întreprinderile active, fabrici și platforme industriale.

Zona este situată în jumătatea de est a sitului, fiind delimitată la nord de strada Celulozei, la est de zona de locuințe individuale și strada Celulozei, la sud de un drum de deservire, iar la vest de terenuri virane. Este caracterizată de un parcelar de dimensiuni variate, cuprinse între 180mp și 35000mp. Zona este puternic mineralizată și nu cuprinde zone de protecție de tip perdea de vegetație. Imaginea percepută este destructurată, iar la nivelul siluetei urbane profilul industrial este recognoscibil datorită elementelor de tip siloz, macarale și construcții de tip hală.

- **Zona 3** – Cuprinde terenurile virane din jumătatea de vest a sitului și din zona adiacentă șoselei Industriale.

Zona se învecinează la est cu parcelarul de tip industrial, la sud cu șoseaua Industriei, iar la nord și vest cu alte terenuri lipsite de construcții. Terenurile virane sunt acoperite cu depozități masive de moloz și resturi obținute în urma demolărilor. Trama stradală este subdezvoltată, accesibilitatea este scăzută iar puținele drumuri existente sunt de pământ, unul dintre ele fiind paralel cu șoseaua Industrială, de-a lungul unei foste căi ferate ale cărei traverse sunt depozitate pe marginea drumului. Acest drum de pământ este calea de acces către Schitul Sfânta Treime, aflat în imediata vecinătate a sitului. Vegetația spontană este slab reprezentată, cu specii de graminee și arbuști sau arbori tineri.

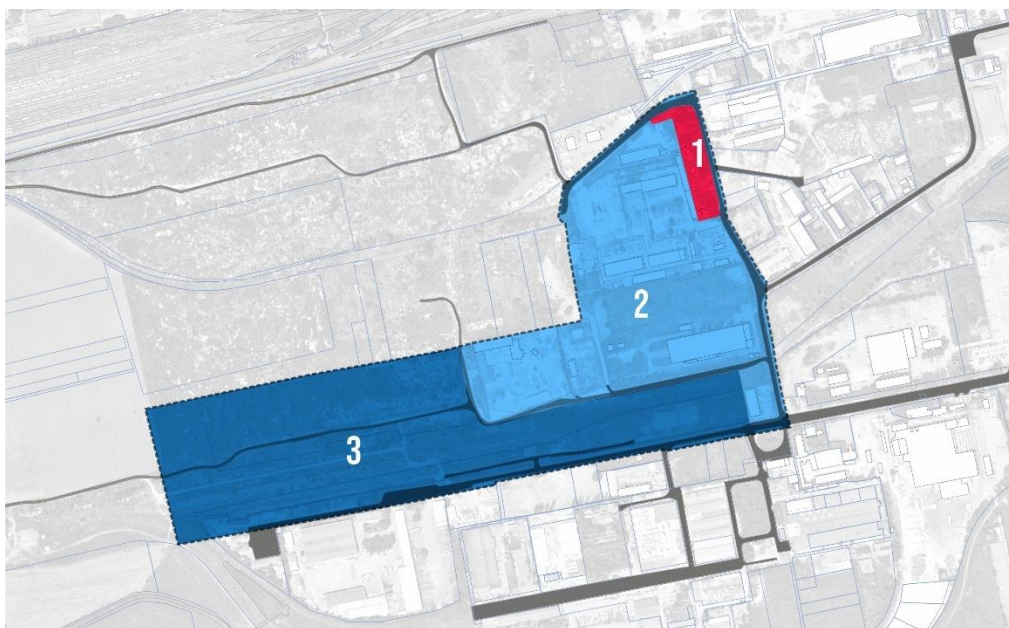


Fig. 12 – Schema celor 3 zone definite în cadrul diagnozei;

Întemeiat pe informațiile din secțiunea precedentă, diagnosticul prezentat în continuare se structurează pe patru paliere distincte: diagnostic de stare, diagnostic de utilizare, diagnostic de gestiune și diagnostic social. Palierele de diagnoză vor constitui, la rândul lor, baza pentru fundamentarea unor scenarii de intervenție asupra zonei ce a generat PUZ..

DIAGNOSTIC DE STARE

Explicație

Diagnosticul de stare descrie calitatea fondului construit și al spațiilor publice din cadrul zonei studiate, pe două paliere: cadrul construit (construcții și amenajări) și cadrul natural (elemente vegetale). Diagnosticul de stare oferă și o imagine a relațiilor stabilite la nivel spațial cu orașul și vecinătățile.

Elemente de particularizare ale cadrului construit / agresioni

Situl studiat reprezintă o zonă tipică periferiilor, o zonă de tranziție între peisajul agricol și cel industrial, respectiv rezidențial. La nivelul zone industriale se remarcă prezența unor construcții de tip hală aflate într-o stare medie de degradare, dar încă funcționale. Din punct de vedere al imaginii de ansamblu, se constată o valoare scăzută a fondului construit, neexistând construcții industriale sau structuri valoroase din punct de vedere arhitectural, cu excepția elementelor reprezentate de silozuri și macarale ce pot reprezenta un reper la nivel local. În afara zonei industriale, subzonele de locuințe informale oferă o imagine deteriorată, ce exprimă o calitate scăzută a locuirii.

Din punct de vedere al circulațiilor pietonale, se remarcă slaba calitate a circulațiilor pietonale pe anumite tronsoane sau absența acestora, capacitatea insuficientă a zonelor de parcare și permeabilitate pietonală scăzută a sitului, jumătatea de vest a acestuia nefiind prevăzută cu circulații carosabile sau pietonale. Pe anumite tronsoane circulația pietonală este îngreunată din cauza autovehiculelor parcate neregulamentar, în special de-a lungul străzii Celulozei, circulațiile pietonale fiind de asemenea subdimensionate.

Elemente de particularizare ale cadrului natural / agresioni

La nivelul zonei Celulozei nu există spații verzi amenajate, iar plantațiile de aliniament nu au continuitate pe tot parcursul sitului, lipsind atât de pe majoritatea străzilor adiacente cât și de pe cele două căi de circulație majore (Str. Celulozei și Șos. Industrială). În partea de vest și sud a sitului se remarcă prezența unor suprafețe întinse reprezentate de terenuri virane, acoperite cu vegetație arbustivă și graminee dezvoltate spontan, printre resturile de materiale de construcții depozitate. În această zonă, arborii sunt slab reprezentați, existând un număr redus de exemplare.

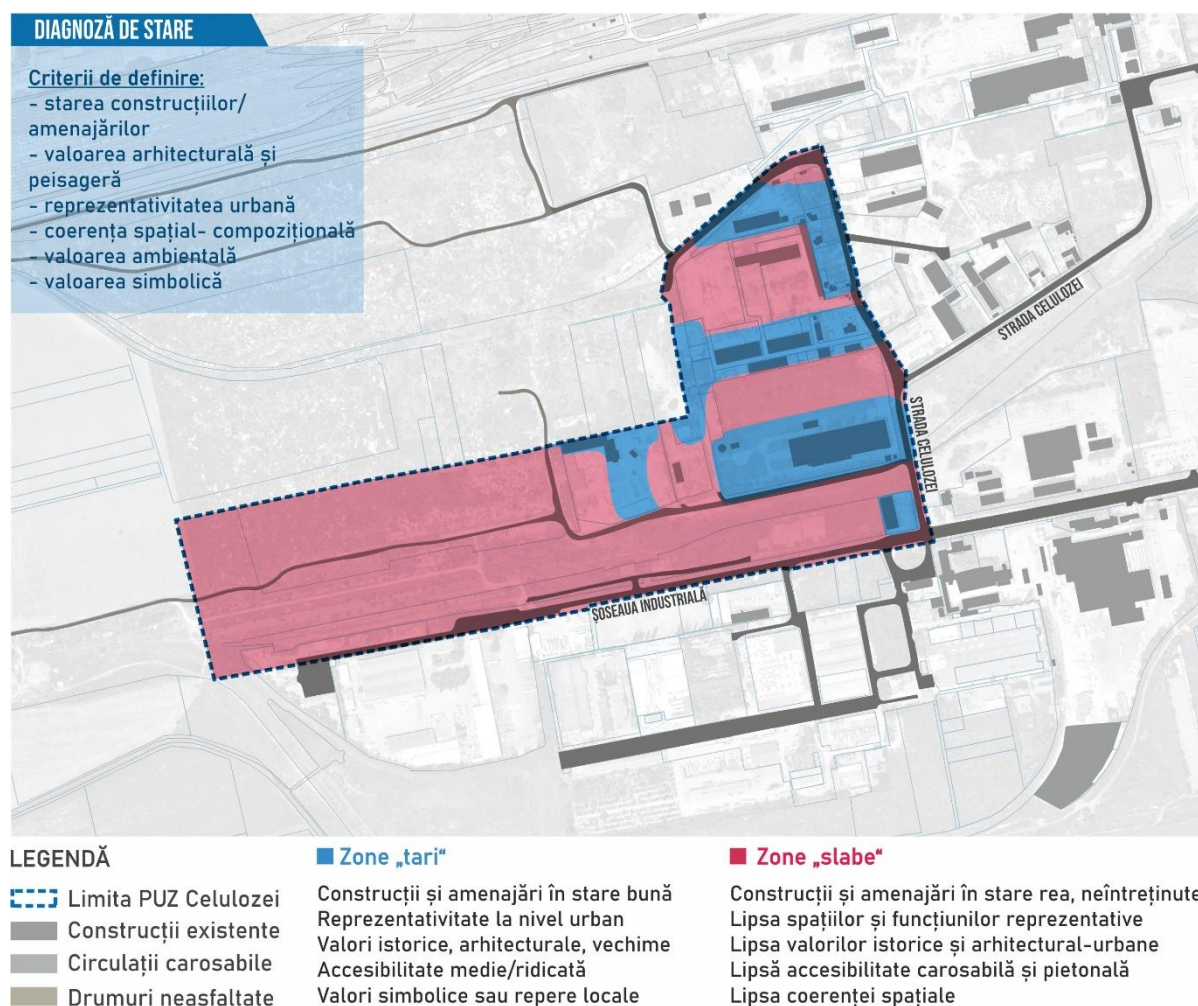


Fig. 13 – Diagnoza de stare a zonei studiate; sursa: autor;

DIAGNOSTIC DE UTILIZARE

Explicație

Diagnosticul de utilizare caracterizează activitățile care se desfășoară în zona Celulozei, precum și relația pe care acestea o stabilesc cu funcțiunile care se regăsesc în imediata vecinătate a acesteia.

Rol la nivelul orașului și vecinătăților

Zona Celulozei este cunoscută la nivel municipal pentru profilul său industrial, activitățile productive și platformele logistice fiind principalele generatoare de fluxuri. În cadrul zonei industriale activează în prezent societăți cu activități din domeniul construcțiilor, prelucrarea pietrei, prelucrarea sticlei,

fabricarea produselor minerale nemetalice, fabricarea gazelor industriale, stație de betoane, agenție de publicitate, fabricarea articolelor plastice și tipografie.

La nivelul vecinătăților se remarcă depoul de autobuze – Cap linie industrială – un reper la nivelul transportului public, reprezentând punctul de plecare și sosire pentru liniile de autobuz 101, 102 și N102. Situl se învecinează la nord cu zona de căi ferate aferentă stației Palas.

Utilizări

În ceea ce privește utilizarea sitului, acesta poate fi împărțit în două zone distincte. Prima dintre ele este reprezentată de zona „activă”, cu utilizare cvasi-permanentă aferentă unităților de producție și platformelor logistice situate în jumătatea de est. Cea de-a doua este reprezentată de zona „inactivă” din jumătatea de vest a sitului, fără utilizare, reprezentată de terenuri virane. Se remarcă un număr redus de spații și funcțiuni care să întrețină activități specifice vieții urbane, lipsa de spații verzi amenajate și piețe publice.

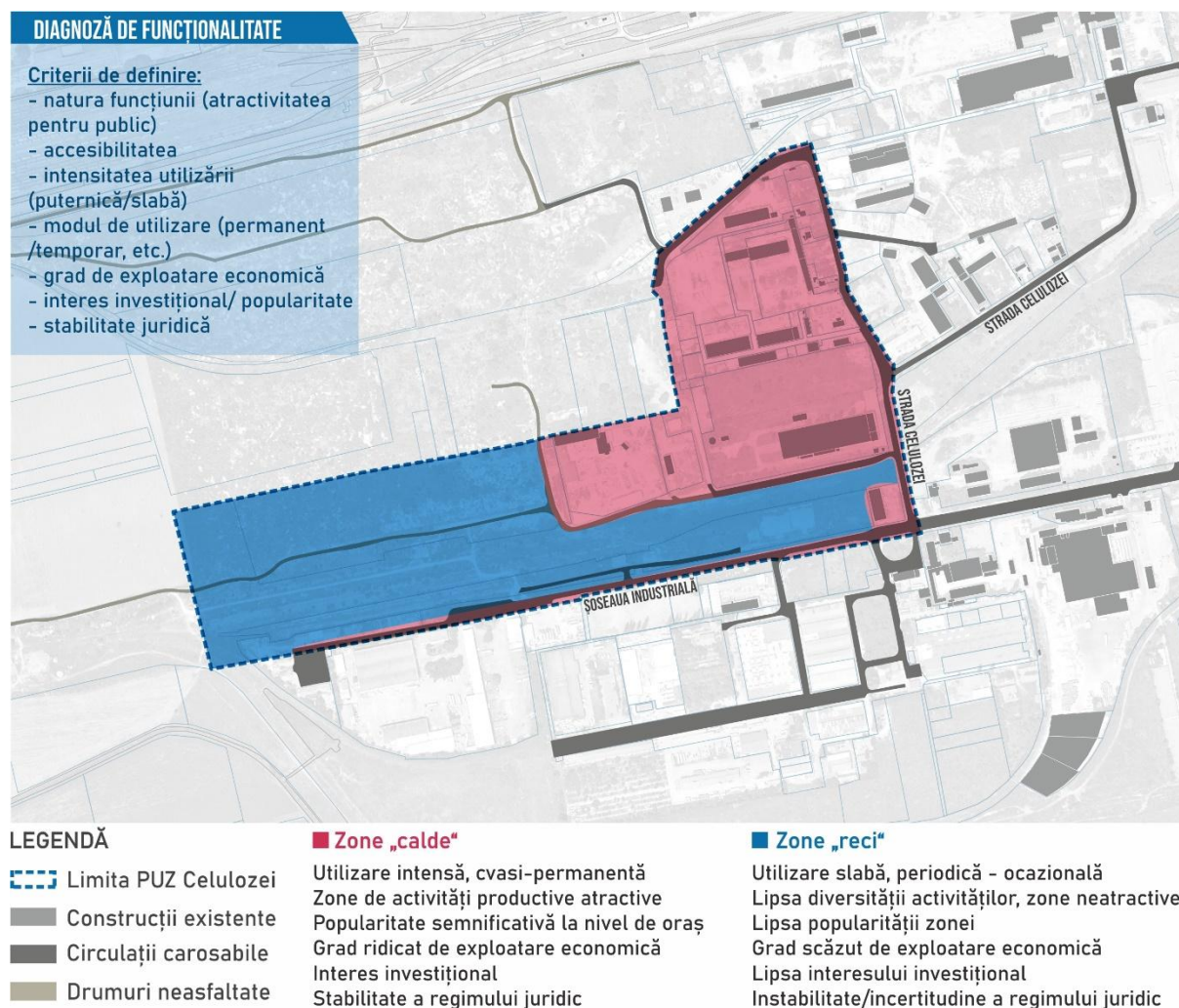


Fig. 14 – Diagnoză de funcționalitate; sursa: autor;

În ceea ce privește elementele de potențial ale zonei, se remarcă o bună accesibilitate pentru transportul public, capătul de linie al autobuzelor fiind amplasat chiar în imediata vecinătate al acestuia. Stațiile de transport în comun sunt în schimb neamenajate și slab semnalizate. De asemenea, alinierea construcțiilor existente permite extinderi ale profilelor stradale pe Strada Celulozei și Șoseaua

Industrială, în vederea realizării unei infrastructuri velo și a unor zone pietonale mai ample, separată de circulația carosabilă prin plantații de aliniament. Terenurile libere de construcții oferă oportunitatea unei dezvoltări coerente și omogene a zonei, din punct de vedere funcțional și volumetric.

Presiunea dispersiei urbane în zona metropolitană Constanța susține constituirea unui pol urban mixt, de interes municipal. Segmentul de locuințe și dotări publice va fi completat de funcțiuni complementare și elemente identitare definitorii ce vor dicta imaginea, caracterul și – în cele din urmă – percepția noului cartier la nivelul orașului și a structurii sociale a acestuia. Pentru conturarea unui pol urban cu o calitate ridicată a locuirii și a spațiului public, caracterizat de mixitate funcțională este necesară luare unor măsuri aplicată pe paliere.

În ceea ce privește accesibilitatea, este necesară conturarea unui sistem de circulații care să deservească întreaga zonă studiată și să se racordeze la rețeaua municipală existentă.

Pentru **infrastructura tehnico-edilitară**, racordurile și bransamentele la rețele pentru loturile existente în zona de studiu P.U.Z., se vor realiza din străzile perimetrale zonei studiate / sau din noile rețele proiectate pe străzile propuse prin P.U.Z., în raport cu densitatea propusă.

	FUNȚIUNE	Locuințe colective	Servicii și dotări	Agrement și spații verzi	Activități productive	Căi ferate
	TOTAL AC (mp)	32929.34	62765.18	5899.41	370.11	1195.61
	TOTAL ADC (mp)	180022.15	540513.23	18370.67	370.11	35868.2
	NR APARTAMENTE	1530 ap (4380 locuitori)	-	-	-	-
	CONSUM APĂ (l/s)	6.43	86.48	17.45	0.07	3.59
	DEBITE CANALIZARE (l/s)	7.07	95.10	19.2	0.07	3.95
CONSUM ENERGIE ELECTRICĂ PRIMARĂ* *Din care 30% trebuie asigurat din surse regenerabile	CONSUM/MP/AN (kWh/mp/an)	99.1	95.5	93.4	96.0	90.0
	CONSUM TOTAL (kWh/an)	17838994	51619013	1715821	35531	3228138
	MWh/an	17838.99	51619.01	1715.82	35.53	3228.14

Fig. 15 – Breviar de calcul pentru necesarul de debit de apă;

Necesarul de apă pentru zona de locuințe colective a fost determinat în funcție de populația estimată de 4.273 locuitori, corespunzătoare predominant locuințelor sociale, considerând un consum specific de 130 l/locuitor/zi. Pentru categoria Servicii și dotări, cuprinzând funcțiuni educaționale, sociale, medicale, administrative și comerciale, s-a adoptat un coeficient mediu ponderat de 0,16 l/s/1000 mp ADC. Debitele de canalizare au fost considerate majorate cu 10% față de debitele de alimentare cu apă.

Din punct de vedere al dotărilor, sunt necesare funcțiuni complementare celor aflate în vecinătate precum și celor de locuire socială - creșă, grădiniță, școală, alimentație publică – asigurând astfel atât mixitatea funcțională cât și socială din zonă și crescând nivelul de interes precum și valoarea zonei Celulozei în cadrul Municipiului Constanța.

Pentru o calitate ridicată a spațiului public, se vor amenaja spații verzi, scuaruri, grădini comunitare și fâșii plantate care să asigure un procent ridicat de spațiu verde și un mediu propice pentru închegarea

unei comunități. Se recomandă păstrarea vegetației înalte valoroase și menținerea elementelor vegetale specifice imaginii orașului.

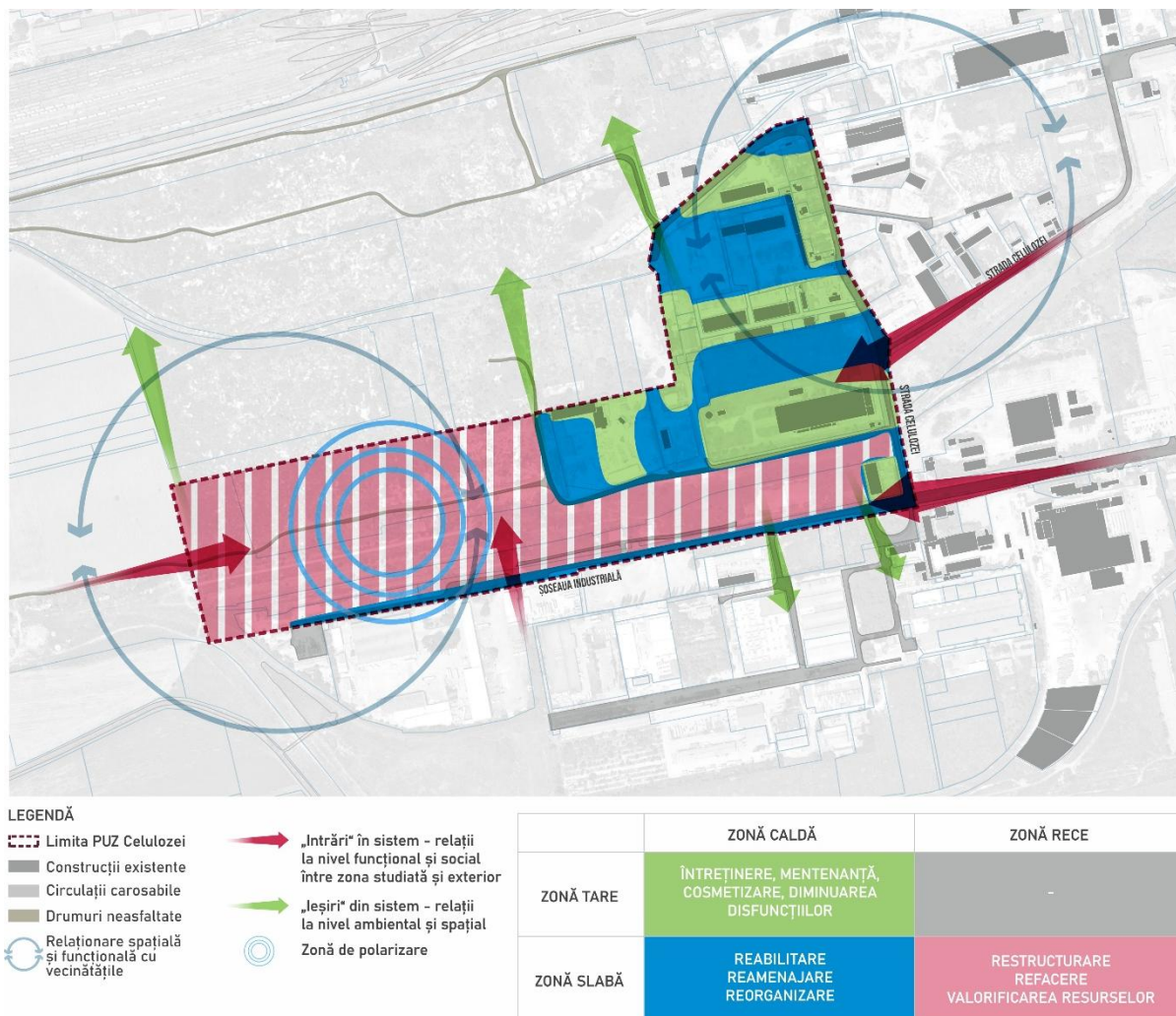


Fig. 16 – Direcții de intervenție la nivelul zonei studiate; sursa:autor;

VIZIUNE

În urma valorificării resurselor de teren și a dezvoltării unui ansamblu multifuncțional de locuințe sociale și dotări complementare, zona ce a generat PUZ își consolidează importanța la nivelul Municipiului Constanța. Echilibrul zonei este dat de configurația spațială a funcțiunilor, ierarhizarea și îmbinarea acestora.

Ramura industrială ce face parte din identitatea locului este orientată către o producție nepoluantă, fiind în același timp generator de locuri de muncă. Sistemul de circulații asigură o bună accesibilitate atât în interiorul zonei studiate, cât și în relație cu arterele din proximitate. Zonele rezidențiale oferă o calitate ridicată a locuirii, având accesibilitate ridicată la servicii și dotări socio-culturale, învățământ, sănătate, sport și agrement. Împreună cu sistemul de spații publice, ansamblul asigură o bază solidă pentru dezvoltarea unei comunități încheiate, bazate pe incluziune socială și diversitate. Zona ajunge, astfel, să își contureze o nouă identitate, având un grad ridicat de atractivitate și constituind un model de bună practică la nivel local.



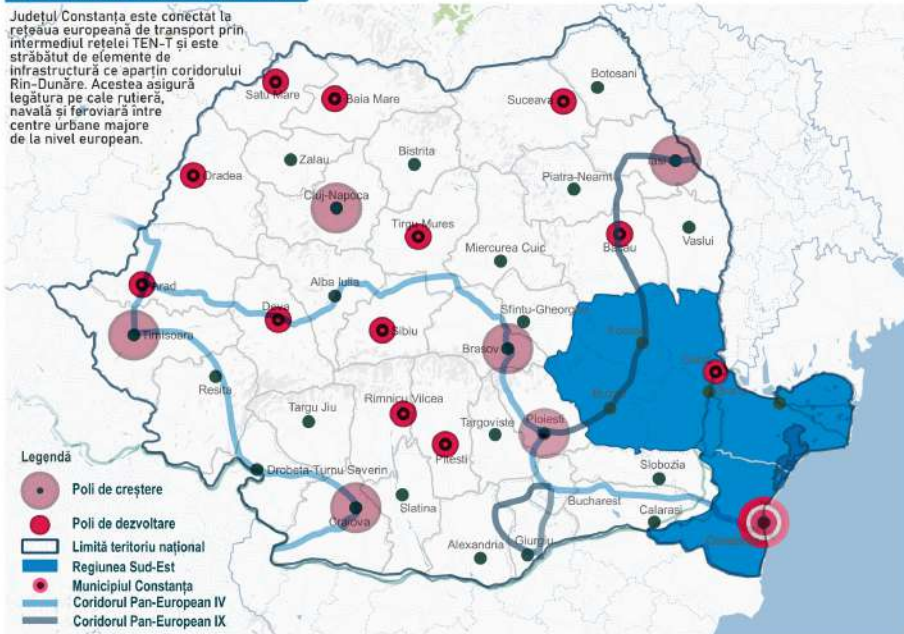
Depoul aflat la limita zonei de sud-est și linia de cale ferată reprezintă, de asemenea, un punct forte pentru sit, asigurând o bună accesibilitate, atât pe cale rutieră cât și pe cale feroviară.

arh. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU	
ÎNTOCMITOR PRINCIPAL	
arh. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU	



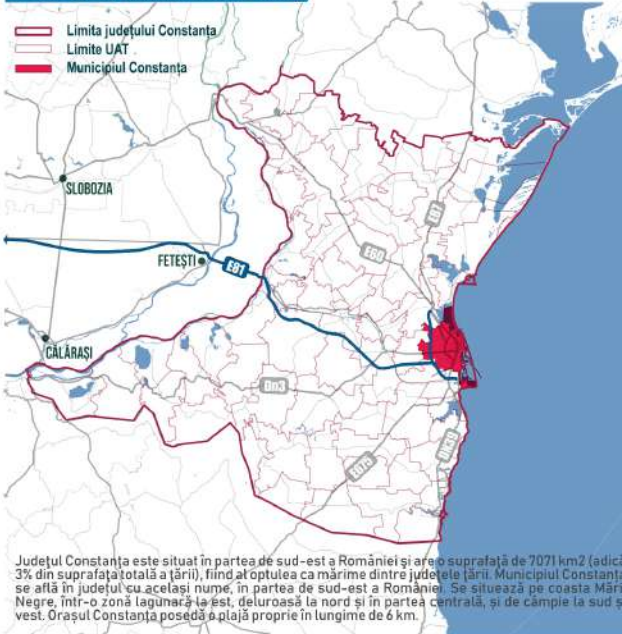
ÎNCADRARE LA NIVEL NAȚIONAL

Județul Constanța este conectat la rețeaua europeană de transport prin intermediul rețelei TEN-T și este străbătut de elemente de infrastructură ce aparțin coridorului Rin-Dunăre. Acestea asigură legătura pe cale rutieră, navală și feroviară între centre urbane majore de la nivel european.



ÎNCADRARE LA NIVEL JUDEȚEAN

Limita județului Constanța
Limita UAT
Municipiul Constanța



Județul Constanța este situat în partea de sud-est a României și are o suprafață de 7071 km² (adică 3% din suprafața totală a țării), fiind al optulea ca mărime dintre județele țării. Municipiul Constanța se află în județul cu același nume, în partea de sud-est a României. Se situează pe coasta Mării Negre, într-o zonă lagunară la est, deluroasă la nord și în partea centrală, și de câmpie la sud și vest. Orașul Constanța posedă o plajă proprie în lungime de 6 km.

ÎNCADRARE ÎN OBIECTIVELE SİDU CONSTANȚA

OBIECTIV STRATEGIC 1: CONSTANȚA LOCUITORILOR

- îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor și creșterea atractivității zonei, astfel încât să devină un loc plăcut în care să muncești, să studiezi, să trăiești;
- accesul tuturor locuitorilor la o infrastructură de calitate (infrastructura public urbană, infrastructura de bază ce deservește furnizarea serviciilor publice, infrastructura de transport, infrastructura de comunicații etc.);
- accesul la o locuință decentă în condiții de siguranță; accesul la servicii de sănătate, servicii de educație și cultură și servicii sociale de calitate, într-un mediu durabil;
- accesul egal la servicii publice de calitate;

OBIECTIV STRATEGIC 2: CONSTANȚA TURISTILOR

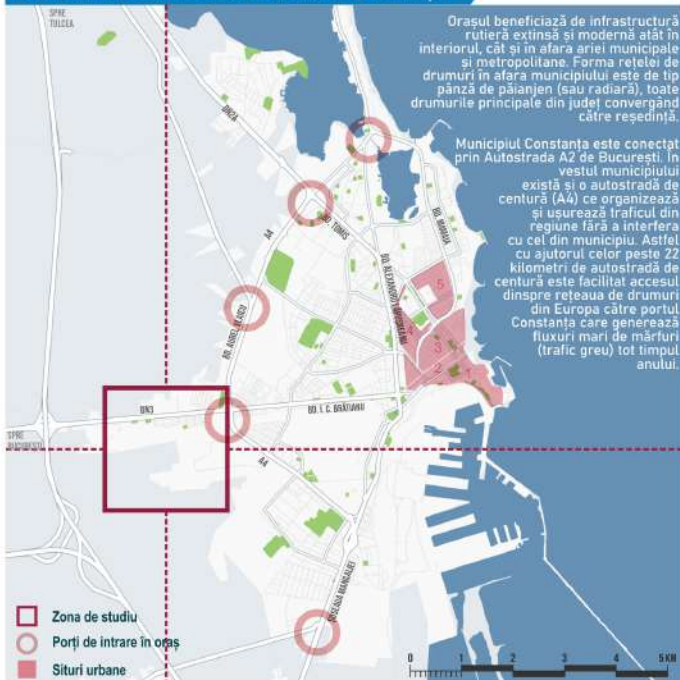
- Acest obiectiv vizează crearea unei zone turistice atractivă și competitivă pentru turiștii români și străini prin:
- posibilitatea practicării diferitelor forme de turism: litoral, bănear și de agrement, cultural, religios, etnic, ecoturism, turism de afaceri și congrese etc.;
 - exploatarea potențialului natural favorabil de care dispune municipiul Constanța și arealul său de influență;
 - valorificarea patrimoniului cultural, istoric și arheologic;
 - lansarea de produse turistice noi menite să permanentizeze interesul asupra zonei pe întreaga perioadă a anului;
 - dezvoltarea infrastructurii publice care deservește direct sau indirect turismul;

OBIECTIV STRATEGIC 3: CONSTANȚA INVESTITORILOR

- Creșterea competitivității pe termen lung a economiei locale vizează dezvoltarea economică durabilă, generarea și susținerea unui mediu de afaceri stabil și predictibil și crearea de noi locuri de muncă prin:
- creșterea investițiilor directe, îndeosebi în sectoarele economice cu valoare adăugată mare
 - încurajarea sectorului terțiar și a activității economice care generează creșteri economice exponențiale, dar și durabile;
 - dezvoltarea de infrastructuri performante de legătură și conectivitate la nivel regional, național și european ierarhizate coerent (autostrăzi, drumuri expres, dezvoltare unor linii aeriene de descărcare cargo și crearea de noi capacități de dezvoltare și procesare în porturile maritime și fluviale cât și în infrastructura de noi linii de transport maritime/fluviale/aeriene);
 - dezvoltarea cooperării în cadrul Euroregiunii Mării Negre și spațiul în transfrontalier România-Bulgaria;
 - dezvoltarea resurselor umane, creșterea ratei de ocupare în meserii și profesii de înaltă specializare și utilizarea resurselor umane ca factor de dezvoltare economică, în special în sfera sectoarelor tradiționale (exploatarea portuare, turism, construcții navale etc.);

sursa: SİDU Constanța

ÎNCADRARE LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA



ÎNCADRARE LA NIVEL LOCAL

Limita terenului ce a generat P.U.Z.
Limita zonei de studiu
Linie de cale ferată



Situa studiul este situat în partea de vest a orașului, în vecinătatea cartierelor Brătianu (Doi cociși), Medeea și a depoului CET (depoziție tramvaie). Aria de studiu este tangențial și parțial suprapusă peste Zona Industrială Palas, unde există o serie de fabrici și de platforme logistice.

LISTĂ PROIECTE STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ A POLULUI NAȚIONAL DE CREȘTERE ZONA METROPOLITANĂ CONSTANȚA					
MUNICIPIUL CONSTANȚA					
NR. CRT.	TITLUL PROIECT	BENEFICIAR	SURSA FINANȚARE	BUDGET	IMPLEMENTARE
257	Îmbunătățirea mediului în jurul zonei Palas	UAT Mun. Constanța	Fonduri europene / BTL / Buget Local	3.000.000,00	2017-2023
338	Îmbunătățirea mediului urban în zona Palas	UAT Mun. Constanța	Fonduri europene / Buget Local / Buget de Stat	3.000.000,00	2017-2023
368	Facilități de recreere în zona Palas	UAT Mun. Constanța	Fonduri europene / Buget Local / Buget de Stat	2.000.000,00	2017-2023
426	Campus sportiv pentru Tineri și Alimentație Publică	UAT Mun. Constanța	Buget de Stat / Buget Local	20.000.000,00	2017-2023
581	Grup de acțiune locală „Aurul”	UAT Mun. Constanța	Fonduri europene / Buget de Stat / Buget Local	11.000.000,00	2017-2023

PROIECTANT GENERAL LIDER ASOCIERE		ASOCIAT	
PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA		GRAPHEIN S.C. GRAPHEIN TOPO S.R.L.	
PUZ PRELIMINAR. OBTINERE AVIZE		S.C. ROZUA Asociați S.R.L. CUI 40664814 J40/14526/2022 rozua@studiurbane.ro	
BENEFICIAR		MANAGER PROIECT	
U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA		COORDONATOR DE SPECIALITATE URBANISM	
NR. PROIECT		dr. arh. Cristina ENACHE	
P49/2023		PROIECTAT	
NUME PLANȘĂ		urb. peis. Diana-Cristina NEAGU	
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		urb. Iulian CHIVU	
FAZA 4 - PUZ FINAL		INTOCMITOR PRINCIPAL	
NR. PLANȘĂ		arh. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU	
01		SCARA	
		-	



UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) ALE PUGMC

UTR 30b

Delimitare și situate în cadrul orașului

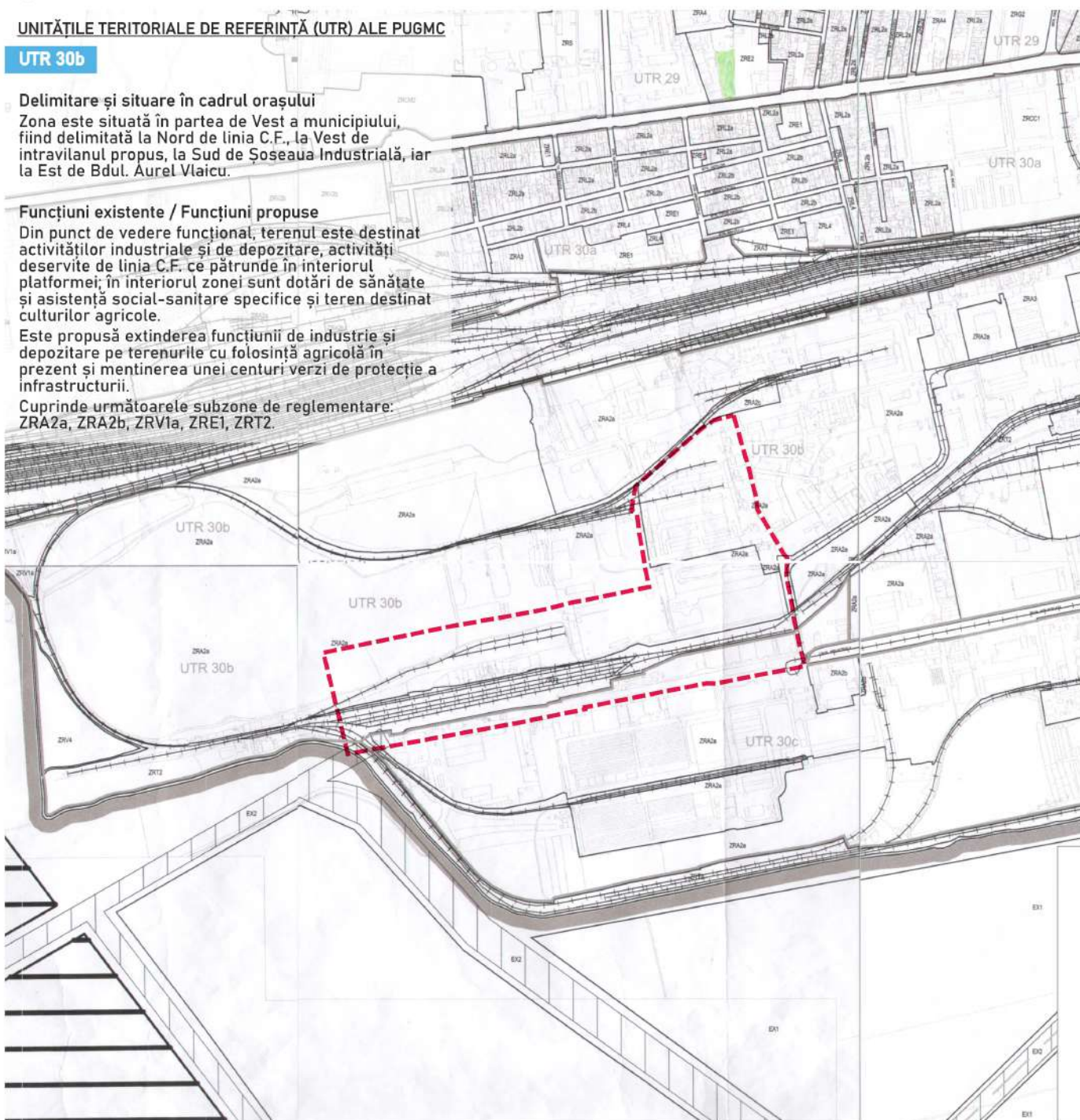
Zona este situată în partea de Vest a municipiului, fiind delimitată la Nord de linia C.F., la Vest de intravilanul propus, la Sud de Șoseaua Industrială, iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere funcțional, terenul este destinat activităților industriale și de depozitare, activități deservite de linia C.F. ce pătrunde în interiorul platformei; în interiorul zonei sunt dotări de sănătate și asistență social-sanitare specifice și teren destinat culturilor agricole.

Este propusă extinderea funcțiunii de industrie și depozitare pe terenurile cu folosință agricolă în prezent și menținerea unei centuri verzi de protecție a infrastructurii.

Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRA2a, ZRA2b, ZRV1a, ZRE1, ZRT2.



Legendă

Limita terenului ce a generat P.U.Z.

SUBZONE DE REGLEMENTARE

ZRA 2a - Subzona unităților predominant industriale

Utilizări admise:

- activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2a);
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii (ZRA 2a);
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2b);
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, anumite activități comerciale (dar nu vânzare cu amanuntul) care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2c).

POT max = conform PUZ, dar nu peste 50%

CUT max = 10.0 mc/mp teren

ZRT 2 - Zona transporturilor pe cale ferată

Intrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar cu precădere pe direcția est- vest, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

- ZRT 1 + ZRT 2: se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;
- ZRT 2: aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare;
- si plantatii necesare ameliorării aspectului peisagistic.

Utilizări admise:

- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente necesare funcțional;
- lucrări de terasamente și plantatii necesare ameliorării aspectului peisagistic.

POT max și CUT max - cf. studiilor de specialitate avizate conform legii;

PLAN URBANISTIC ZONAL
CELULOZEI
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PUZ PRELIMINAR. OBTINERE AVIZE

PROIECTANT GENERAL | LIDER ASOCIERE
 S.C. ROZUA Asociați S.R.L.
CUI 40664814 | J40/14526/2022
rozua@studiurbane.ro

ASOCIAT
GRAPH-EIN S.C. GRAPH-EIN TOPO S.R.L.

BENEFICIAR
U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA

NR. PROIECT
P49/2023

DATA
AUGUST 2026

NUME PLANȘĂ
ÎNCADRARE ÎN PUG CONSTANȚA

FAZA 4 - PUZ FINAL

NR. PLANȘĂ
02

SCARA
-

MANAGER PROIECT
COORDONATOR DE SPECIALITATE URBANISM

dr. arh. Cristina ENACHE

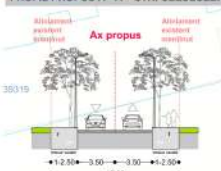
PROIECTAT
urb. peis. Diana-Cristina NEAGU

urb. Iulian CHIVU

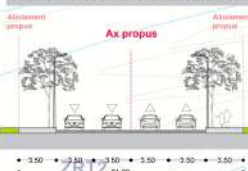
INTOCMITOR PRINCIPAL
arh. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU

PROFILI STRADALE - SCALA 1:250

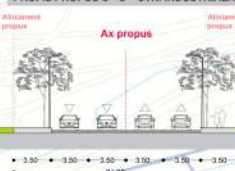
PROFIL PROPUS A - A' - STR. CELULOZEI



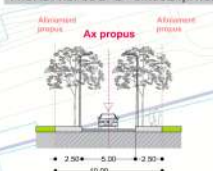
PROFIL PROPUS B - B' - STR. CELULOZEI SUD



PROFIL PROPUS C - C' - STR. INDUSTRIALĂ



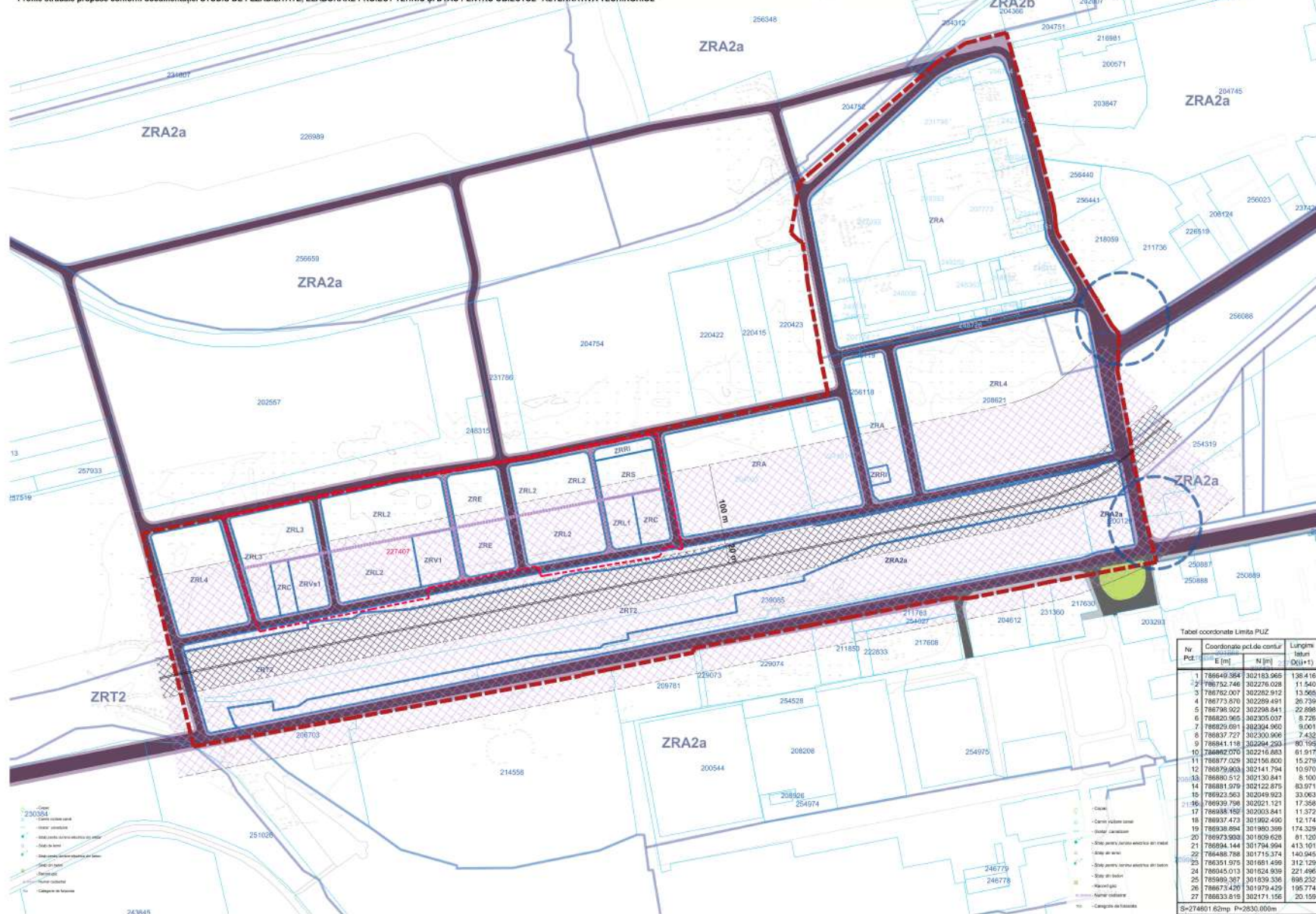
PROFIL PROPUȘ E - E' - CIRCULAȚII NOI



PROFIL PROPUS D - D' - CIRCULATII NOI



Profile stradale propuse conform documentatiei STUDIU DE FEZABILITATE, ELABORARE PROIECT TEHNIC SI DTAC PENTRU OBIECTUL "ALTERNATIVA TECHIRGHIOI"



LEGENDĂ

Limitations

- | | |
|---|--|
| | Limita zonei de studiu |
|  | Limita terenului ce a generat PUZ |
| | Limite cadastrale |
|  | Limita terenului proprietate MAPN transferată în domeniul public al Municipiului Constanța prin HCL 172/2016 |
| | Limite construcții active (cf. Eterra) |
|  | Limită UTR conform PUG Mun. Constanța |

Circulații

- | | |
|---|--|
|  | Circulații caressabile propuse |
|  | Circulații pletonale propuse |
|  | Circulații ocnional carosabile |
|  | Promenadă |
|  | Zone afectate de supralărgirea și reconfigturarea chilor de circulație |
|  | Interacție ce se va studia ulterior PUZ print-o documentație de specialitate, pentru a eficientiza maximă a traficului |
|  | Linie de cale ferată |
|  | Zone de siguranță față de linia de cale ferată - 20m față de ax |
|  | Zone de protecție față de linia de cale ferată - 100m față de ax |

ZNIFICARE FUNCIONALĂ PROPUȘĂ

Descrierea activității	PST	CUT	Rh max
Z013 - Servicii locale oferite de Rh max - P+E	50%	1,2	P=2 (10,00 m)
Z012 - Servicii locale colectate de Rh max - P+E	40%	2,4	P=5 (17,00 m)
Z014 - Servicii locale colectate de Rh max - P+E	40%	3,6	P=8 (23,00 m)
Z015 - Servicii locale și servicii complementare (inclusiv A&S rezidențiale)	40%	2,0	P=4 (20,00 m)
Z016 - Servicii activități productive (activități reprezentative, literar, artistic, administrative și profesionale din spații rezidențiale - max. 40%)	50%	2,5	P=4 (20,00 m)
Z006 - Servicii locale (servicii, concert, educație publică)	40%	1,8	P=2 (10,00 m)
Z05 - Servicii medicale medicale	50%	1,5	P=2 (10,00 m)
Z06 - Servicii activități de viață	40%	1,8	P=2 (10,00 m)
Z03 - Servicii sociale pentru comunitate	40%	1,2	P=2 (10,00 m)
Z018 - Servicii sport și agrement	30%	0,3	P (0,00 m)
Z012 - Servicii activități sportive, de agrement, servicii, educație	terrenuri - 30% platforme - 10%	0,9	P=2 (10,00 m)
Z017 - Servicii activități sportive, de agrement, servicii, educație		0,1	P (0,00 m)
Z018 - Servicii activități sportive, de agrement, servicii, educație		2,5	P=2 (10,00 m)
Z008 - Servicii activități sportive, de agrement, servicii, educație	50%	2,5	CUT activități sportive + A&S

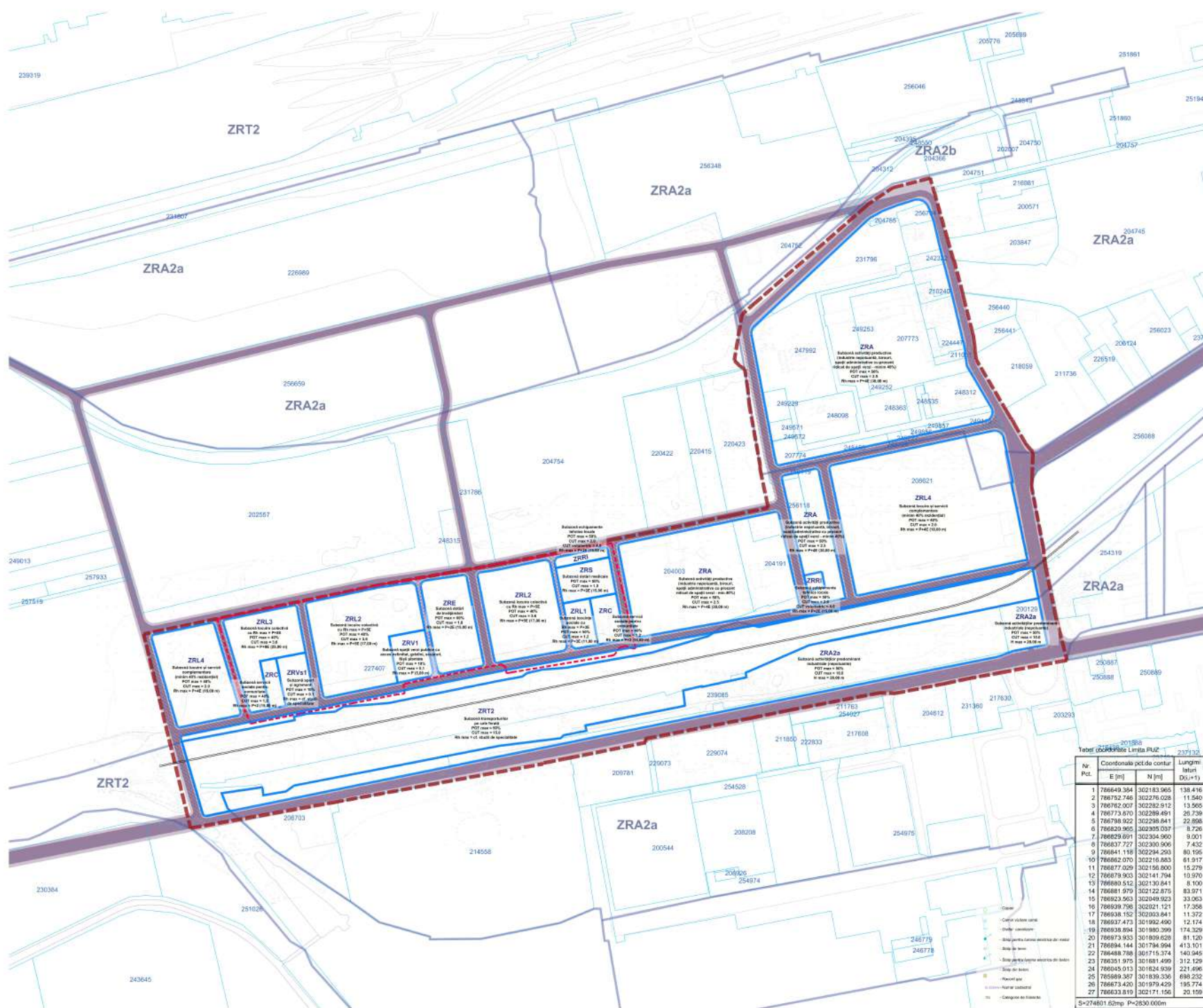
BILANT UTR PROPOSE

ÎNCADRAREA SITULUI STUDIAT ÎN CADRUL DOCUMENTAȚIEI "ALTERNATIVĂ TECHIRGHIOI"



Abel coordonate Limesa PUTZ				
Nr. poz.	Coordonate poz. de central.		Lungime totală (m)	
	E [m]	N [m]		
1	78694.948	32123.068	138.46	
2	78694.948	32123.068	138.46	
3	78697.602	32077.007	21.79	
4	78697.302	32089.641	22.98	
5	78697.302	32089.641	22.98	
6	78697.302	32089.641	22.98	
7	78692.619	32824.964	9.03	
8	78693.727	32003.906	7.42	
9	78693.727	32003.906	7.42	
10	78688.270	32122.683	61.97	
11	78687.028	32156.800	15.28	
12	78687.939	32141.754	10.97	
13	78687.939	32141.754	10.97	
14	78681.979	32122.875	13.70	
15	78692.563	32049.923	33.06	
16	78692.563	32049.923	33.06	
17	78692.563	32049.923	33.06	
18	78698.156	32003.841	11.32	
19	78693.743	32106.490	12.14	
20	78693.743	32106.490	12.14	
21	78693.743	32106.490	12.14	
22	78693.743	32106.490	12.14	
23	78693.743	32106.490	12.14	
24	78693.743	32106.490	12.14	
25	78693.743	32106.490	12.14	
26	78693.743	32106.490	12.14	
27	78693.743	32106.490	12.14	
28	78693.743	32106.490	12.14	
29	78693.743	32106.490	12.14	
30	78693.743	32106.490	12.14	
31	78693.743	32106.490	12.14	
32	78693.743	32106.490	12.14	
33	78693.743	32106.490	12.14	
34	78693.743	32106.490	12.14	
35	78693.743	32106.490	12.14	
36	78693.743	32106.490	12.14	
37	78693.743	32106.490	12.14	
38	78693.743	32106.490	12.14	
39	78693.743	32106.490	12.14	
40	78693.743	32106.490	12.14	
41	78693.743	32106.490	12.14	
42	78693.743	32106.490	12.14	
43	78693.743	32106.490	12.14	
44	78693.743	32106.490	12.14	
45	78693.743	32106.490	12.14	
46	78693.743	32106.490	12.14	
47	78693.743	32106.490	12.14	
48	78693.743	32106.490	12.14	
49	78693.743	32106.490	12.14	
50	78693.743	32106.490	12.14	
51	78693.743	32106.490	12.14	
52	78693.743	32106.490	12.14	
53	78693.743	32106.490	12.14	
54	78693.743	32106.490	12.14	
55	78693.743	32106.490	12.14	
56	78693.743	32106.490	12.14	
57	78693.743	32106.490	12.14	
58	78693.743	32106.490	12.14	
59	78693.743	32106.490	12.14	
60	78693.743	32106.490	12.14	
61	78693.743	32106.490	12.14	
62	78693.743	32106.490	12.14	
63	78693.743	32106.490	12.14	
64	78693.743	32106.490	12.14	
65	78693.743	32106.490	12.14	
66	78693.743	32106.490	12.14	
67	78693.743	32106.490	12.14	
68	78693.743	32106.490	12.14	
69	78693.743	32106.490	12.14	
70	78693.743	32106.490	12.14	
71	78693.743	32106.490	12.14	
72	78693.743	32106.490	12.14	
73	78693.743	32106.490	12.14	
74	78693.743	32106.490	12.14	

[illegible]



LEGENDĂ

Limit

- Limita zonei de studii
- Limita terenului ce a generat PUZ
- Limita cadastrală
- Limita terenului proprietate MAPN transferată în domeniul public al Municipiului Constanța prin HCL 17/2016
- Limita construcții active (cf. Eterra)
- Limită UTR conform PUG Mun. Constanța
- Limită UTR propusă

Circulații

- Circulații carsabile propuse
 Circulații piatonale propuse
 Circulații ocazionale carsabile
 Zone afectate de supralărgirea și reconfigurarea căilor de circulație

Existen conform P.U.C. Mus. Constanta

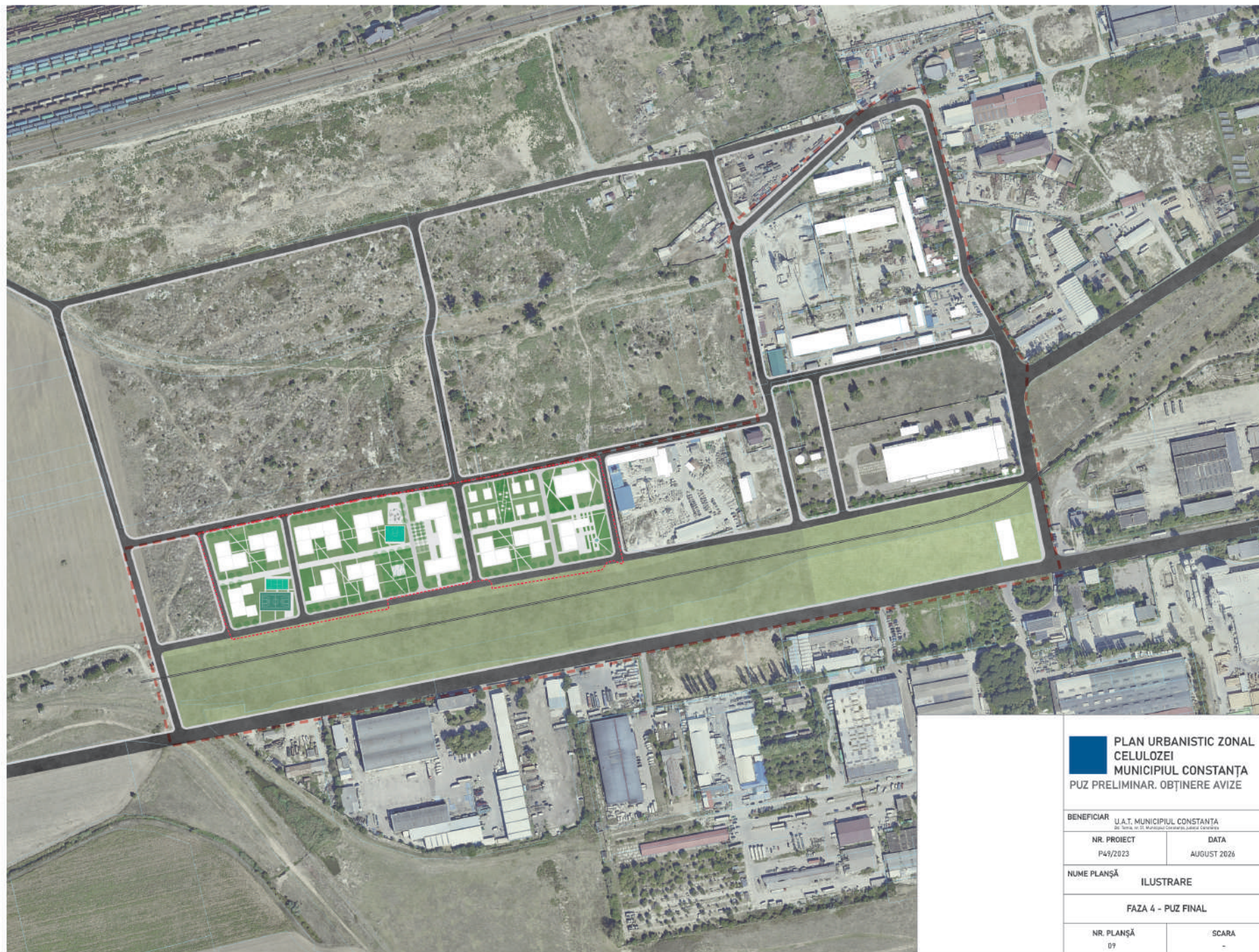
ZRA2a - Subzona unităților predominant industriale
ZRA2b - Subzona unităților industriale și de servicii
ZRT - Subzona transporturilor pe cale ferată

Zanificare funcțională propusă

Descrierea subsectorului	PMI	CMJ	Rn med
20C1 - Salarii locuitorii sociale cu Rn max + P+D	50%	1,2	P+3 (10,9) m
20C2 - Salarii locuitorii sociale cu Rn max + P+D	48%	2,4	P+3 (17,9) m
20C3 - Salarii locuitorii contractati cu Rn max + P+D	48%	3,6	P+4 (25,9) m
20C4 - Salarii locuitorii pe servicii complementare (pentru 40% contractati)	48%	2,8	P+4 (30,9) m
20C5 - Salarii activitatii productive industriale, reparatii, servicii administrative cu o pondere ridicata de servicii (scm. 40%)	50%	2,5	P+4 (30,9) m
20C6 - Salarii activitatii predominant industriale (transporturi)	50%	10,0	20,0 m
20C7 - Salarii sectorul medical	50%	1,5	P+2 (10,9) m
20C8 - Salarii sectorul de servicii	60%	1,8	P+2 (10,9) m
20C9 - Salarii servicii sociale pentru consiliere	48%	1,2	P+2 (10,9) m
20C10 - Salarii servicii publice cu acces nelimitat, grădini, scolare, filii plantate	10%	0,1	P+0 (0,9) m
20C11 - Salarii servicii si agromed	50%	0,1	P+1 (0,9) m
20C12 - Zona turistica pe cale ferata	50%	0,9	di servicii de specialitate
20C13 - Salarii transportului terestru local	50%	2,0	P+2 (10,9) m

BILANT UTR PROPUSE

Tutor (Cognome) PLUG		PLUG	
N.°	Coordinale p.c.t.c. del centro	Longitud. Latitud. (D.M.U.)	
N.°	E [m]	N [m]	
1	766649.634	30123.965	138.416
2	766772.746	302276.028	115.46
3	766752.351	302525.351	115.46
4	766773.802	302298.491	26.758
5	766789.926	302298.641	25.739
6	766789.926	301304.906	7.001
7	766827.727	302300.906	9.432
8	766841.118	302296.293	80.156
9	766841.118	302271.351	115.46
10	766817.029	302156.600	115.46
11	766817.029	302141.794	103.971
12	766817.029	302135.151	103.971
13	766861.979	302122.875	103.971
14	766829.963	302049.923	113.063
15	766829.963	302032.875	113.063
16	766938.152	302003.841	33.372
17	766937.473	301992.490	12.124
18	766937.473	301988.490	12.124
19	766937.473	301809.490	11.071
20	766984.144	301784.994	43.101
21	766848.788	301753.734	40.305
22	766848.788	301681.490	22.696
23	766405.013	301624.939	221.262
24	766589.367	301639.939	226.496
25	766589.367	301979.939	201.819
26	766633.819	301271.156	20.197



LEGENDĂ

- Limita zonei de studiu
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limite cadastrale
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Construcții
- Spații verzi de tip parc, grădină comunitară, amenajări peisagistice
- Spații verzi de incintă



PLAN URBANISTIC ZONAL
CELULOZEI
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PUZ PRELIMINAR. OBTINERE AVIZE

BENEFICIAR U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA
de teren nr. 12, Municipiul Constanța, Județul Constanța

NR. PROIECT
P49/2023

DATA
AUGUST 2026

NUME PLANȘĂ
ILUSTRARE

FAZA 4 - PUZ FINAL

NR. PLANȘĂ
09

SCARA
-

PROIECTANT GENERAL | LIDER ASOCIERE



S.C. ROZUA Asociații S.R.L.
CUI 40664814 | J40/14526/2022
rozua@studiurbane.ro



ASOCIAȚI
S.C. GRAPHEIN TOPO S.R.L.

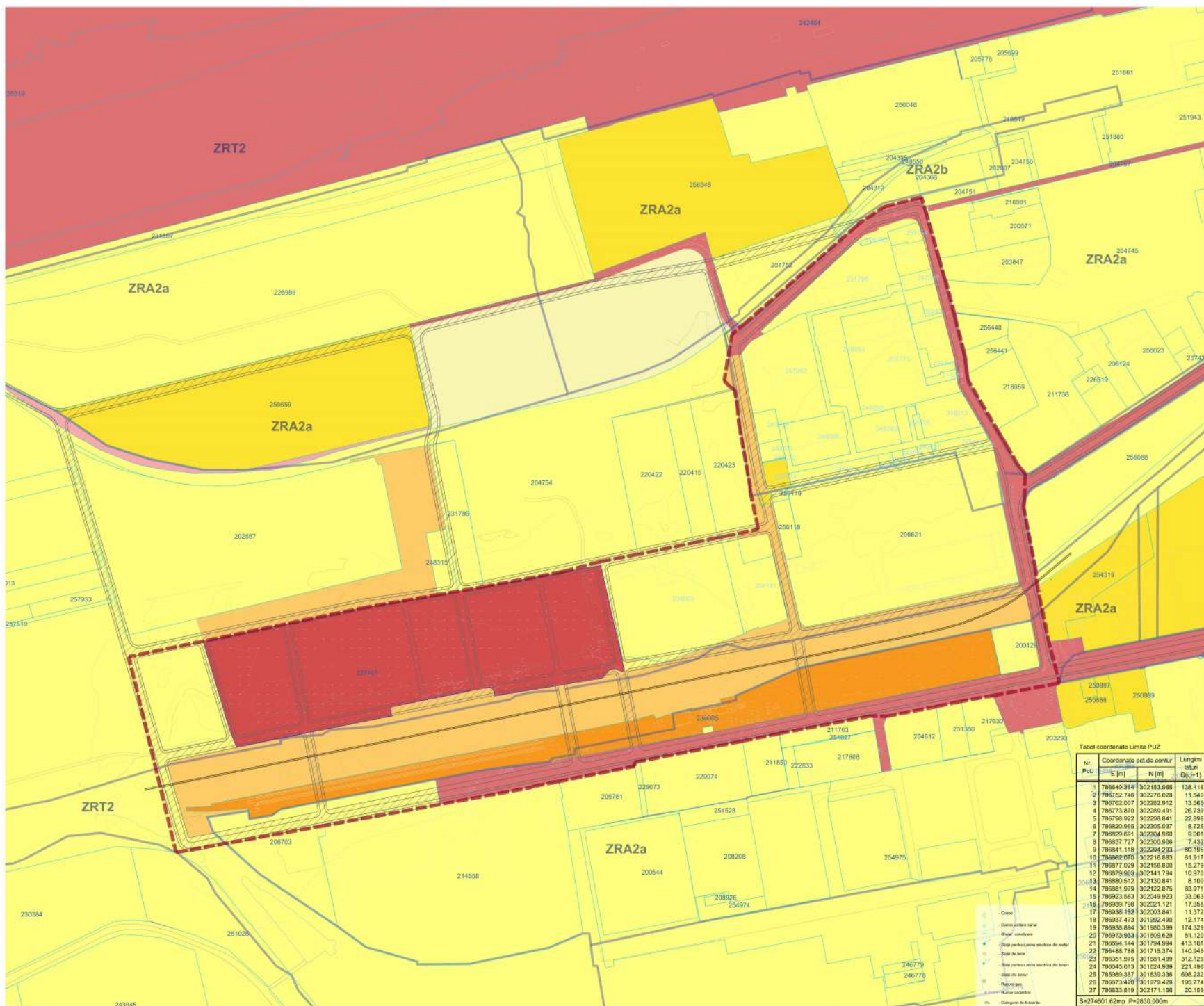
MANAGER PROIECT
COORDONATOR DE SPECIALITATE URBANISM
dr. arh. Cristina ENACHE

PROIECTAT
urb. peis. Diana-Cristina NEAGU

urb. Iulian CHIVU

urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU

ÎNTOCMITOR PRINCIPAL
arb. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU



LEGENDĂ

Limite

- | | |
|---|---|
|  | Limita zonei de studiu |
|  | Limita cadastrale |
|  | Limita PUZ - Limita terenului proprietate MAPN transferată în domeniul public al Municipiului Constanța prin HCL 172/2016 |
|  | Limita construcții active (cf. Etiera) |
|  | Limită UTR conform PUG Mun. Constanța |
|  | Linie de cale ferată |

Regim juridic

- | | |
|---|--|
|  | Terenuri domeniu privat al persoanelor fizice/juridice |
|  | Terenuri domeniu privat inventariat al municipiului Constanța |
|  | Terenuri domeniu privat neinventariat al municipiului Constanța |
|  | Terenuri domeniu privat al statului |
|  | Terenuri domeniu public al statului - nr. cd. 274/07 |
|  | Terenuri domeniu public neinventariat al municipiului Constanța |
|  | Teren ca s-a făcut obiectul deciziei 32/2019 - faza parte din cele 80 de terenuri pentru care s-a dispus restabilirea situației anterioare |
|  | Terenuri domeniu privat propuse pentru transfer în domeniul public al administrației locale, în vederea realizării rețelei stradale |
|  | Suarafețe destinate domeniului public |

*Suprafața destinată exproprierii în vederea realizării/lărgirii circulațiilor publice se va determina ulterior studiului de pichetare, ce se va realiza la faza DTAC.

BILANT JURIDIC

Titlul de proprietate	Suprafață	
	mp	%
Terenuri domeniul privat al persoanelor fizice/juridice	176635.39	61.88%
Terenuri domeniul privat inventarizat al municipiului Constanța	1026.45	0.67%
Terenuri domeniul privat neinventarizat al municipiului Constanța	3985.61	1.36%
Terenuri domeniul privat al statului	27175.64	9.52%
Terenuri domeniul public al statului- nr. cad. 227407	50199.35	17.59%
Terenuri domeniul public neinventarizat al municipiului Constanța	29513.83	8.97%
Suprafață destinată exportării în vederea realizării circulației		20208.52
Suprafața totală		295826.27

Tabel coordinate Umita Puz

Id.	Coordinate dei dati del censito	Lunghezza in km
N°	[E] [N]	
1	798650.546	327163.695
2	798650.546	327276.028
3	798762.077	322282.912
4	798773.870	322268.494
5	798802.563	322305.037
6	798802.563	322305.037
7	798952.681	322044.560
8	798952.681	322044.560
9	798941.118	322044.293
10	798941.118	322044.293
11	798952.670	322163.683
12	798952.670	322163.683
13	798957.903	322141.794
14	798957.903	322141.794
15	798952.670	322163.683
16	798952.670	322163.683
17	798952.663	322044.923
18	798952.663	322044.923
19	798952.670	322021.121
20	798952.670	322021.121
21	798937.473	321992.490
22	798937.473	321992.490
23	798952.684	322010.399
24	798952.684	322010.399
25	798952.684	322010.399
26	798952.684	322010.399
27	798952.684	322010.399
28	798952.684	322010.399
29	798952.684	322010.399
30	798952.684	322010.399
31	798952.684	322010.399
32	798952.684	322010.399
33	798952.684	322010.399
34	798952.684	322010.399
35	798952.684	322010.399
36	798952.684	322010.399
37	798952.684	322010.399
38	798952.684	322010.399
39	798952.684	322010.399
40	798952.684	322010.399
41	798952.684	322010.399
42	798952.684	322010.399
43	798952.684	322010.399
44	798952.684	322010.399
45	798952.684	322010.399
46	798952.684	322010.399
47	798952.684	322010.399
48	798952.684	322010.399
49	798952.684	322010.399
50	798952.684	322010.399
51	798952.684	322010.399
52	798952.684	322010.399
53	798952.684	322010.399
54	798952.684	322010.399
55	798952.684	322010.399
56	798952.684	322010.399
57	798952.684	322010.399
58	798952.684	322010.399
59	798952.684	322010.399
60	798952.684	322010.399
61	798952.684	322010.399
62	798952.684	322010.399
63	798952.684	322010.399
64	798952.684	322010.399
65	798952.684	322010.399
66	798952.684	322010.399
67	798952.684	322010.399
68	798952.684	322010.399
69	798952.684	322010.399
70	798952.684	322010.399
71	798952.684	322010.399
72	798952.684	322010.399
73	798952.684	322010.399
74	798952.684	322010.399
75	798952.684	322010.399
76	798952.684	322010.399
77	798952.684	322010.399
78	798952.684	322010.399
79	798952.684	322010.399
80	798952.684	322010.399
81	798952.684	322010.399
82	798952.684	322010.399
83	798952.684	322010.399
84	798952.684	322010.399
85	798952.684	322010.399
86	798952.684	322010.399
87	798952.684	322010.399
88	798952.684	322010.399
89	798952.684	322010.399
90	798952.684	322010.399
91	798952.684	322010.399
92	798952.684	322010.399
93	798952.684	322010.399
94	798952.684	3220

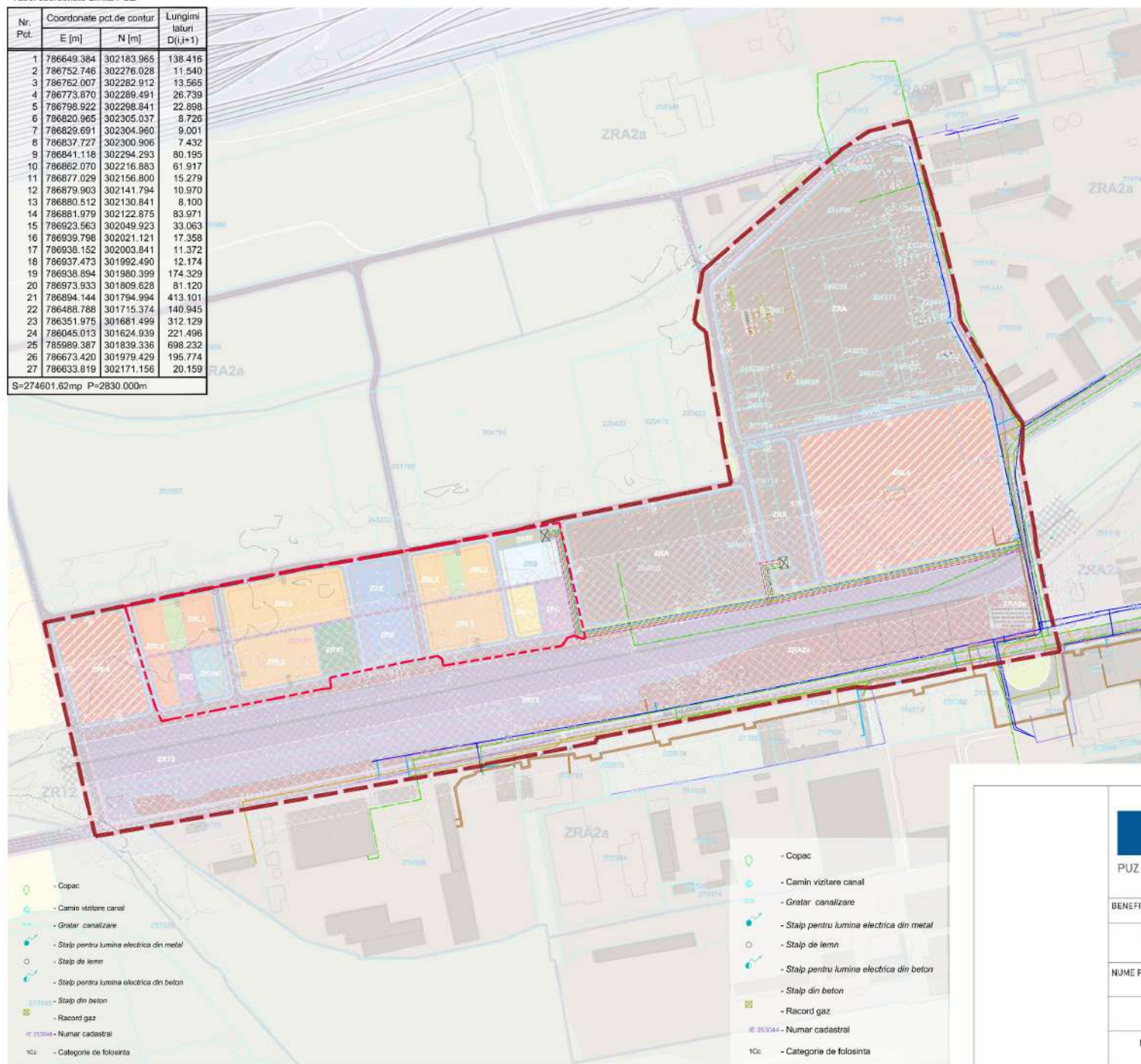
 PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZE MUNICIPIUL CONSTANTA SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	
	PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	
REZOLUTIE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA NR. 1000/2011 DATA 15.02.2011 15.02.2011 NUME PLANGA	GRATIFICAT SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	
	REZOLUTIE PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	
REZOLUTIE PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	
	PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	
REZOLUTIE PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	
	PROIECTANT SCHEMA: I. L. R. ACOTEA	
	SCHEMA PLANULUI GENERAL DE URBANISM AL ZONEI	



Tabel coordonate Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lațuri D(L+1)
	E [m]	N [m]	
1	786649.384	302183.965	138.416
2	786752.746	302276.028	11.540
3	786762.007	302282.912	13.565
4	786773.870	302289.491	26.739
5	786798.922	302298.841	22.898
6	786820.965	302305.037	8.726
7	786829.691	302304.960	9.001
8	786837.727	302300.906	7.432
9	786841.118	302294.293	80.195
10	786862.070	302216.883	61.917
11	786877.029	302156.800	15.279
12	786879.903	302141.794	10.970
13	786880.512	302130.841	8.100
14	786881.979	302122.875	83.971
15	786923.563	302049.923	33.063
16	786939.796	302021.121	17.358
17	786938.152	302003.841	11.372
18	786937.473	301992.490	12.174
19	786938.894	301980.399	174.329
20	786973.933	301809.628	81.120
21	786894.144	301794.994	413.101
22	786488.788	301715.374	140.945
23	786351.975	301681.499	312.129
24	786045.013	301624.939	221.496
25	785989.387	301839.336	698.232
26	786673.420	301979.429	195.774
27	786633.819	302171.156	20.159

S=274601.62mp P=2830.000m



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită zona de studiu P.U.Z.
- Limită teren ce a generat P.U.Z.
- Limită imobile
- Limită imobile active - ANCPi

ZONIFICARE

- Insule
- Construcții
- Spații verzi
- Linii cale ferată

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Conducte alimentare cu apă existente
- Brașamente existente
- Conducte canalizare existente
- Racorduri canalizare existente
- Conducte gaze naturale existente
- Conducte subterane agent termic existente
- Conducte terane agent termic existente
- Rețele Telekom existente
- Rețele electrice existente
- Brașament rețele electrice propus
- Brașament gaze naturale propus
- Brașament alimentare apă propus
- Brașament canalizaze propus
- Brașament telefonie propus

- Copac
- Cămin vizitare canal
- Gratar canalizare
- Stălp pentru lumina electrică din metal
- Stălp de lemn
- Stălp pentru lumina electrică din beton
- Stălp din beton
- Racord gaz
- Numar cadastral
- Categorie de folosinta

- Copac
- Cămin vizitare canal
- Gratar canalizare
- Stălp pentru lumina electrică din metal
- Stălp de lemn
- Stălp pentru lumina electrică din beton
- Stălp din beton
- Racord gaz
- Numar cadastral
- Categorie de folosinta

PLAN URBANISTIC ZONAL
CELULOZEI
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PUZ PRELIMINAR, OBTINERE AVIZE

PROIECTANT GENERAL / LIDER DE ASOCIERE

S.C. ROZUA Asociați S.R.L.
CUI 40644816 | J40/14526/2022
rozua@studiurbane.ro

ASOCIAT

GRAPHIN S.C. GRAPHIN TOPO S.R.L.

BENEFICIAR

U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA

Str. Timoc, nr. 11, Municipiul Constanța (Județul Constanța)

NR. PROIECT

P48/2023

DATA

AUGUST 2024

NUME PLANȘĂ
REȚELE TEHNICO-EDILITARE

PUZ FINAL

NR. PLANȘĂ

07

SCARA

1:2000

ȘEF PROIECT

arh. Cristina ENACHE

PROIECTAT

arh. urb. peis. Iulia SMĂRÂNDOIU

urb. peis. Diana-Cristina NEAGU

urb. Iulian CHIVU

MANAGER PROIECT

arh. urb. peis. Iulia SMĂRÂNDOIU