

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Data anunțului: 14.05.2024

etapă **ELABORAREA PROPUNERILOR**

PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI

Municipiul Constanța

conform Certificatului de urbanism
nr. 692 / 07.03.2023

Amplasament

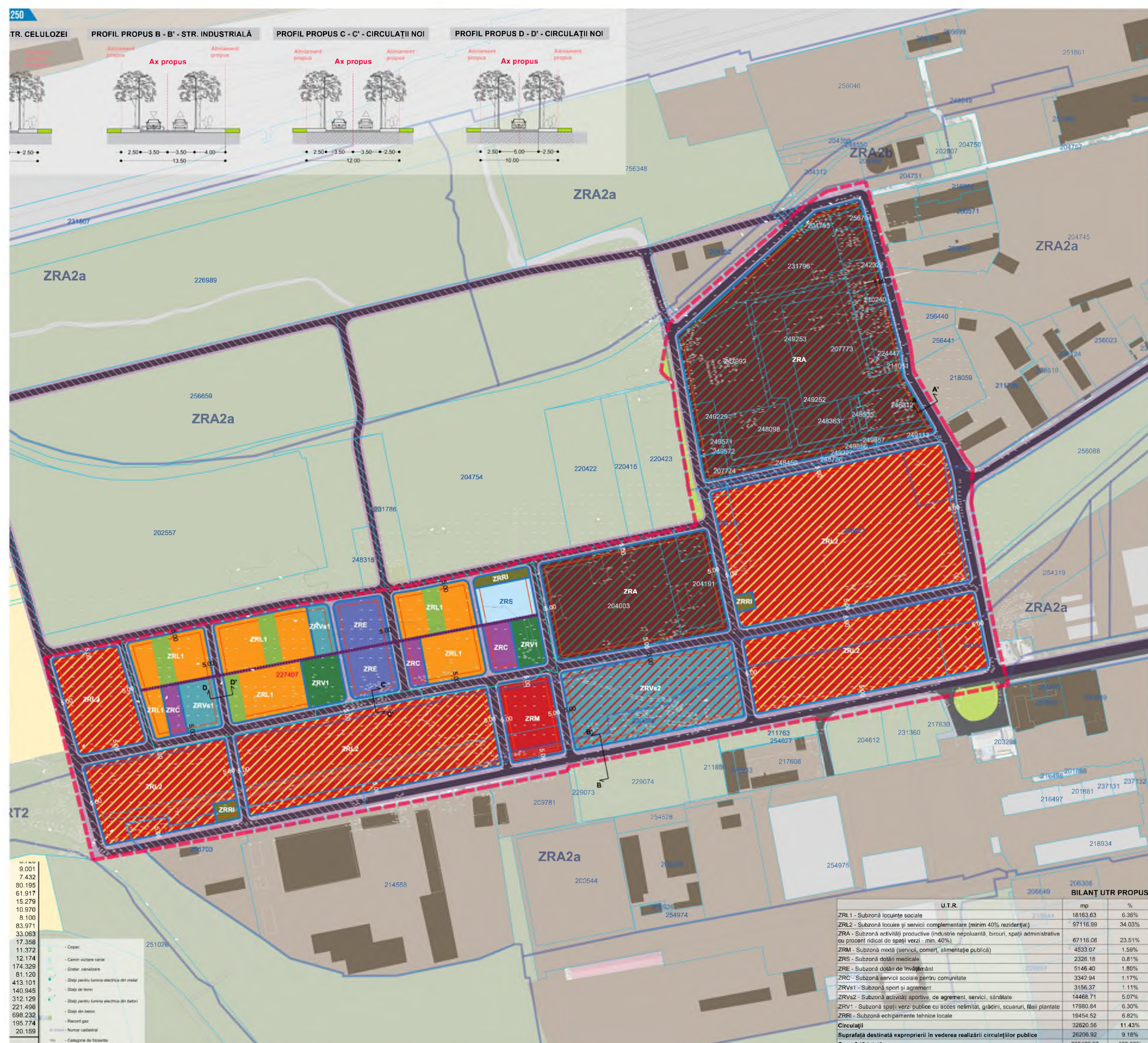
TERITORIUL DELIMITAT DE ȘOS.
INDUSTRIALĂ, STR. CELULOZEI ȘI
LIMITE CADASTRALE

Inițiator:

U.A.T. MUNICIPIUL
CONSTANȚA

Elaborator:

ROZUA Asociați SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - ELABORARE P.U.Z. CELULOZEI

În perioada 14.05.2024 - 07.06.2024

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare și vor fi transmise în scris prin e-mail: primarie@primaria-constanta.ro sau prin Poșta Română la adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis, nr.51, etaj 2, cam. 212, Compartimentul de Planificare Urbană sau depuse la Registratura Primăriei Mun. Constanța, la Centrul de Informare Cetățeni (CIC) aflat în incinta City Park Mall, Bd. Lăpușeanu nr.166C.

Compartimentul de Planificare Urbană va colecta și transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii/observații formulate. Inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate.

Răspunsul la observațiile trimise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Municipiului Constanța. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Inspector Simina Staiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, Br. Tomis, nr.51, etaj 2, Compartimentul de Planificare Urbană, camera 212.

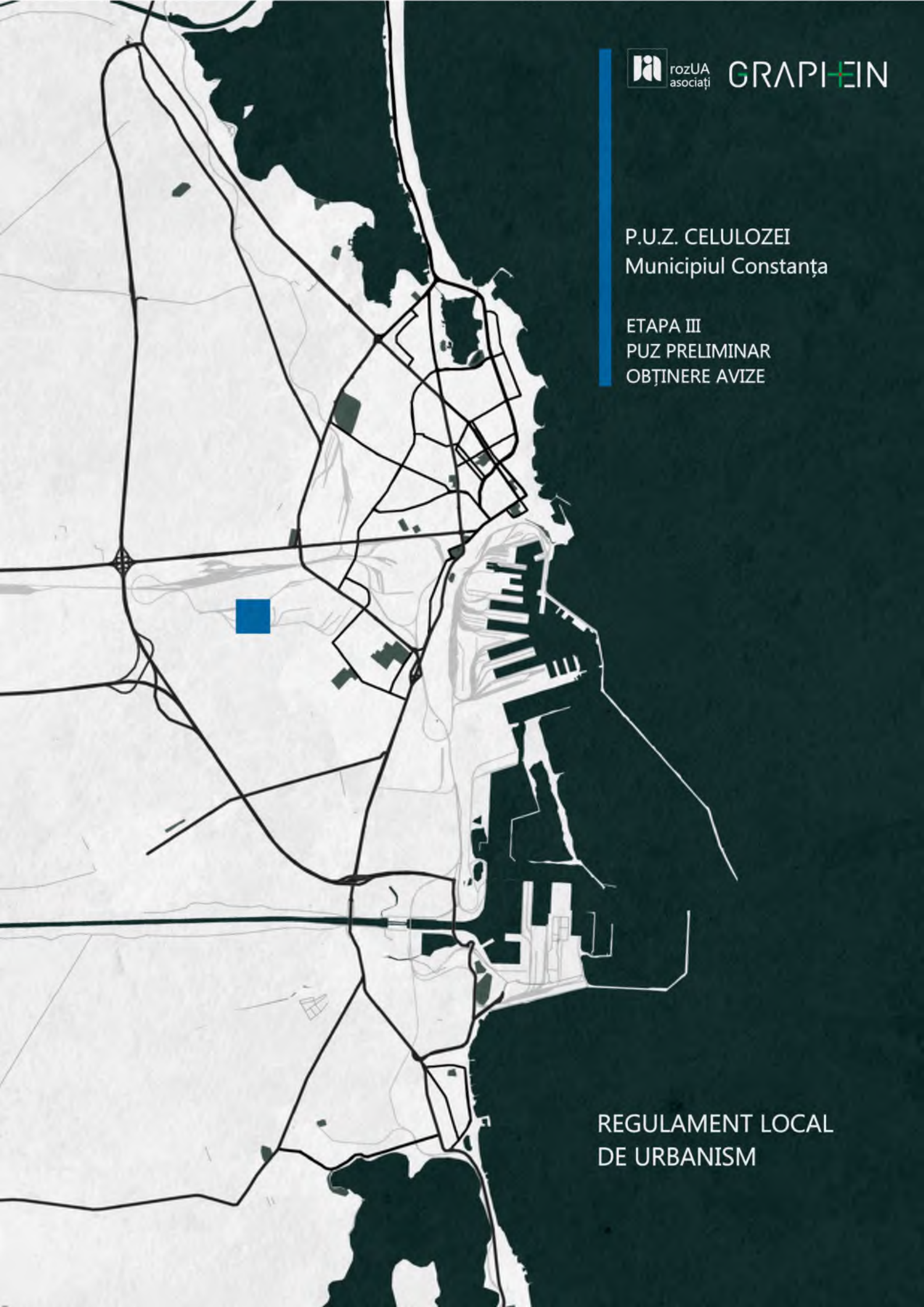
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. - 29.06.2023-04.07.2023
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare 14.05.2024-07.06.2024. **Dezbaterea publică** aferentă etapei de consultare a publicului va avea loc în data de **24.05.2024, orele 11:00-12:00 la sediul Primăriei Constanța**. Comunicarea raportului de informare va fi făcută în perioada 08.06.2024-17.06.2024
- etapa aprobării propunerilor

P.U.Z. CELULOZEI
Municipiul Constanța

ETAPA III
PUZ PRELIMINAR
OBTINERE AVIZE

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 S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING SRL subcontractant
NR. CONTRACT	P49/2023
FAZA DE PROIECTARE	ETAPA 3 - PUZ PRELIMINAR, OBȚINERE AVIZE
DATA	APRILIE 2024

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT MANAGER PROIECT	arh. Cristina ENACHE arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDOIU
Colectiv elaborare	urb.peis. Diana NEAGU urb. Iulian CHIVU arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU
Proiectant de specialioitate	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;
- 03.1 Analiza situației existente;
- 03.2 Sinteza studiilor de fundamentare;
- 03.3 Diagnostic și viziune;
04. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională;
05. Plan limite U.T.R;
06. Reglementări circulației majore;
07. Reglementări rețele tehnico-edilitare;
08. Reglementări regim juridic;
09. Planșă ilustrare.



CUPRINS

TITLUL 1 – PRESCRIPTII GENERALE.....	4
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	15
2.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	15
ZRL – Zonă locuire individuală și colectivă;.....	16
ZRL1 – Subzona locuințelor sociale	16
ZRL 2 – Subzona locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial).....	18
ZRA – Parc de activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi – min. 40%);	20
ZRM – Zonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)	22
ZRS – Zonă dotări medicale.....	24
ZRC – Zonă servicii sociale pentru comunitate	25
ZRV – Zonă spații verzi și de agrement	28
ZRV1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fâșii plantate	28
ZRVs1 – Zonă sport și agrement.....	29
ZRVs2 – Zonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate	30
ZRR1 – Zonă echipamentelor tehnice locale	31
TITLUL 3 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	32

TITLUL 1 – PRESCRIPTII GENERALE



1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR 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 ASOCIAȚI S.R.L.

Faza proiect

ETAPA 3 - PUZ PRELIMINAR. OBȚINERE AVIZE

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 PRELIMINAR 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 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

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 marcate ca rezervă de teren, până la întocmirea proiectelor de valorificare a acestora. Rezervele de teren pot fi folosite pentru compensarea suprafețelor expropriate, amenajarea sau extinderea căilor publice de circulație. Prin excepție, restricția este anulată dacă se suprapune cu proprietăți private ale căror cadastre (geometrii) nu au fost disponibile la momentul întocmirii documentației. Suprafețele compensatorii vor prelua funcțiunea lotului la care sunt alipite.

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 recomasări 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 funcțiunile admise, 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 raza 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 scurta 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

- Definierea 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;
 - **ZRL 1** – Subzona locuințelor sociale;
 - **ZRL 2** – Subzona locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)
- **ZRA** – Zonă activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi – min. 40%);
- **ZRM** – Zonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)
- **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
- **ZRVs2** – Zonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate
- **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 parcări 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;
- 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 singulari 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 (îndiguiri, 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 aceștea 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 desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

- Retragerea 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 și 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 supraterane 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 împrejmuiri 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:

ZRL – Zonă locuire individuală și colectivă;

ZRL1 – Subzona locuințelor sociale;

ZRL 2 – 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%);

ZRM – Subzonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică);

ZRS – Subzonă dotări medicale;

ZRE – Zonă dotări de învățământ;

ZRC – Subzonă servicii sociale pentru comunitate;

ZRV – Subzonă spații verzi și de agrement;

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

ZRVs1 – Subzonă sport și agrement;

ZRVs2 – Subzonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate;

ZRRI – Subzonă echipamente tehnice locale.

U.T.R.	mp	%
ZRL1 - Subzonă locuințe sociale	18163.63	6.36%
ZRL2 - Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)	97116.99	34.03%
ZRA - Subzonă activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi - min. 40%)	67116.06	23.51%
ZRM - Subzonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)	4533.07	1.59%
ZRS - Subzonă dotări medicale	2326.18	0.81%
ZRE - Subzonă dotări de învățământ	5146.40	1.80%
ZRC - Subzonă servicii sociale pentru comunitate	3342.94	1.17%
ZRVs1 - Subzonă sport și agrement	3156.37	1.11%
ZRVs2 - Subzonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate	14468.71	5.07%
ZRV1 - Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fâșii plantate	17980.84	6.30%
ZRRI - Subzonă echipamente tehnice locale	19454.52	6.82%
Circulații	32620.56	11.43%
Suprafață destinată exproprierii în vederea realizării circulațiilor	26206.92	9.18%
Suprafață totală	285426.27	100.00%

Tabel 2 – Bilanț UTR propuse;

ZRL – Zonă locuire individuală și colectivă;

ZRL1 – Subzona locuințelor sociale

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 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.

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 $R_h \text{ maxim} = P+3E$ (15,00 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 cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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 = 1.2 mp/A.D.C.

ZRL 2 – Subzona locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea teritorială de referință ZRL3 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 individuale pe lot;
- 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 acestei funcțiuni în proporție de minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune;
- 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.

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 intretinere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refoșibile;
- 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 $R_h \text{ maxim} = P+4E$ (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 cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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 cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimul 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 că 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.

ZRM – Zonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat), cu funcțiuni de tip servicii, comerț și alimentație publică; înălțimea maximă recomandată va fi de 15 m;

FUNCȚIUNI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații închise destinate destinderii, sportului;
- spații plantate;
- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;

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

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.
- Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.
- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

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 cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- 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 R_h maxim = P+2E (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supanțe se va face cu respectarea regimul maxim de înălțime propus, cat 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 = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1,8 mp/A.D.C.

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;

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 $R_h \text{ maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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;

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;
- depozitari de materiale refofosibile;
- 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 $R_h \text{ maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;



- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei;
- Realizarea de supante se va face cu respectarea regimul maxim de înălțime propus, cat și cu incadrarea in 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 adaugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica 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.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;

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 $R_h \text{ maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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 teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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.

FUNCTIUNI 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;

FUNCTIUNI 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;

FUNCTIUNI 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 cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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.

ZRVs2 – Zonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate

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;
- spații conexe activităților sportive: sedii cluburi și asociații sportive, cabinete medicină sportivă, etc.
- alimentație publică de mici dimensiuni;
- 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;

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 $R_h \text{ maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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 = 30%

POT maxim platforme, alei, terenuri de sport = 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE

CUT maxim = 0.9 mp/ADC

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

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: bransamente 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).

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 $Rh_{maxim} = P+2E$ (15,00 m).

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament;
- Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) 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.

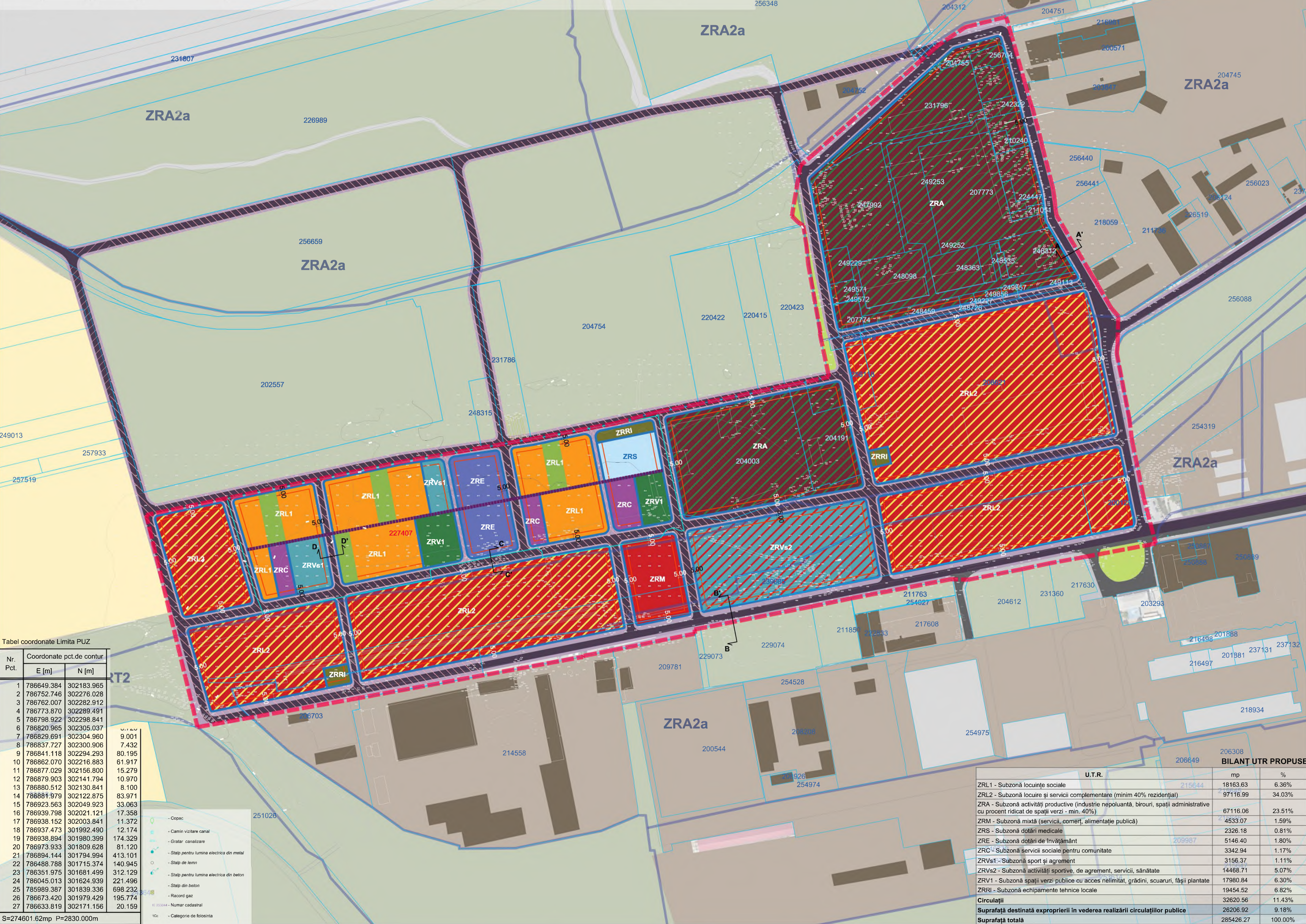
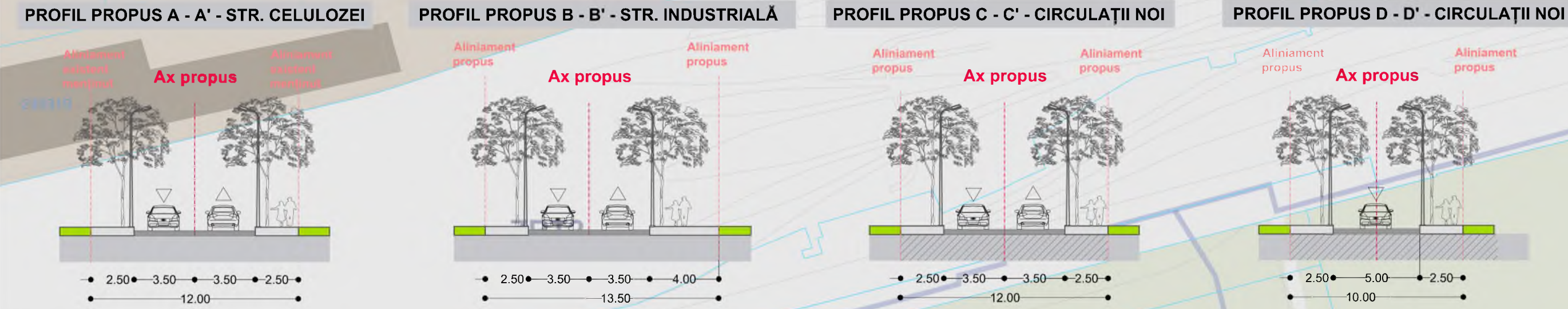
Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile, pietonale și parcajelor publice va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public.

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;



PROFIL STRADALE - SCARA 1:250



Tabeli coordonate Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	E [m]	N [m]
1	786649.384	302183.965	
2	786752.746	302276.028	
3	786762.007	302282.912	
4	786773.870	302289.491	
5	786798.922	302298.841	
6	786820.965	302305.037	
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	786939.798	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

- Copac
- Camin vizitare canal
- Gratar canalizare
- Stalp pentru lumina electrica din metal
- Stalp de beton
- Stalp pentru lumina electrica din beton
- Racord gaz
- Numar cadastral
- Categorie de fotosinia

LEGENDĂ

- Limite**
- Limita terenului ce a generat PUZ
 - Limite cadastrale
 - Limite 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
 - Limită UTR propusă
- Circulații**
- Circulații carosabile existente
 - Circulații pietonale existente
 - Circulații carosabile propuse
 - Circulații pietonale propuse
 - Circulații ocazional carosabile
- Zonificare funcțională existentă**
- Scuaruri și fașii plantate
 - Comerț și servicii
 - Teren viran
 - Teren agricol
 - Căi ferate
- Reglementări urbanistice privind terenul ce a generat PUZ**
- Locuire individuală
 - Locuire colectivă
 - Servicii și comerț
 - Servicii și dotări pentru comunitate
 - Educație
 - Sănătate
 - Sport și agrement
 - Sport, agrement, servicii, sănătate
 - Grădini comunitare
 - Spații verzi
 - Zona echipamentelor tehnico-edilitare
 - Parc de activități (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative)
 - Zonă mixtă - locuiești dotări complementare
 - Promenadă
 - Aliniere obligatorie față de limita domeniului public - 5 m
 - Zone afectate de supraîngălțirea și reconfigurarea căilor de circulație

Existent conform P.U.G. Mun. Constanța

- ZRA2a - Subzona unităților predominant industriale
- ZRA2b - Subzona unităților industriale și de servicii
- ZRT2 - Subzona transporturilor pe cale ferată

Zonificare funcțională propusă

Denumire subzonă	POT	CUT	Rh max
ZRL1 - Subzonă locuințe sociale	35%	1,2	P+3 (10,00 m)
ZRL2 - Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)	40%	2,0	P+4 (18,00 m)
ZRA - Subzonă activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi - min. 40%)	50%	2,5	P+4 (30,00 m)
ZRM - Subzonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)	60%	1,8	P+2 (15,00 m)
ZRS - Subzonă dotări medicale	50%	1,5	P+2 (15,00 m)
ZRE - Subzonă dotări de învățământ	60%	1,8	P+2 (15,00 m)
ZRC - Subzonă servicii sociale pentru comunitate	40%	1,2	P+2 (15,00 m)
ZRV1 - Subzonă sport și agrement	10%	0,1	P (5,00 m)
ZRV2 - Subzonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate	10%	0,9	P+2 (15,00 m)
ZRV1 - Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fașii plantate	10%	0,1	P (5,00 m)
ZRRI - Subzonă echipamente tehnice locale	50%	CUT volumetric = 4,0	P+2 (15,00 m)

BILANȚ UTR PROPUȘ

U.T.R.	mp	%
ZRL1 - Subzonă locuințe sociale	21644	6.36%
ZRL2 - Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)	97116.99	34.03%
ZRA - Subzonă activități productive (industrie nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi - min. 40%)	67116.06	23.51%
ZRM - Subzonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)	4533.07	1.59%
ZRS - Subzonă dotări medicale	2326.18	0.81%
ZRE - Subzonă dotări de învățământ	5146.40	1.80%
ZRC - Subzonă servicii sociale pentru comunitate	3342.94	1.17%
ZRVs1 - Subzonă sport și agrement	3156.37	1.11%
ZRVs2 - Subzonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate	14468.71	5.07%
ZRV1 - Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fașii plantate	17980.84	6.30%
ZRRI - Subzonă echipamente tehnice locale	19454.52	6.82%
Circulații	32620.56	11.43%
Suprafață destinată exproprierii în vederea realizării circulațiilor publice	26206.92	9.18%
Suprafață totală	285426.27	100.00%

PLAȘA DE PLANȘĂ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

FAZA 3 - PUZ PRELIMINAR, OBTINERE AVIZE

NR. PLANȘĂ: 04

SCARA: 1:2000

ÎNȚOCITOR PRINCIPAL: arh. arb. ghe. mila SMARANDOU

PROIECTANT GENERAL I. LIDER ASOCIERE

S.C. H2O ARHITECTURA S.R.L.

001 43464814 | 049 745262032

rezul@studiorb.ro

ASOCIAT

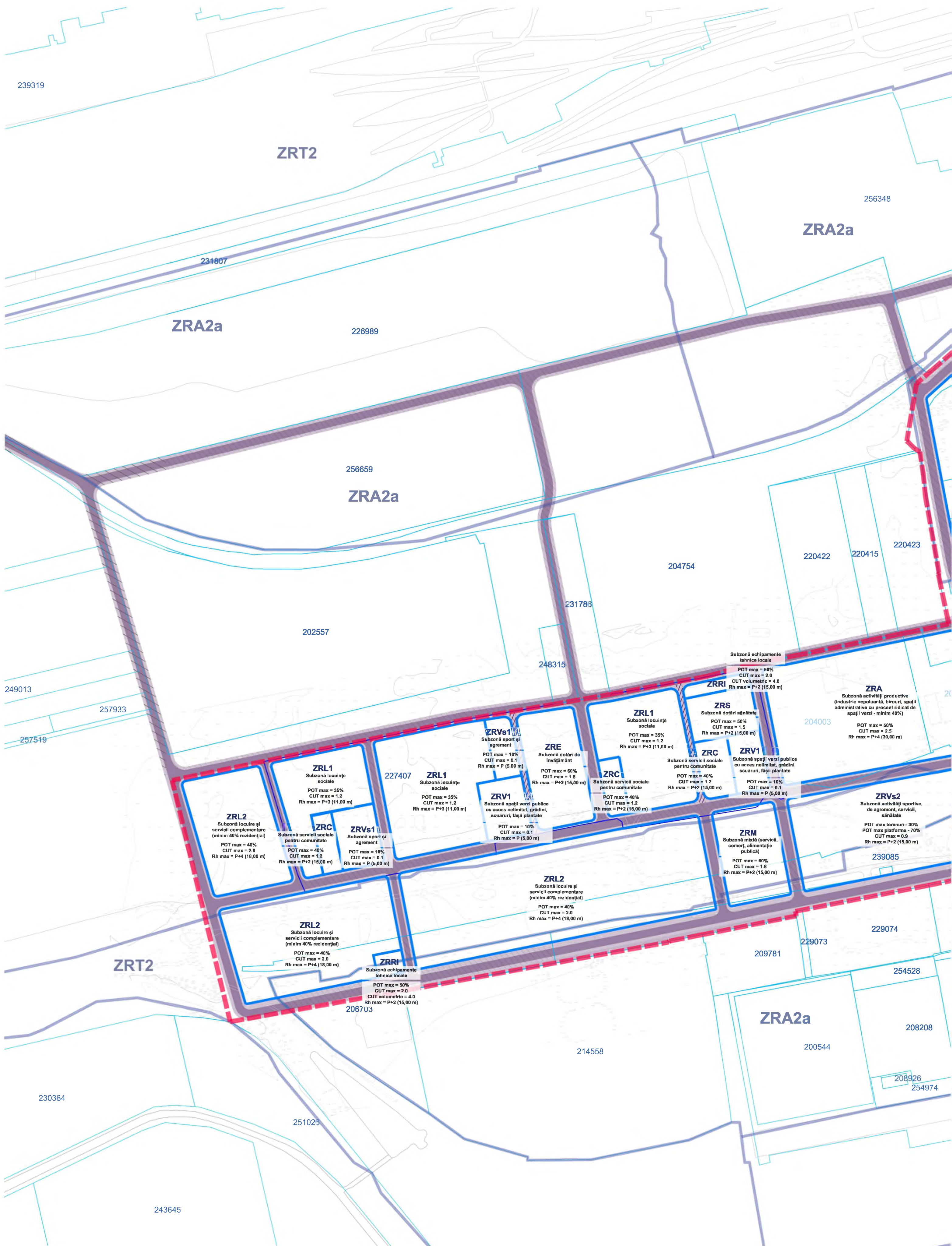
GRAPHIN S.C. GRAPHIN TOPO S.R.L.

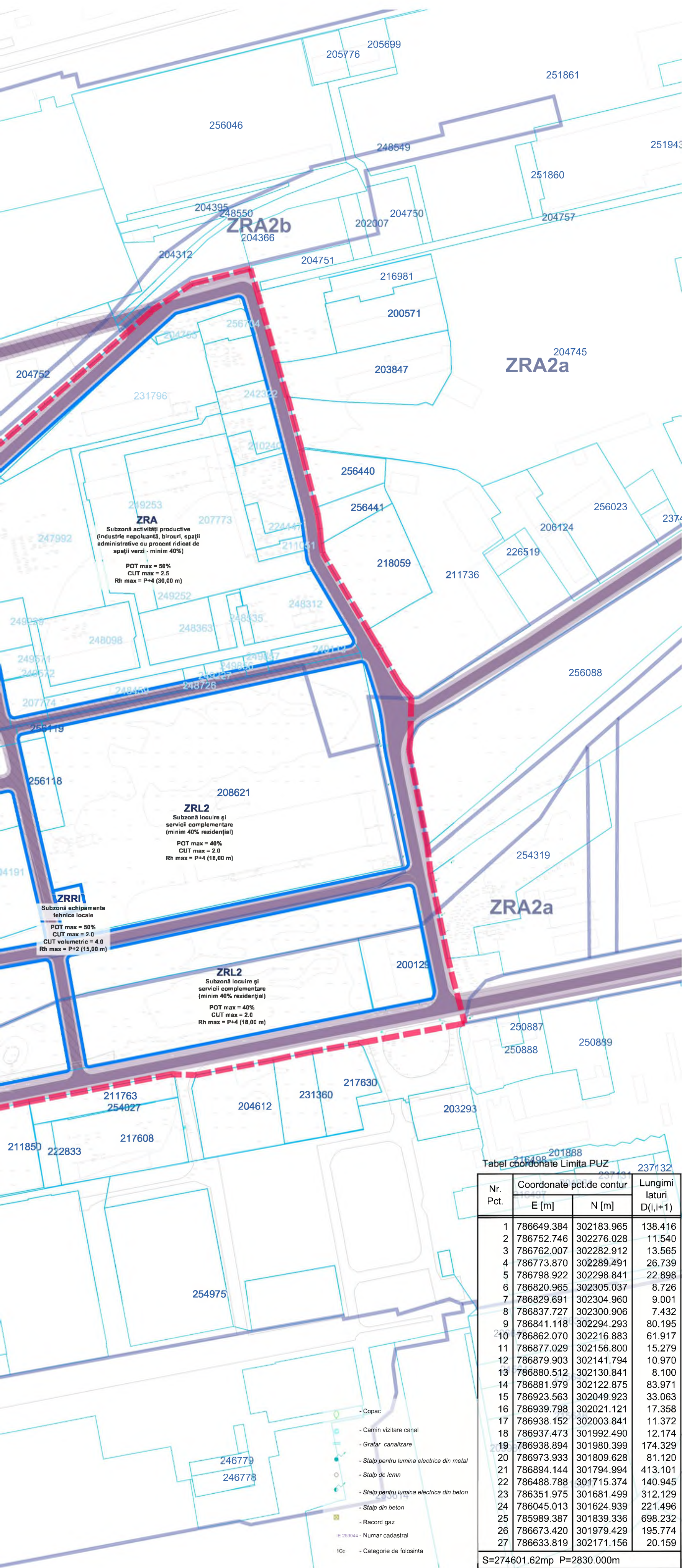
MANAGER PROIECT: ing. arh. Cristina ENACHE

PROIECTAT: arh. ghe. Daria-Cristina NEAȘU

arb. Valer CHIVU

arb. arb. ghe. mila SMARANDOU





LEGENDĂ

Limite

- - - Limita terenului ce a generat PUZ
- Limite cadastrale
- Limite 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
- Limită UTR propusă

Circulații

- Circulații carosabile propuse
- Circulații pietonale propuse
- Circulații ocazionale carosabile
- Zone afectate de supraîncălzirea și reconfigurarea căilor de circulație

Existenț conform P.U.G. Mun. Constanța

- ZRA2a - Subzona unităților predominant industriale
- ZRA2b - Subzona unităților industriale și de servicii
- ZRT2 - Subzona transporturilor pe cale ferată

Zonificare funcțională propusă

Denumire subzonă	POT	CUT	Rh max
ZRL1 - Subzonă locuințe sociale	35%	1,2	P+3 (11,00 m)
ZRL2 - Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)	40%	2,0	P+4 (18,00 m)
ZRA - Subzonă activități productive (Industria nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi - min. 40%)	50%	2,5	P+4 (30,00 m)
ZRM - Subzonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)	60%	1,8	P+2 (15,00 m)
ZRS - Subzonă dotări medicale	50%	1,5	P+2 (15,00 m)
ZRE - Subzonă dotări de învățământ	60%	1,8	P+2 (15,00 m)
ZRC - Subzonă servicii sociale pentru comunitate	40%	1,2	P+2 (15,00 m)
ZRVs1 - Subzonă sport și agrement	10%	0,1	P (5,00 m)
ZRVs2 - Subzonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate	terenuri - 30% platforme - 70%	0,9	P+2 (15,00 m)
ZRV1 - Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fâșii plantate	10%	0,1	P (5,00 m)
ZRR1 - Subzonă echipamente tehnice locale	50%	2,0	CUT volumetric = 4,0 P+2 (15,00 m)

BILANȚ UTR PROPUSE

U.T.R.	mp	%
ZRL1 - Subzonă locuințe sociale	18163.63	6.36%
ZRL2 - Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)	97116.99	34.03%
ZRA - Subzonă activități productive (Industria nepoluantă, birouri, spații administrative cu procent ridicat de spații verzi - min. 40%)	67116.06	23.51%
ZRM - Subzonă mixtă (servicii, comerț, alimentație publică)	4533.07	1.59%
ZRS - Subzonă dotări medicale	2326.18	0.81%
ZRE - Subzonă dotări de învățământ	5146.40	1.80%
ZRC - Subzonă servicii sociale pentru comunitate	3342.94	1.17%
ZRVs1 - Subzonă sport și agrement	3156.37	1.11%
ZRVs2 - Subzonă activități sportive, de agrement, servicii, sănătate	14468.71	5.07%
ZRV1 - Subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat, grădini, scuaruri, fâșii plantate	17980.84	6.30%
ZRR1 - Subzonă echipamente tehnice locale	19454.52	6.82%
Circulații	32620.56	11.43%
Suprafață destinată exproprierii în vederea realizării circulațiilor publice	26206.92	9.18%
Suprafață totală	285426.27	100.00%

Tabel coordonate Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+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	786939.798	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

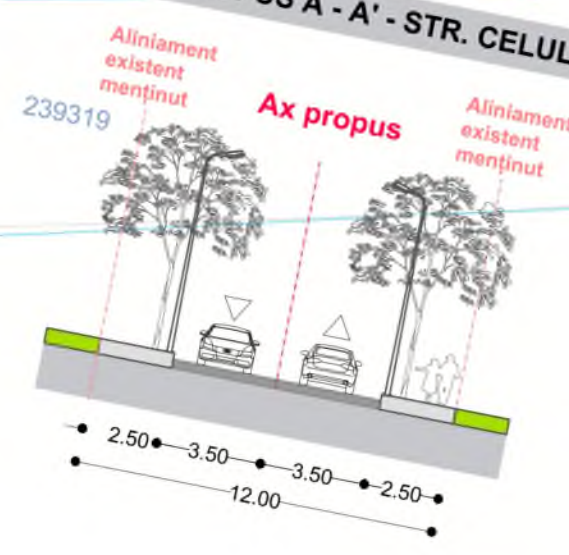
<p>PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI MUNICIPIUL CONSTANȚA PUZ PRELIMINAR. OBTINERE AVIZE</p>		<p>PROIECTANT GENERAL LIDER ASOCIERE</p> <p>GRAPH-EIN S.C. GRAPH-EIN TOPO S.R.L.</p>
<p>BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA</p> <p>NR. PROIECT: P49/2023</p> <p>NUME PLANȘĂ: FAZA 3 - PUZ PRELIMINAR. OBTINERE AVIZE</p> <p>NR. PLANȘĂ: 05</p>		<p>MANAGER PROIECT: dr. arh. Cristina ENACHE</p> <p>PROIECTAT: urb. peis. Diana-Cristina NEAGU</p> <p>urb. Iulian CHIVU</p> <p>arb. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU</p> <p>ÎNTOCMITOR PRINCIPAL: arb. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU</p>
<p>DATA: Aprilie 2024</p>		<p>SCARA: 1:2000</p>



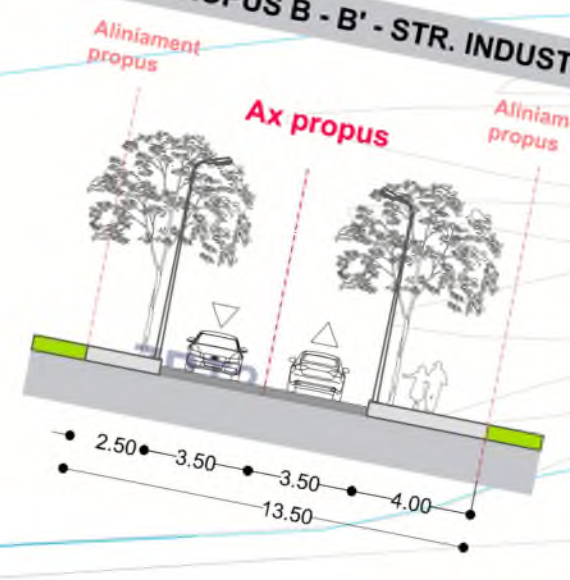
P.U.Z. CELULOZEI, CONSTANȚA | PUZ PRELIMINAR | REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII

PROFILE STRADALE - SCARA 1:250

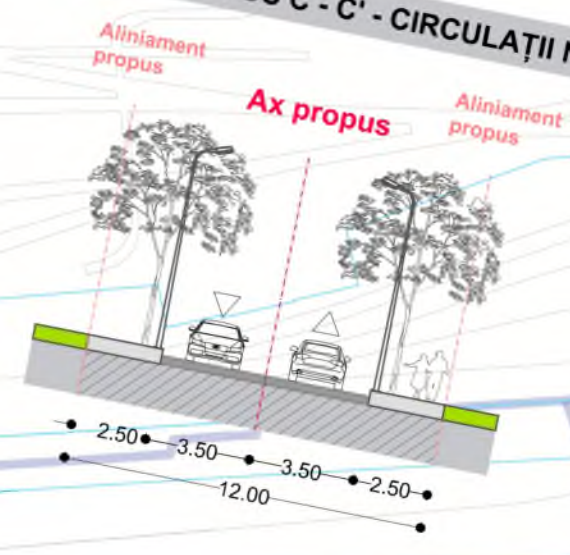
PROFIL PROPUS A - A' - STR. CELULOZEI



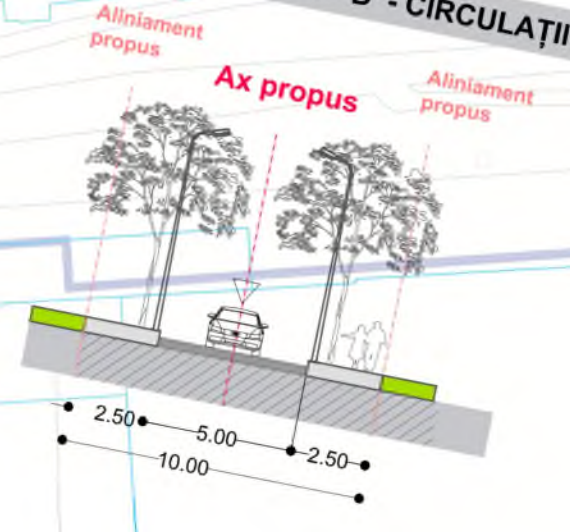
PROFIL PROPUS B - B' - STR. INDUSTRIALĂ



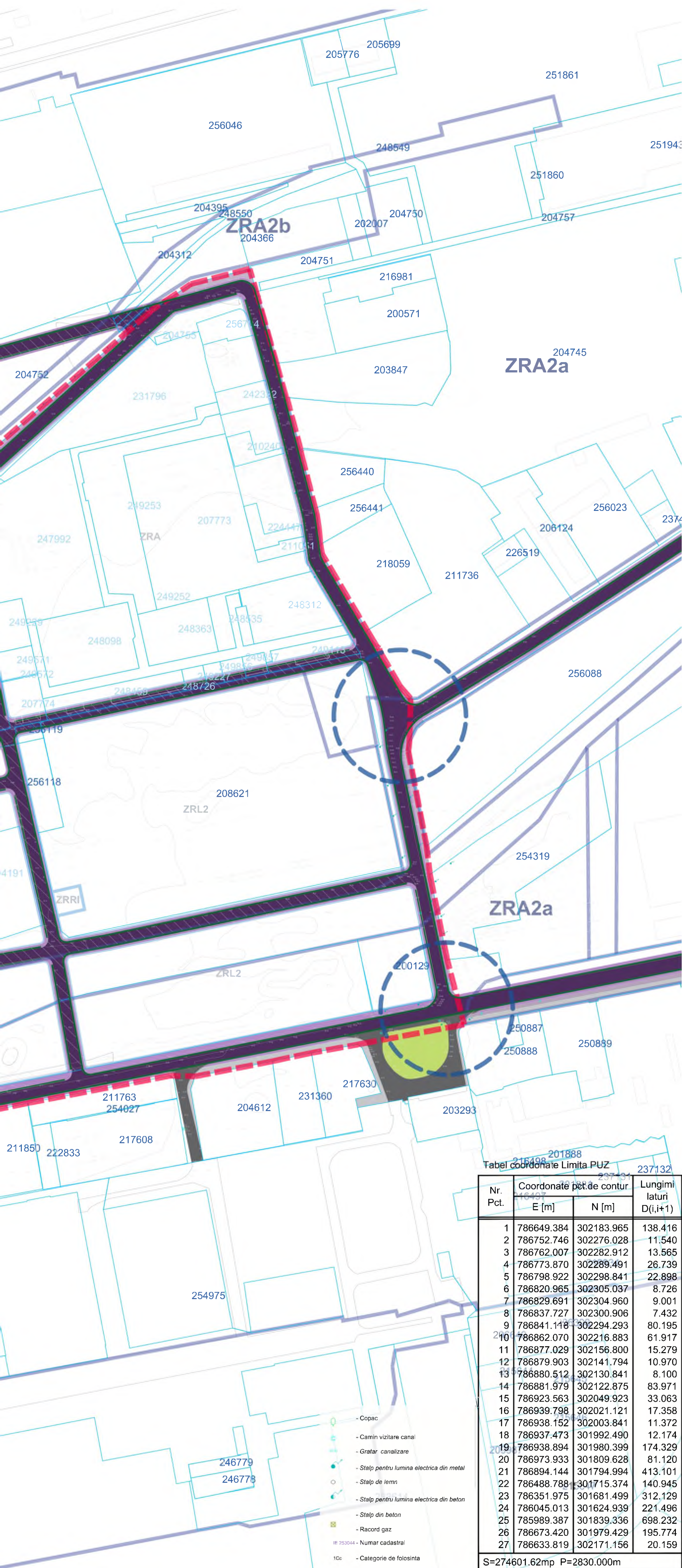
PROFIL PROPUS C - C' - CIRCULAȚII NOI



PROFIL PROPUS D - D' - CIRCULAȚII NOI



- Cipac
- Cămin vizitare canal
- Gratar canalizare
- Stăp pentru lumina electrică din metal
- Stăp de teren
- Stăp pentru lumina electrică din beton
- Stăp din beton
- Record paz
- Numar cadastral
- Categorie de folosință



LEGENDĂ

Limite

- - - 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

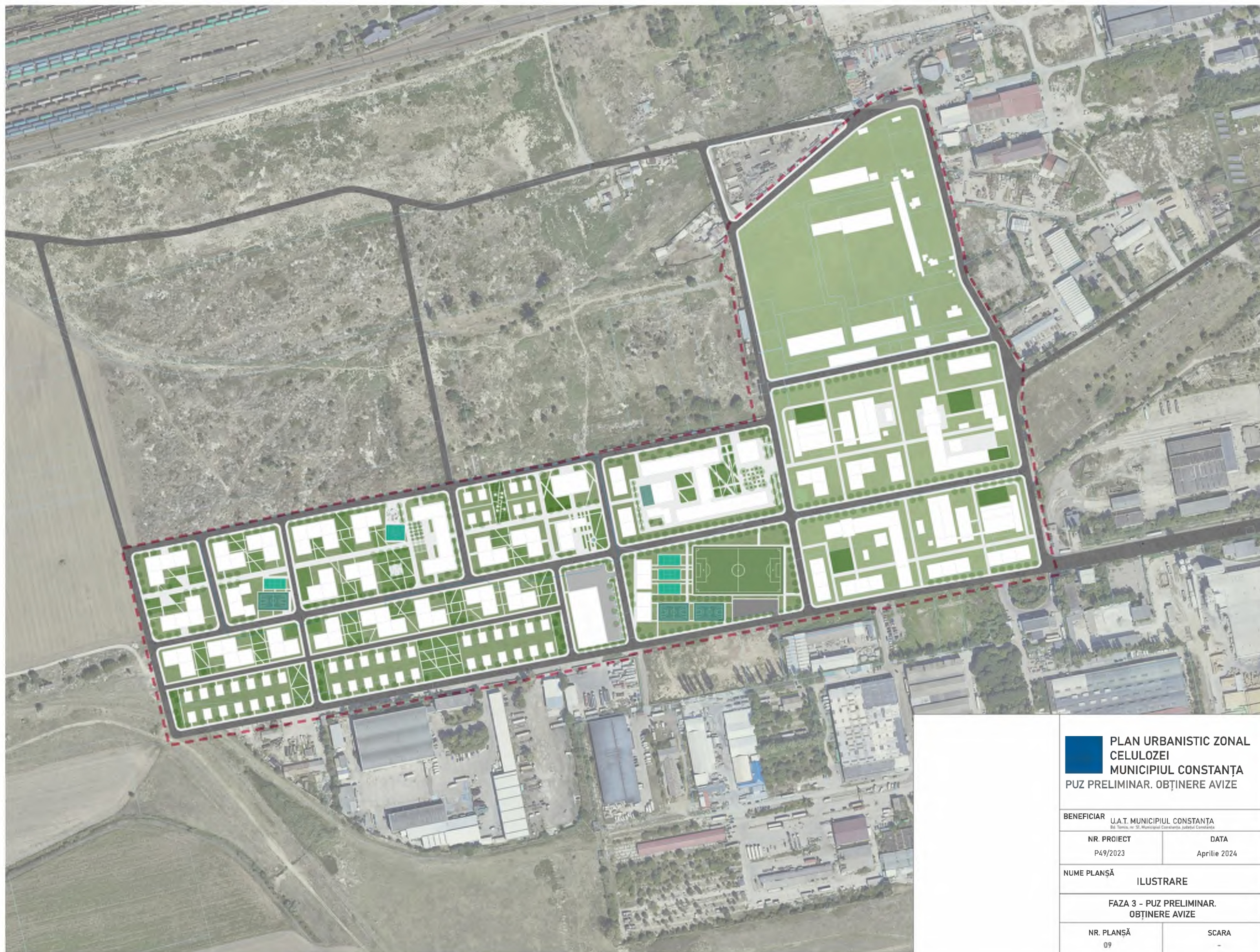
- - - Circulații carosabile propuse
- - - Circulații pietonale propuse
- - - Circulații ocazionale carosabile
- - - Promenadă
- Zone afectate de supralărgirea și reconfigurarea căilor de circulație
- ⊙ Intersecție ce se va studia ulterior PUZ printr-o documentație de specialitate, pentru o eficientizare maximă a traficului

Tabel coordonate Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(i,i+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	786939.798	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

<p>PLAN URBANISTIC ZONAL CELULOZEI MUNICIPIUL CONSTANȚA PUZ PRELIMINAR. OBTINERE AVIZE</p>		<p>PROIECTANT GENERAL LIDER ASOCIERE</p> <p>S.C. ROZUA Asocieri S.R.L. CUI 40664814 J40/14526/2022 rozua@studiurbane.ro</p>	
		<p>ASOCIAT</p> <p>S.C. GRAPHEIN TOPO S.R.L.</p>	
BENEFICIAR		MANAGER PROIECT	
U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA		COORDONATOR DE SPECIALITATE URBANISM	
Nr. PROIECT		DATA	
PA9/2023		Aprilie 2024	
NUME PLANȘĂ		PROIECTAT	
REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII		urb. peis. Diana-Cristina NEAGU	
FAZA 3 - PUZ PRELIMINAR.		urb. Iulian CHIVU	
OBTINERE AVIZE		arb. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU	
NR. PLANȘĂ		SCARA	
06		12000	
		ÎNTOCMITOR PRINCIPAL	
		arb. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU	



LEGENDĂ

- - - Limita planului urbanistic zonal Celulozei
- 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. OBȚINERE AVIZE**

PROIECTANT GENERAL | LIDER ASOCIERE

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

ASOCIAȚI

GRAPHEIN S.C. GRAPHEIN TOPO S.R.L.

BENEFICIAR U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA
Bd. Tomis, nr. 52, Municipiul Constanța, Județul Constanța

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

NR. PROIECT P49/2023 DATA Aprilie 2024

PROIECTAT
urb. peis. Diana-Cristina NEAGU

NUME PLANȘĂ ILUSTRARE

urb. Iulian CHIVU

FAZA 3 - PUZ PRELIMINAR.
OBȚINERE AVIZE

arh. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU

NR. PLANȘĂ 09 SCARA -

ÎNTOCMITOR PRINCIPAL
arh. urb. peis. Iulia SMĂRANDOIU