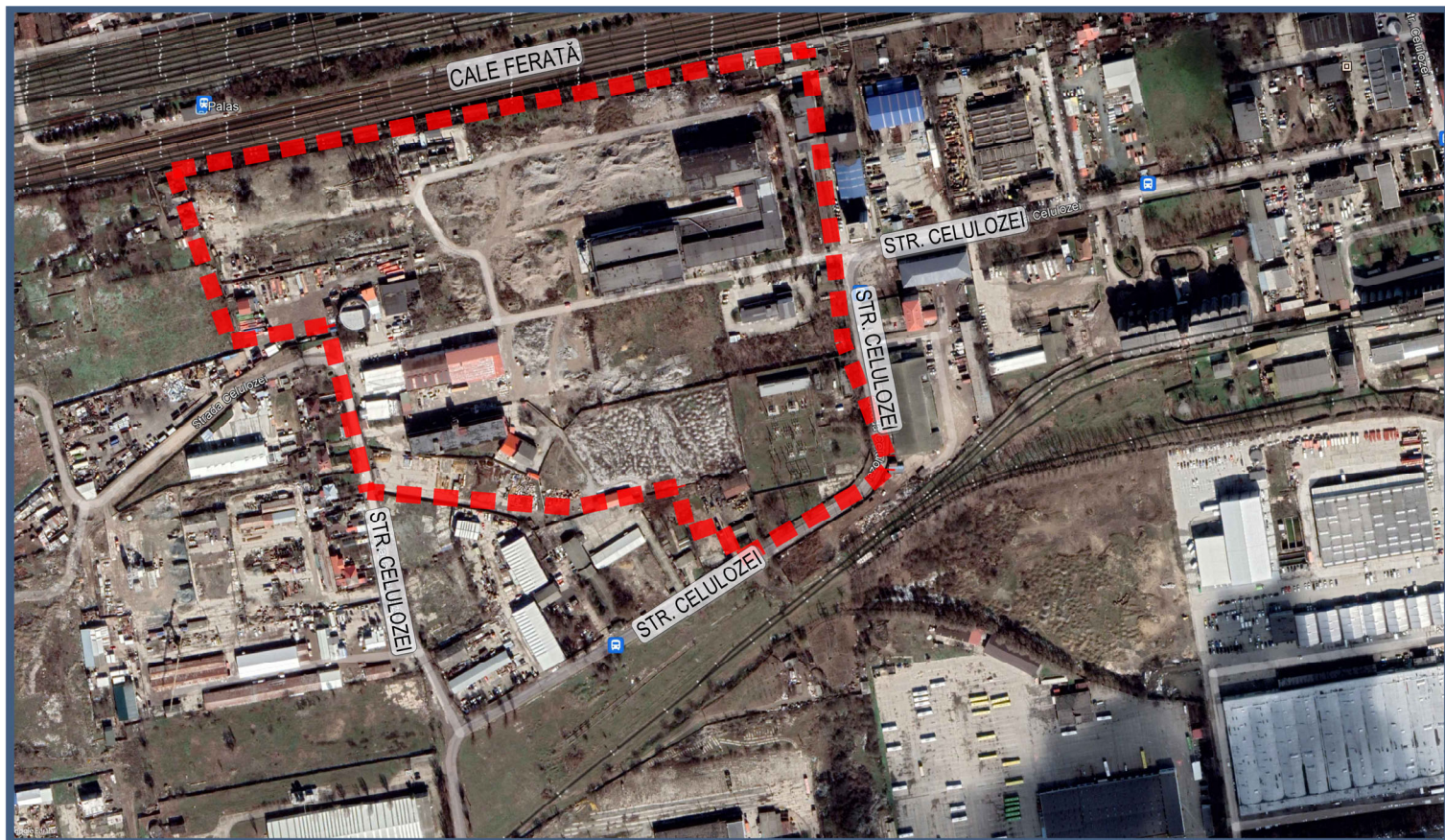


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 01.11.2021

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE „PUZ – ZONA DELIMITATĂ DE STRADA CELULOZEI, CALE FERATĂ ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE, GENERAT DE IMOBILE SITUATE PE STRADA CELULOZEI, NR.6, MUN.CONSTANȚA”

INIȚIATOR: EURO HOUSE CONSTRUCT S.R.L.
ELABORATOR: S.C. USONIA S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL
PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro SAU
PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA:
PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR.5, ETAJ 1, CAM.121
– SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
ÎN PERIOADA 01.11.2021-26.11.2021



SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ INIȚIATORULUI
EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE
INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE
RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU
ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAMERA 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI
MEDIU
DATE DE CONTACT ELABORATOR: office.usonia@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI:
CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A
PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA
> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: 01.11.2021 – 26.11.2021
> COMUNICARE REZULTATE: 27.11.2021- 06.12.2021

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA CELULOZEI, CALE FERATA SI PROPRIETATI PRIVATE, MUN. CONSTANTA

INITIATOR: EURO HOUSE CONSTRUCT
PROIECTANT GENERAL: S.C. USONIA S.R.L.
COORDONARE : Urb. SIMONA SOCARICI

OCTOMBRIE 2021 – CONSULTARE PUBLICA

**„ P.U.Z – ZONA DELIMITATA DE STRADA CELULOZEI, CALE FERATA SI PROPRIETATI PRIVATE,
MUN. CONSTANTA” – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale

SECTIUNEA 3:

ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
Realizarea de retele edilitare
Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 31
ARTICOLUL 32

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea
Inaltimea constructiilor
Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje
Spatii verzi
Imprejmuiri

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directa
Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – **“P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA CELULOZEI, CALE FERATA SI PROPRIETATI PRIVATE ” se aplica** in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**, delimitat astfel:
- La nord: cale ferata, IE 24264
 - La sud: strada Celulozei
 - La est: strada Celulozei si proprietati private
 - La vest: strada Celulozei si proprietati private
- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este format din:
- LOT 1 - IE 204745; S= 35072mp**
 - DRUM ACCES - IE 204757; S= 2268mp**
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- (6) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in interiorul zonei delimitata conform paragraf (1).
- (8) Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al MUN. CONSTANTA, zona studiata prin prezentul PUZ, cuprinde urmatoarea zona de reglementare: **ZRA2 - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII – subzona ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale si subzona ZRA 2b - Subzona unitatilor industriale si de servicii**
- (9) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se stabileste urmatoarea zona de reglementare in limita zonei studiate - **Zona A – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE.**

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2

TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.

(2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta conform P.U.G. Mun. Constanta, aprobat HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.429/31.10.2018.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri avand categoria de folosinta curti-construcții.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

(1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarie si de captare a apelor.

(2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

(2) Conform Certificatului de urbanism nr. 927/03.04.2019, zona studiata prin PUZ nu este monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(3) Concluziile studiului geotehnic intocmit pentru faza PUZ, anexat prezentei documentatii sunt:

a) Conform narnativului NP 112-2014, conditiile de teren sunt stabilite ca "dificile" in stratul de loess si "bune" in complexul argilos de sub stratul de loessin, in consecinta si conditiile de fundare sunt dificile respectiv bune in functie de stratul de fundare abordat.

b) La evaluarea preliminara a categoriei geotehnice si riscului geotehnic s-au estimat urmatoorii factori: conditiile de teren; apa freatica; clasificarea constructiei dupa categoria de importanta; vecinatati si zona seismica, apreciindu-se ca amplasamentul se incadreaza la: Categoria geotehnica 3 si Risc geotehnic "major".

c) terenul bun de fundare este sub 2,0-2,5m adancime (stratul de loess inundat) si sub 10... 15m adancime (stratele de argila);

d) apa freatica oscileaza in jurul adancimilor de 3,0.. .4,0m de la fata terenului functie de cota terenului;

e) pe terenul analizat se pot proiecta si realiza constructii din cele mai diverse cu regim de inaltime de pana la P+ 10E si cu subsol a carui pardoseala sa nu fie mai jos de 2,0... 3,0m adancime de la nivelul terenului;

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform **aviz ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 273568335/05.08.2019**, amplasamentul nu afecteaza instalatiile existente. Pe strada Celulozei exista LES 6KV.

(4) Conform **aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1292/30.07.2019**, pe amplasamentul propus, ROMTELECOM nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice.

(5) Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr. 928/78896 din 09.09.2019**:

a) Pe amplasamentul studiat exista conducta principala de distributie apa Dn 400mm OL si colectorul unitar Dn 400mm Azb din care se alimeneaza cu apa si in care sunt evacuate apele uzate provenite de la imobilele detinute de societatile comerciale existente in zona.

b) Conductele de canalizare din interiorul zonei constituie retele interioare aflate in intretinerea si exploatarea beneficiarilor.

c) Conform HG 930/2005, cap VIII, , art. 30, alin. "d" precum si a Regulamentului Tehnic al RAJA SA Constanta, **culoarul de teren de 3m stanga -dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de alimentare cu apa ce reprezinta zonele de protectie sanitara cu regim sever si culoarul de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de canalizare ce cuprind zona de protectie si de siguranta, nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).**

d) Dreptul de trecere se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarei sistemelor respective. Exercitarea dreptului de trecere asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe durata existentei acestuia.

U S O N I A ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

e) In zona studiata exista colectoarele unitare Dn 250mm (H=1,5m) si Dn 500mm Azb (H=3,20m) cu camin de vizitare Cve, conducta de distributie apa Dn 150mmOL si conducta magistrala de apa Dn 600mm FD.

f) Presiunea apei in zona este cca.1,6atm.

(6) Conform **DISTRIGAZ SUD RETELE ENGIE nr. 314.202.561/31.07.2019:**

a) Terenurile analizate sunt traversate de instalatii de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt in proprietatea consumatorilor. In conformitate cu legislatia specifica din domeniul gazelor naturale, portiunea de conducta care pleaca de la limita de proprietate a unui imobil si alimenteaza individual constructiile existente pe proprietate se numeste instalatie de utilizare gaze naturale (I.U.G.N.)

b) In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

c) Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de distributie.

d) Pe strada Celulozei exista retea de distributie gaze naturale.

e) Pe parcela IE 204757 - drum acces exista retea de distributie gaze naturale.

f) Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capace tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena).

g) Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului respectiv

- Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem

- Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale

- Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

h) Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in fuctie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

i) Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura, in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizezaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturae NTPEE-2008, Legii energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

j) Viitoarele constructii si /sau instalatii subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE-2008.

k) Avand in vedere ca retea de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul Distrigaz Sud Retele.

(7) Conform **aviz RADET nr. B 11679/29.07.2019** pe amplasament nu exista retele termice.

(8) Conform **aviz ELECTROCENTRALE CONSTANTA nr. 7521/ 29.07.2019**, pe amplasament nu exista instalatie de termoficare.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- (3) Conform G.M –007 –2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - *Sectiunea / Utilizarea functionala*.
- (2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.**
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de inaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.**
- (2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:
 - (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)
 - (b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu

exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectiata sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) In limita zonei studiate prin prezentul PUZ se propun obiective de utilitate publica – extinderea profilului existent al strazii Celulozei de la strada de categoria III la strada de categoria II de circulatie.

(2) Prin Studiul de trafic, intocmit pentru prezenta documentatie, se recomanda ca pentru dezvoltari ulterioare pevizionate nenominalizate – estimare pana in 2030 si dupa 2030, str. Celulozei cuprinsa intre intersectia cu bd. Aurel Vlaicu si intersectia cu str. Industriala sa fie reamenajata ca strada de categoria II cu 4 benzi de circulatie, cate 2 benzi pe fiecare sens, cu efecte asupra cresterii capacitatii, fluiditatii si sigurantei circulatiei, avand in vedere inclusiv caracterul preponderent industrial al acestei zone cu perspectiva de dezvoltare. In acesta situatie, parcelele existente de o parte si de alta a stazii Celulozei, vor fi afectate de propunerea de supralargire. In zona adiacenta PUZ, strada Celulozei are o ampriza de aproximativ 15 metri. Prin Studiul de trafic se propune o supralargire a strazii la o ampriza de 21 metri, astfel cca. 3metri de o parte si de alta a strazii Celulozei din proprietatile existente vor fi necesari pentru realizarea acestui obiectiv, in situatia in care necesitatile de functionare a zonei o impun. Distantele pe plan variaza insa intre 2 si 4 metri in functie de pozitia parcelelor intabulate Eterra fata de axul existent al strazii Celulozei care este mentinut si pentru profilul propus.

(3) Desi propunerea a fost facuta cu titlu de recomandare in cadrul Studiului de circulatie, emiterea avizului Comisiei de Circulatie a Mun. Constanta a fost conditionata de marcarea profilului extins pe planurile cu propunerile PUZ.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta existente: strada Celulozei la est, la sud si la vest de zona reglementata.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) In vecinatatea zonei studiate, la de nord de zona studiata se afla cai ferate – **linia CF 800/Bucuresti-Constanta, Statia CF Palas.**

(2) Conform **avizului Sucursalei Regionale CF Constanta nr. 7/2/3439/28.10.2019:**

a) Parcelele care au generat PUZ sunt situate in afara zonei de protectie a liniei CF, la o distanta mai mare de 100m din ax fir bornat, anume linia 2A, Grupa A.

b) Zona studiată este situată în vecinătatea liniei CF 800/București-Constanța, Stația CF Palas, pe partea dreaptă (în sensul de creștere a kilometrajului, anume sensul de la București la Constanța) de la km 220+775 la km 221+263.

c) Limita zonei studiate coincide în mare parte cu limita zonei CF, între km menționați variază între 30m (la km 220+775) și 64m (la km 221+263), distanța măsurată din axul liniei CF-Fir bornat, anume linia 2A, Grupa A, astfel:

- Între 30m (la km 220+775) și 41m (la km 221+104), fata de axul liniei 2A
- Între 41m (la km 221+104) și 49m (la km 221+209), fata de axul liniei 2A
- Între 49m (la km 221+209) și 64m (la km 221+263), fata de axul liniei 2A

d) Zona studiată prin PUZ este partită în zona de siguranță și parțial în zona de protecție, la km 220+775 la o distanță de 14m fata de axul liniei 5, respectiv la km 221+263 la o distanță de 39m fata de axul liniei 7, grupa A.

e) În zona amplasării nu există instalații de siguranță circulației.

(3) Conform Ordonanței de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Române, pe planurile PUZ au fost marcate zona de siguranță și zona de protecție fata de infrastructura feroviara, respectiv 20m și 100m din axul căii ferate existente la est de limita zonei studiate.

(4) Conform OG 12/1998 și HG 581/1998 în zona de siguranță a căii ferate (20 m din axul CF) nu se vor realiza construcții definitive.

(5) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului :

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tractive electrice;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(6) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor.

(7) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(8) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor și anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(9) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin. (5) lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajarile si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat în intravilan cat si în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

(1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Intrucat, prin prezentul PUZ sunt prevazute realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea cladirilor fata de aliniament din *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*, se refera la noul aliniament propus.

(3) In fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, constructii subterane, constructii si amenajari tehnico-edilitare, spatii plantate amenajate peisagistic.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile pentru toate parcelele din zona studiata se vor realiza din strada Celulozei, direct sau prin alei/drumuri de acces private.

(2) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente.
- (2) In vecinatatea amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, canalizare si retele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (4) Solutiile de racordare si realizare a lucrarilor hidroedilitare propuse prin Studiul de hidroedilitare anexat prezentei documentatii sunt valabile doar pentru faza PUZ si pentru varianta de mobilitate urbanistica prezentata. In fazele ulterioare de proiectare, in functie de propunerile inainte spre autorizarea lucrarilor de construire se vor intocmi de catre persoane/firme autorizate, studii noi ce vor fi avizate de detinatorii de retele.
- (5) Instalații de alimentare cu apă (conform Studiu hidroedilitare anexat prezentei documentatii)**

a) Branșamentul de apă. Amplasamentul studiat este traversat de la est-vest de o conductă de distribuție apă din oțel DN400 pe care se va executa un cămin de branșament CB, în care se va monta branșamentul de apă din PE80 SDR17,6 De160×9,1 mm, 2 vane cu sertar până din fontă DN150 PN10/16, un filtru Y pentru impurități DN150 și un apometru Woltman combinat DN100/20 pentru apă potabilă și apă pentru stins incendii. După ieșirea din căminul de branșament conducta de alimentare cu apă se ramifică în spre toți consumatorii de apă proiectați pe amplasamentul studiat.

b) Pe ramificațiile rețelei de apă se vor construi cămine vane în care se vor monta câte 2 vane cu sertar din fontă DN150 PN10/16 pentru sectorizarea rețelei. În căminul de vane CV1 se vor monta 3 vane cu sertar din fontă DN150 PN10/16.

c) Pe rețeaua de distribuție interioară din polietilenă de înaltă densitate PE80 SDR 17,6 De160×9,1 mm se vor monta 7 hidranți exteriori supraterani DN100 care vor proteja întregul amplasament studiat (conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118/2-2013, subcap.6.1, alin. 4, lit. d, e și n).

(6) Instalații interioare de alimentare cu apă rece si apa caldă de consum (conform Studiu hidroedilitare anexat prezentei documentatii)

a) În oficiul fiecărei hale se va monta un spălător cu picurător echipat cu baterie amestecătoare. Conductele de alimentare cu apă rece și caldă de consum vor fi din polietilenă reticulată Pe-Xa SDR 7,4 îmbinată cu manson alunecător cu izolație și barieră anticondens montate în ghene sau în șapă.

b) Apa caldă necesară pentru bateriile amestecătoare se va prepara într-un boiler electric cu capacitatea de 80 litri.

c) În fiecare hală se vor monta cutii pentru hidranți interiori complet echipați care vor acoperii fiecare punct al halei cu un jet de apă cu debitul de 2,1 l/s.

d) În oficiul de pe fiecărui nivel al cladirilor administrative se va monta un spălător cu picurător echipat cu baterie amestecătoare. Conductele de alimentare cu apă rece și caldă de consum vor fi din

polietină reticulată Pe-Xa SDR 7,4 îmbinată cu manson alunecător cu izolație și barieră anticondens montate în ghene sau în șapă.

e) Apa caldă necesară pentru bateriile amestecătoare se va prepara într-un boiler electric cu capacitatea de 100 litri.

(7) Instalații interioare de stins incendii (conform Studiu hidroedilitare anexat prezentei documentatii)

a) Stingerea incendiilor din interior se va realiza cu hidranții interiori montați în cutii îngropate în perete. Cutiile de hidranți vor fi echipate cu robinet Dn50 cu racord tip C, furtun din material semirigid cu lungimea de 30 m și ajutoraj de refulare cu orificiu de 14 mm. Hidranții interiori vor fi legați la o rețea de conducte din oțel zincat STAS 7656 de 2" care pleacă din conducta de branșament.

(8) Contorizarea consumului de apa (conform Studiu hidroedilitare anexat prezentei documentatii)

a) Apa preluată din rețeaua exterioară este contorizată în vederea stabilirii cantității de apă consumată. Sevor utiliza numai echipamente omologate de către Biroul Român de Metrologie Legală.

b) În apropierea fiecărei hale se va construi câte un cămin de apometru peste conducta de distribuție apă în care se vor amplasa șaua de branșament din polietilenă de înaltă densitate DN150/40 conducta de racord din polietilenă de înaltă densitate PE80 SDR17,6 De50×2,9 mm, 2 vane cu sertar până din fontă DN40 PN10/16, un filtru Y DN40 și un apometru DN32.

c) În apropierea fiecărei clădiri administrative se va construi câte un cămin de apometru peste conducta de distribuție apă în care se vor amplasa șaua de branșament din polietilenă de înaltă densitate DN150/50 conducta de racord din polietilenă de înaltă densitate PE80 SDR17,6 De63×3,6 mm, 2 vane cu sertar până din fontă DN50 PN10/16, un filtru Y DN50 și un apometru DN40.

(9) Instalații de canalizare interioara (conform Studiu hidroedilitare anexat prezentei documentatii)

a) Instalații canalizare a apelor uzate menajere pentru hale. Preluarea apelor uzate de la obiectele sanitare amplasate în hale vor fi conduse la colectorul de canalizare ce se va construi pe amplasamentul studiat printr-o conductă din polipropilenă pentru scurgere DN100, până la ieșirea din clădire, apoi în exterior printr-o conductă din PVC-KG SN4 DN100 până la căminul de branșament de canalizare și de acolo până la colectorul stradal cu o conductă din PVC-KG SN4 DN150.

b) Instalații canalizare a apelor uzate menajere pentru clădirile administrative și de birouri. Preluarea apelor uzate de la obiectele sanitare amplasate în clădiri administrative și birouri vor fi conduse la colectorul de canalizare ce se va construi pe amplasamentul studiat printr-o conductă din polipropilenă pentru scurgere DN100, până la ieșirea din clădire, apoi în exterior printr-o conductă din PVC-KG SN4 DN100 până la căminul de branșament de canalizare și de acolo până la colectorul stradal cu o conductă din PVC-KG SN4 DN150.

(10) Instalații de canalizare exterioara (conform Studiu hidroedilitare anexat prezentei documentatii)

a) Amplasamentul studiat este traversat est-vest de un colector de canalizare ape uzate menajere din beton ovoidal DN900/1300, montat la adâncimea de $h=1,7+2,2$ m.

b) Pe acest colector ovoidal se vor construi 3 cămine de vizitare pentru deversarea în acestea a apelor uzate menajere colectate de rețeaua de canalizare ape uzate menajere din PVC-KG SN4 DN250.

c) Se vor alege cele mai scurte trasee pentru evacuarea apelor uzate menajere în mod gravitațional.

ARTICOLUL 28 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

- (4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
- (6) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.
- (7) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- (8) Retelele edilitare noi se vor realiza pe traseele strazilor prevazute in prezentul PUZ.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare menajera/pluviala, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- (2) Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- (3) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.
- (2) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- (3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.
 - (a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.
 - (b) Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.
 - (c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- (2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul regulamentului aprobat prin **HCL 113/2017**.
- (3) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

- (1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.
- (2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

- (1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate in interiorul zonei studiate.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

- (1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in - *Sectiunea I Utilizarea functionala*.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 **Lista zonelor si subzonelor functionale**

A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 **Reglementari pentru ZONA A**

A – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona A-Activitati economice cuprinde toate parcelele situate in limita PUZ.

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

Prin PUZ se mentine caracterul existent al zonei precum si caracterul aprobat prin documentatia PUG Mun. Constanta.

Conform PUG Mun. Constanta, zona are interdictie temporara de construire pana la aprobarea documentatiei de tip plan urbanistic zonal.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin PUZ se propune ca obiectiv de utilitate publica extinderea profilului existent al strazii Celulozei de la strada de categoria III la strada de categoria II de circulatie. Propunerea are la baza Studiul de trafic avizat de Comisia de Circulatie a Mun. Constanta.

Prin Studiul de trafic se propune o supralargire a strazii la o ampriza de 21 metri in situatia in care necesitatile de functionare a zonei o impun. Astfel cca. 2-4 metri din proprietatile existente situate de o parte si de alta a strazii Celulozei vor fi necesari pentru realizarea acestui obiectiv,. Distantele pe plan variaza in functie de pozitia parcelelor intabulate eterra fata de axul existent al strazii Celulozei care este mentinut si pentru profilul propus. Procedura de expropriere a suprafetelor mai sus mentionate se va realiza numai dupa declararea utilitatii publice a obiectivului propus.

In vederea realizarii obiectivului de utilitate publica propus este necesara corelarea prevederilor urmatoarelor documentatii de urbanism de tip PUZ initiate adicent strazii Celulozei sau care inglobeaza strada Celulozei si care vizeaza zona dintre bulevardul Aurel Vlaicu si Soseua Industriala. Studiul de trafic si circulatie recomada crearea unei noi artere de legatura de categorie II de circulatie care poate directiona traficul rutier catre Autostrada A4 catre viitorul nod rutier Cumpana. Traseul acestei artere excede limitele prezentului PUZ si poate face obiectul unei documentatii de urbanism ulterioare.

MASURI SI RECOMANDARI

Masurile propuse pentru a preveni, reduce si compensa cat de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementarii planului – preluare din Raportul de mediu și Avizul de mediu pentru prezentul PUZ

Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apa, conform Raport de mediu - Aviz de Mediu NR. 7/17.09.2020

Alimentarea cu apa a imobilelor propuse pentru parcul logistic se va realiza prin racordarea la retelele publice existente in zona.

Apele uzate vor fi colectate prin intermediul retelelor interioare de canalizare ce vor fi realizate pentru fiecare obiectiv in parte, iar ulterior reseaua interioara va fi racordata la sistemul stradal. Apele uzate evacuate in reseaua de canalizare oraseneasca trebuie sa indeplineasca conditiile de calitate conform NTPA002/2005.

Lucrarile de alimentare cu apa si cele privind reseaua de canalizare se vor efectua de catre firme specializate, in baza unor proiecte aprobate de toate autoritatile competente.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigolele si santurile prevazute in cadrul proiectului de drumuri si vor fi se vor evacua partial la sol catre spatiile plantate, si partial in bazine de retentie , prin pompare, urmand a fi evacuate tot catre spatiile verzi.

Daca in zona adiacenta obiectivului exista retea de canalizare pluviala se va realiza racordul obiectivului la aceasta retea, dar nu inainte de a fi trecute prin separatoare de hidrocarburi.

Recomandari:

- *contorizarea consumului de apa;*
- *respectarea distantelor dinrte conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate , care sa asigure protectia sanitare a conductelor de alimentare cu apa;*
- *se va avea in vedere montarea de separatoare de produse petroliere inainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare;*
- *colectarea apelor pluviale sa se faca separat de evacuarea apelor menajere;*
- *asigurarea zonelor minime de protectie sanitare cu regim sever pentru conductele de aductiune apa, respectiv conductelor de refulare ape uzate.*

Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer, conform Raport de mediu - Aviz de Mediu NR. 7/17.09.2020

- *inca nu au fost stabilite detaliile legate de modul de incalzire al spatiilor, acestea vor fi alese la urmatoarele faze de proiectare, de aceea in cadrul recomandarilor s-au analizat cateva alternative posibile si modul in care influenteaza acestea calitatea aerului in zona;*
- *sunt prevazute amenajari de spatii verzi dupa realizarea constructiilor si acceselor, spatiul verde avand rolul de a igieniza si infrumuseta mediul, fiind benefic pentru sanatate.*

Recomandari:

- *varianta o reprezinta dotarea noilor imobile cu centrale termice care sa functioneze cu gaz metan alimentat din retea oraseneasca de gaze, avand in vedere ca gazele naturale reprezinta cel mai putin poluant combustibil dintre combustibilii proveniti din surse neregenerabile;*
- *pentru asigurarea utilitatilor nu trebuie omisa nici posibilitatea utilizarii surselor alternative de energie. Datorita numarului mare de zile insorite, totalizand 2350 ore/an, Constanta si zonele limitrofe se preteaza foarte bine pentru utilizarea energiei solare ca energie alternativa si de aceea se recomanda montarea de panouri solare in zona noului ansamblu rezidential, utilizate chiar si in combinatie cu surse conventionale de productie a energiei.*
- *In cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona numai aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici.*

Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol, conform Raport de mediu - Aviz de Mediu NR. 7/17.09.2020

- *in vederea prevenirii producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra calitatii solului si subsolului zonei, se recomanda verificarea periodica a retelelor de utilitati din zona, in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere;*
- *organizarea corespunzatoare a spatiilor de stocare/colectare temporara a deseurilor. Aceste spatii trebuie sa fie amenajate in interiorul cladirilor, sa fie corect ventilate si sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura salubritatea.*

Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu flora, fauna, biodiversitate, conform Raport de mediu - Aviz de Mediu NR. 7/17.09.2020

Se recomanda amenajarea de spatii verzi si plantari de arbori in zonele ramase libere dupa realizarea constructiilor si acceselor, respectiv plantarea de specii autohtone care sa asigure o buna incadrare in peisaj, precum si o limitare a zgomotului generat din activitati. Activitatile de amenajare peisagistica se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii in zona de specii invazive.

Se va avea in vedere respectarea procentelor de spatii verzi care necesita a fi amenajate in raport cu suprafata terenului conform prevederilor H.C.J.C. nr. 152/2013 si in acest sens se recomanda ca proiectele de amenajare a spatiilor verzi sa fie definitivitate inainte de obtinerea Autorizatiei de Construire si sa faca parte din documentatia D.T.A.C.

Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra sanatatii populatiei, conform Raport de mediu - Aviz de Mediu NR. 7/17.09.2020

- amplasarea noilor cladiri unele fata de altele se va realiza astfel incat sa se asigure perioada minima de insorire, conform normativelor in vigoare;
- se vor diferentia accesele cu marcarea si protejarea celor principale;
- se amenajeaza trotuare, alei carosabile pentru parcaje in interiorul incintei;
- se vor amplasa spatii verzi in incinta;
- orice imobil din cadrul parcului logistic va trebui sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **functiuni industriale nepoluante**
 - ❖ Hale productie, prelucrare, asamblare
 - ❖ Sediul administrativ, birouri
 - ❖ Depozit, centru de distributie
 - ❖ Comercializare materiale de constructii
 - ❖ Centru de cercetare si formare profesionala
 - ❖ Incubator de afaceri
 - ❖ Parc de activitati
 - ❖ Parc logistic
 - ❖ Infrastructura si spatii destinate IMM-urilor
 - ❖ Instalatii de transfer intermodal de marfuri
 - ❖ Colectare, depozitare si valorificare materiale reciclabile
 - ❖ Autoservice, spalatorie auto
 - ❖ Statie de combustibili cu servicii aferente
- **functiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban si servicii tehnice**
 - ❖ Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale
 - ❖ Comert engros
 - ❖ Showroom
 - ❖ Autoservice, spalatorie auto
 - ❖ Servicii, alimentatie publica
 - ❖ Centru de cercetare si formare profesionala
 - ❖ Incubator de afaceri
 - ❖ Sediul birouri, firma, companie
 - ❖ Parc de activitati
- **functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare**
 - ❖ Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare
 - ❖ Sediul administrativ al regiei, birouri, spatii si anexe destinate personalului
- **servicii si dotari destinate personalului activitatilor economice** (inclusiv locuinte de serviciu si locuinte de interventie in conditiile Legii 114/1996, alimentatie publica, servicii medicale, farmacie, gradinita/centru educational)
- **amenajari aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- **parcaj** colectiv subteran/suprateran/etajat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte, din lista functiunilor admise la art.1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteoric;
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- cladirile vor fi dispuse pe parcela avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv strada Celulozei și/sau drumuri de acces aflate in cota indiviza/drept se serviture cu acces din strada Celulozei;
- parcelele cu front la strada Celulozei situate in partea de est si de sud a zonei reglementate prin prezentul PUZ sunt afectate de extinderea amprizei stradale a strazii Celulozei de la strada de categoria III la strada de categoria II de circulatie. In acest sens, toate aliniamentele catre strada Celulozei ale parcelelor existente se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice, cu exceptia parcelelor situate in partea de vest a zonei studiate, zona in care profilul existent al strazii Celulozei se mentine;
- regimul de construire admis este izolat sau cuplat pentru cladiri cu regim de inaltime maximum P+1 si izolat pentru cladiri cu regim de inaltime mai mare de P+1;
- se admit operatiuni de parcelare/divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta ca avand caracter public prin prezentul PUZ. In acesta situatie nu se incadreaza amplasarea cladirilor fata de aleile carosabile interioare din incinta unei parcele sau fata de aleile de acces aflate in proprietate privata;
- toate aliniamentele parcelelor existente cu front la strada Celulozei situate in partea de est si de sud a zonei reglementate se modifica conform planului U03-Reglementari urbanistice, in sensul retragerii acestora cu distante cuprinse intre **2 metri si 4 metri**, in functie de pozitia parcelarului fata de axul existent al strazii Celulozei care se mentine. Retragerea aliniamentelor existente (realiniere) se va realiza respectand o distanta de **10,5 metri** din axul strazii Celulozei;
- pe parcelele situate in partea de est si de sud a zonei reglementate, cladirile se va retrage **minimum 10metri** de la noul aliniament al strazii Celulozei;
- pe parcelele situate in partea de vest a zonei studiate, cladirile se va retrage **minimum 5metri** de la aliniamentul strazii Celulozei;
- cladirile se va retrage **minimum 3metri** de la drumul de acces existent (identificat ca parcela IE 204757) prevazut cu o latime/parte carosabila de **7 metri**;
- pe parcela IE 204746 cladirile se pot amplasa pe aliniamentul strazii Celulozei
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte

acces, platforme, spatii plantate private amenajate peisagistic, constructii si amenajari tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea cladirilor fata de limitele cadastrale laterale sau posterioare existente sau rezultate din operatiuni cadastrale noi ulterior aprobarii prezentului PUZ se va realiza cu respectarea zonelor de protectie si siguranta fata de retelele edilitare existente sau prevazute, zonei de siguranta fata de calea ferata, normelor de securitate la incendiu, precum si cu respectarea unor retrageri de **minimum 3 metri** fata de limite
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat sau cuplat.
- autorizarea cladirilor care adapostesc locuinte de serviciu sau de interventie pentru personalul activitatilor economice se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe fiecare parcela, se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe parcela se va realiza cu respectarea conditiilor de insorire, iluminat natural, vizibilitate, protectie impotriva incendiilor, conform legislatiei in vigoare
- autorizarea cladirilor de locuit se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.
- intre fatadele cladirilor distanta va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de **6 metri**
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim **4 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Celulozei, direct sau prin intermediul drumurilor de acces private
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la parcela se vor stabli prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accesuri corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis se va incadra in inaltimea maxima admisa respectiv **20 metri**, cu posibilitatea amplasarii în zonele special mentionate pe planul U03-Reglementari urbanistice a unor cladiri cu maximum 9 niveluri supraterane care se vor incadra in $H_{max} = 33$ metri.
- in sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor nu este normat și va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;
- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu;
- volumele vor fi simple, iar fatadele laterale si posterioare vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale de slaba calitate;
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice si semipublice din zona;
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirele vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare
- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau convenite cu detinatorii de utilitati.
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcelă / zonă de activitate economică va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibilă dintr-un drum public sau privat cu posibilitatea de acces dintr-o circulație publică. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității
- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin HCJ Constanța nr. 152/2013
- suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- parcelă va avea o suprafață de spațiu plantat la sol de **minimum 20% din suprafața**. În funcție de utilizările admise conform art.1, ce se vor autoriza ulterior, suprafața de spațiu plantat necesară peste procentul de 20%, va putea fi asigurată la sol, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor.
- modul de amenajare al spațiilor plantate, precum și tipurile de plante, arbori, arbuști, etc, precum și instalația utilizată pentru întreținere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanța nr. 152/2013;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniamentul străzii Celulozei vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă-domeniu public vor fi transparente cu înalțimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.50** metri și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- autorizarea executării lucrărilor de împrejmuire a parcelelor cu front la strada Celulozei (în partea de est și de sud a zonei reglementate) se va realiza cu respectarea realinierii propuse

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 60% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

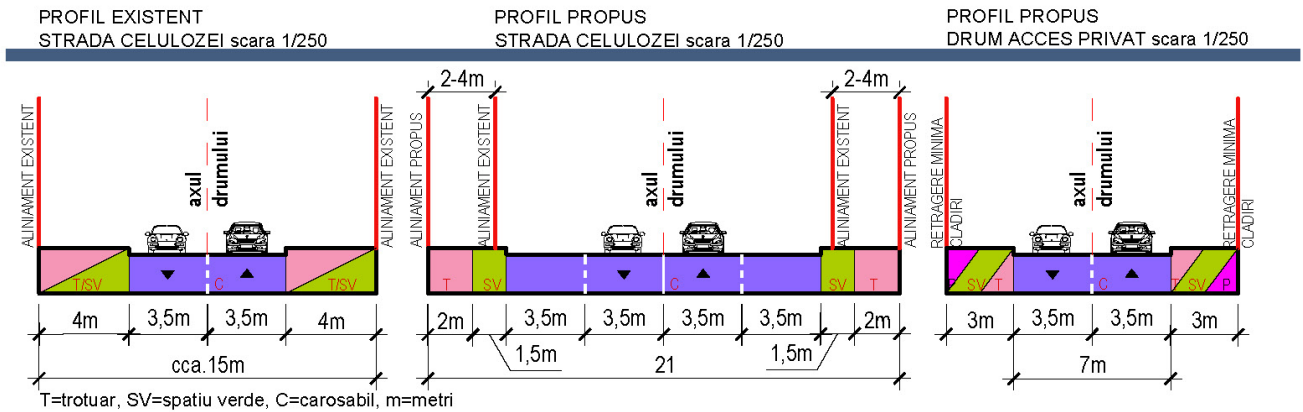
CUT_{maxim} = 3,6 (mp ACD/mp teren)

- rezultat din creșterea cu 20% a CUT aprobat prin PUG, respectiv CUT volumetric = 10mc/mp – echivalent a CUT = 3mp/mp

CUT_{maxim} volumetric = 10 (mc/mp teren)

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI

ANEXA 1 PROFILE STRADALE



INTOCMIT,
 Urb. SIMONA SOCARICI

PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. CELULOZEI, CALE FERATA SI PROPRIETATI PRIVATE, GENERAT DE IMOBILE SITUATE PE STRADA CELULOZEI, NR.6

REGLEMENTARI URBANISTICE U03

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE, conform AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 77178/09.07.2019 si RECTIFICARE nr. 143683/27.07.2019 S = 143772mp (14,37ha)
- PARCELE CARE AU GENERAT STUDIUL PUZ : SITUATE PE STRADA CELULOZEI, NR.6
- LOT 1 - IE 204745; S= 35072mp si DRUM ACCES - IE 204757; S= 2268mp
- TOTAL SUPRAFATA = 37340mp
- P.U.Z. IN CURS DE ELABORARE/AVIZARE/APROBARE
- A.O. nr. 146110/ 01.10.2018 si RECTIFICARE nr. 143683/27.07.2019
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE conform OCPI CONSTANTA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- A** ZONA A - ZONA ACTIVITATI ECONOMICE: FUNCTIUNI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, FUNCTIUNI COMERCIALE (TERTIARE) CU CARACTER EXTRAURBAN SI SERVICII TEHNICE, FUNCTIUNI AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE (detalii conform RLU aferent PUZ)

CIRCULATII

- PARTE CAROSABILA EXISTENTA AFERENTA STRAZII DE CATEGORIA III DE CIRCULATIE (STRAZI COLECTOARE - 2 BENZI) - STR. CELULOZEI
- PARTE CAROSABILA PROPUA AFERENTA STRAZII CATEGORIA II DE CIRCULATIE (STRAZI DE LEGATURA - 4 BENZI) - STR. CELULOZEI - PROGNOZA DE DEZVOLTARE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- SUPRAFATA DE TEREN CU DREPT DE SERVITUTE IN FAVOAREA RODATA S.A.
- CIRCULATII CAROSABILE/PLATFORME/DRUMURI DE ACCES PROPRIETATE PRIVATA CU DREPT DE SERVITUTE IN FAVOAREA PROPRIETARILOR DE PARCELE DIN ZONA PUZ
- ZONA CAI FERATE
- ACCES CAROSABIL INTRARE/IESIRE

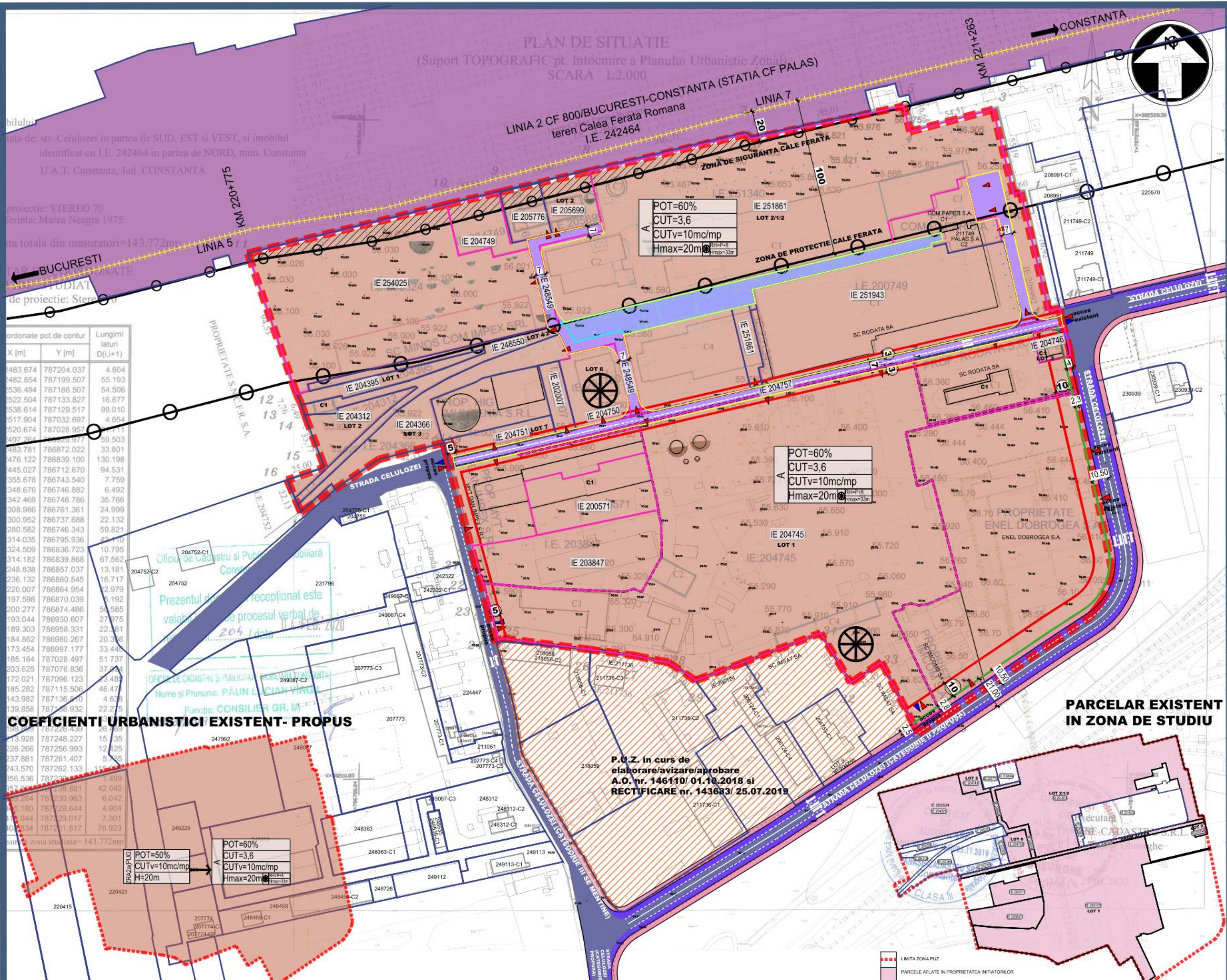
RESTRICTII SI CONDITIONARI

- RETRAGEREA MINIMA A CLADIRILOR DE LA ALINIAMENTUL EXISTENT SI PROPUSE
- REALINIERE PARCELAR (RETRAGERI DE ALINIAMENTE IN VEDEREA EXTINDERII STRAZII CELULOZEI) - RETRAGERE 10,5 metri DIN AXUL STR. CELULOZEI
- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA 20 METRI (INTERDICTIE DE CONSTRUIRE)
- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA 100 METRI (CONDITIONARE: OBTINERE AVIZ CFR)
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (SUPRAFATA DE TEREN AFLATA IN ZONA DE SIGURANTA A CAII FERATE)

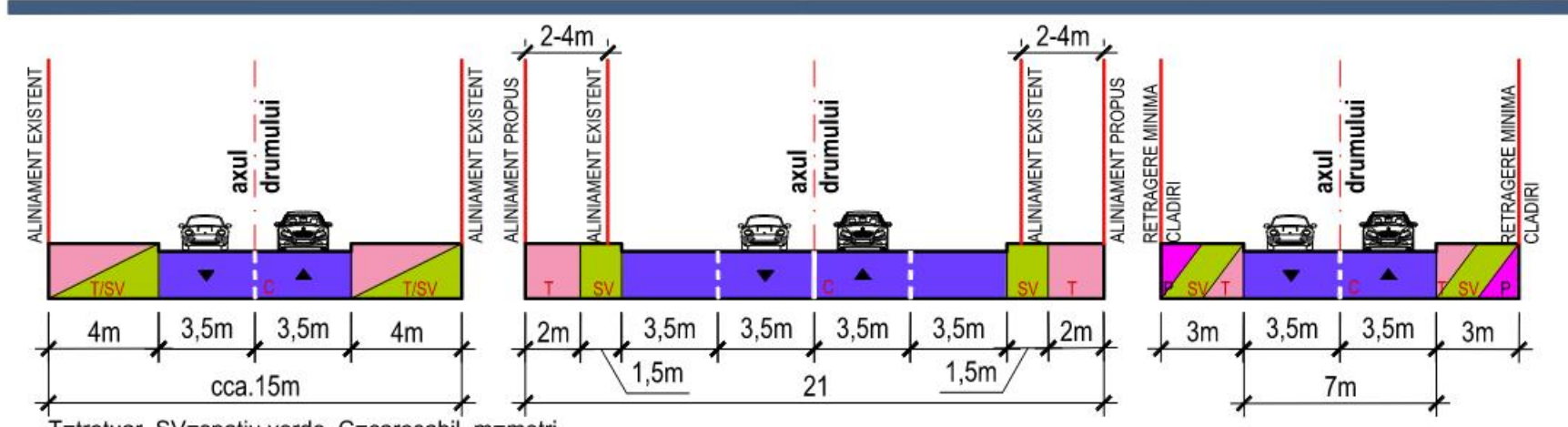
FUNCTIUNE	% DIN TOTAL
CONSTRUCTII maxim	60,00%
CIRCULATII	20,00%
SPATII PLANTATE LA SOL minim	20,00%
TOTAL	100,00%

POT=60% CUT=3,6 CUTv=10mc/mp Hmax=20m	ZONA DE REGLEMENTARE	
	PROCENTUAL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI
	COEFICIENTUL VOLUMETRIC MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS
	INALTIMEA MAXIMA ADMISA	INALTIMEA MAXIMA ADMISA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUSE		OBS
	SUPRAFATA (DIN MASURATORI) MP	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (DIN MASURATORI) MP	% DIN TOTAL	
FUNCTIUNI DE ACTIVITATI ECONOMICE	141504,00	98,42%	135581,65	94,30%	
CIRCULATII INTERIOARE SI PLATFORME PRIVATE	2268,00	1,58%	8190,35	5,70%	
CIRCULATII PUBLICE (EX TINDERE STR. CELULOZEI)	0,00	0,00%	753,00	0,52%	
SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU PUZ	143772,00	100,00%	143772,00	100,52%	



PROFIL EXISTENT (la Est si la Sud) STRADA CELULOZEI scara 1/250
 PROFIL PROPUSE (la Est si la Sud) STRADA CELULOZEI scara 1/250
 PROFIL PROPUSE DRUM ACCES PRIVAT scara 1/250



ZONA A - ZONA ACTIVITATI ECONOMICE: FUNCTIUNI ADMISE

- functiuni industriale nepoluante**
 - Hale productie, prelucrare, asamblare
 - Sediu administrativ, birouri
 - Depozit, centru de distributie
 - Comercializare materiale de constructii
 - Centru de cercetare si formare profesionala
 - Incubator de afaceri
 - Parc de activitati
 - Parc logistic
 - Infrastructura si spatii destinate IMM-urilor
 - Instalatii de transfer intermodal de marfuri
 - Colectare, depozitare si valorificare materiale reciclabile
 - Autoservice, spalatorie auto
 - Statie de combustibil cu servicii aferente
- functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare**
 - Constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare
 - Sediu administrativ al regiei, birouri, spatii si anexe destinate personalului (exclus locuinte)
- functiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban si servicii tehnice**
 - Depozitare, distributie si desfacere produse comerciale
 - Comert engros
 - Showroom
 - Autoservice, spalatorie auto
 - Servicii, alimentatie publica
 - Centru de cercetare si formare profesionala
 - Incubator de afaceri
 - Sediu birouri, firma, companie
 - Parc de activitati
- servicii si dotari destinate personalului activitatilor economice din zona** (inclusiv locuinte de serviciu si locuinte de interventie in conditiile Legii 114/1996, alimentatie publica, servicii medicale, farmacie, gradinita/centru educational)
- amenajari aferente functiunii de baza:** cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;
- parcaj** colectiv subteran/supraferat/etajat.

USONIA ARHITECTURA URBANISM DESIGN		NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
		11/2018	P.U.Z.	OCTOMBRIE 2021	PUZ-U03
		SPECIALITATEA			URBANISM
OBIECTIV		SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. CELULOZEI, CALE FERATA SI PROPRIETATI PRIVATE, GENERAT DE IMOBILE SITUATE PE STRADA CELULOZEI, NR. 6, MUN. CONSTANTA		PROIECTAT	Urb. Simona Socarici		
---		DESEINAT	Urb. Simona Socarici		
---		VERIFICAT	---		
ADRESA		DESEIN	SCARA	REVIZIA	
STRADA CELULOZEI, NR. 6, MUN. CONSTANTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	1/2000	05	
BENEFICIAR		---			
EURO HOUSE CONSTRUCT S.R.L.		---			
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.					