



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 260/19.05.2022  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru  
teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private,  
inițiator Masstudio SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 106332/19.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 101685/13.05.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106520/20.05.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 146110/01.10.2018 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Celulozei nr. 5-7, lot A, în suprafață de 2.594,16 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2.580 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr.

cadastral 206124, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate după cum urmează :

- Masstudio SRL în cotă de 1/2 conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2056/29.06.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif MJariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel

- Project Resolv Consulting SRL în cotă de 1/2 conform contractului de donație autentificat sub nr. 2057/29.06.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif MJariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

**Art. 2** – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Masstudio SRL, Project Resolv Consulting SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

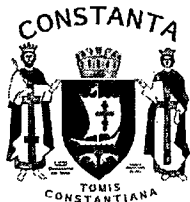
La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 106332 / 19.05.2022

42

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, inițiator Masstudio SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 927/03.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 77178/09.07.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 5407/10.01.2022, avizul nr. 101685/13.05.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, inițiator Masstudio SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chitac*

1



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 95740/25.05.2021 adresată de Masstudio SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Theodor Burada nr. 38A, etaj 2, în baza documentației completată cu adresa nr. 232235/19.11.2021; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 101685 din 13.05.2022**

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private;

Inițiator: Masstudio SRL

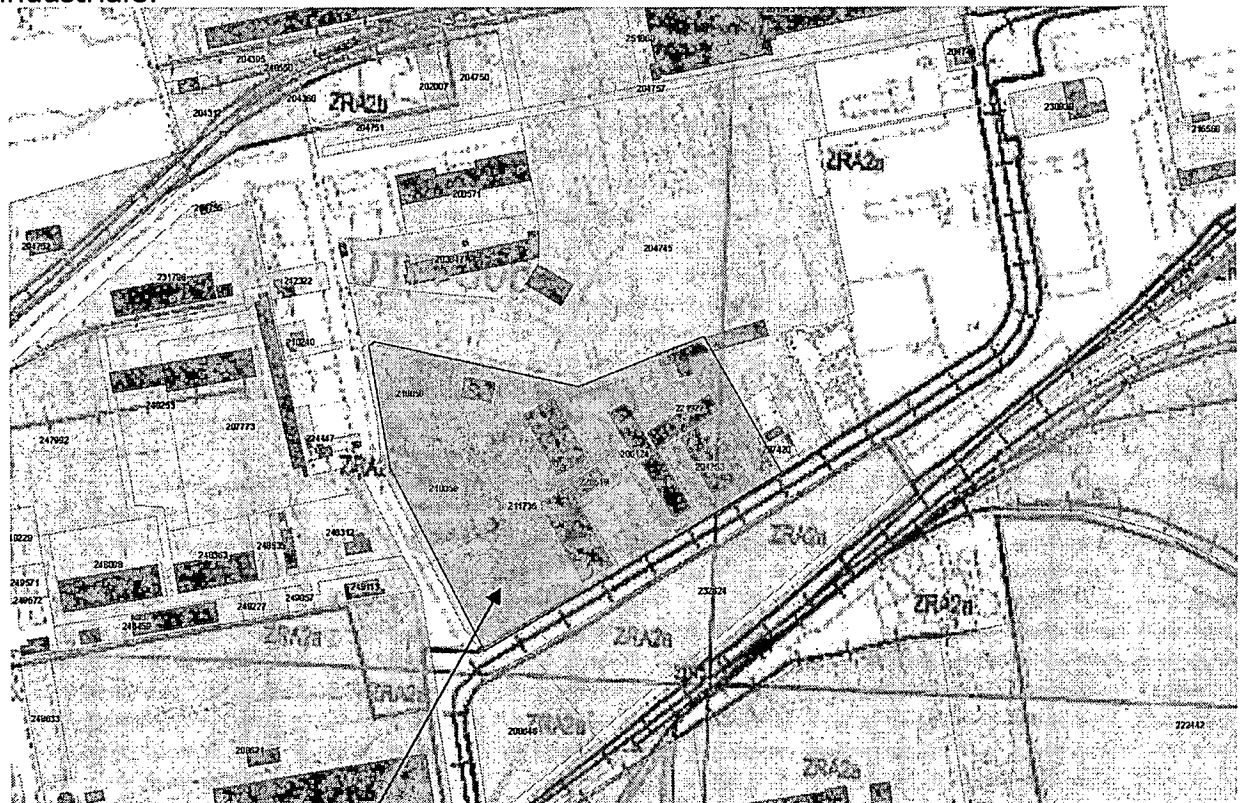
Proiectant: Masstudio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Simona Șocarici

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Celulozei nr. 5-7, lot A, în suprafață de 2.594,16 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2.580 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206124, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRA2a - zona de activități productive - subzona unităților predominant industriale:



Extras PUG / GIS

Zona de studiu

- Utilizari admise: Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

ZRA 2: activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a); activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a);

- Utilizari admise cu conditionari:

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

- Utilizari interzise: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile 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;

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform

PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; 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, carosabila si feroviara uzinala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea  $H_{max}$  la 9 m; inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mc / mp$  teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari:  $CUT_{maxim} = 10.0 mc/mp$  teren

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

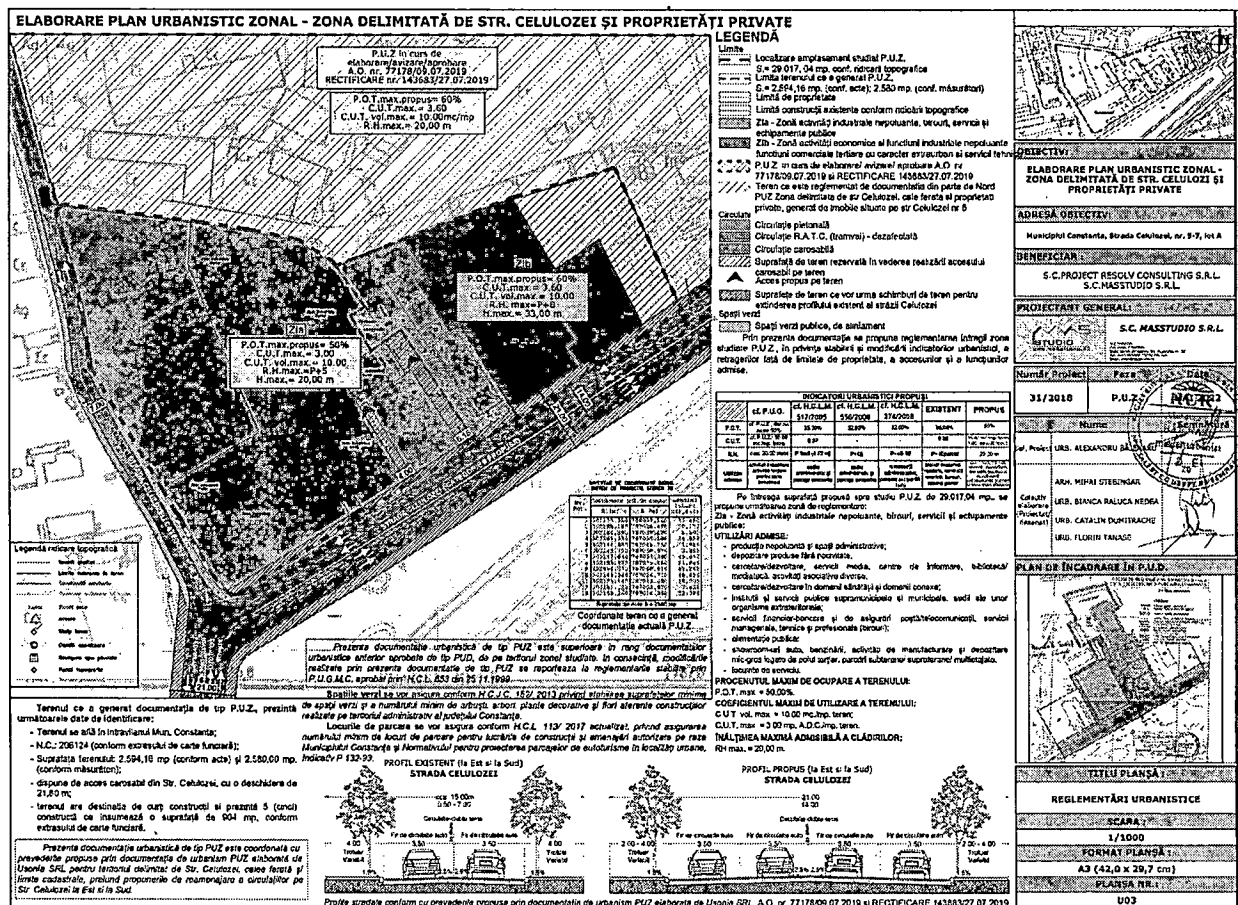
Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 29.017,04 mp., a fost reglementat, în baza considerentelor mai sus prezentate, conform următoarelor subzone de reglementare:

### **ZIa - Zonă activități industriale nepoluante, de birouri, servicii și echipamente publice**

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

**Zlb - Zonă activități economice: funcțiuni industriale nepoluante, funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

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 concersie în unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și de servicii.



Extras PUZ – planșa reglementării urbanistice

**5.2.1. UTILIZARE FUNCIONALĂ UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE**

**Zlb**

**UTILIZĂRI ADMISE:**

- Hale producție, prelucrare, asamblare
- Sediul administrativ, birouri
- Depozit, centru de distribuție
- Comercializare materiale de construcții
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Parc de activități
- Parc logistic
- Infrastructura și spații destinate IMM-urilor
- Instalații de transfer intermodal de marfuri
- Colectare, depozitare și valorificare materiale reciclabile
- Autoservice, spalatorie auto
- Stație de combustibili cu servicii aferente
- Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale
- Comerț engros
- Showroom
- Autoservice, spalatorie auto

- Servicii, alimentare publica
- Centru de cercetare si formare profesionala
- Incubator de afaceri
- Sediul birouri, firma, companie
- Parc de activitati
- Constructii și instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare
- Sediul administrativ al regiiei, birouri, spatii si anexe destinate personalului
- Servicii și dotări destinate personalului activităților economice (inclusiv locuinte de serviciu și locuinte de interventie in conditiile Legii 114/1996, alimentare publica, servicii medicale, farmacie, grădiniță/centru educațional)
- 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.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

#### 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.

#### Zla

#### UTILIZARI ADMISE:

- productie nepoluanta și spații administrative;
- depozitare produse fără nocivitate;
- cercetare/dezvoltare, servicii media, centre de informare, bibliotecă/ mediatecă, activități asociative diverse;
- cercetare/dezvoltare în domeniul sănătății și domeniul conexe;
- instituiții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), incubator de afaceri
- alimentație publică;
- showroom-uri auto, service, spalatorii, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcări subterane/ supraterane/ multietajate;
- locuințe de serviciu.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

#### UTILIZARI INTERZISE:

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



## 5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

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

- pentru activitati neproductive/producție nepoluantă se recomandă ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000,00 mp., iar frontul la strada de minim 20,00 m;
- dimensiunile minime se pastrează și in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii

### b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

#### Zla si Zlb

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

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

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

#### Zla si Zlb

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

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

La care se adaugă următoarele prevederi:

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

### 5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

#### Zla si Zlb

##### a) Accesurile carosabile

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

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

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare, control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

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

- pentru circulatia pietonala se vor asigura accesuri corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

### 5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

### 5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta următoarele prevederi:

#### Zla

- RMH = P+5 - 20,00 m

#### Zlb

- RMH = P+ 8 - 33,00 m

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

***Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:***

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

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

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

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

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

## 5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

## 5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

### REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac

parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

#### 5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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

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

- suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente menționate în anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicată;
- suprafața fațadelor construcțiilor;
- suprafața teraselor/ acoperișului.

#### 5.2.9. ÎMPREJMUIRI:

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,50 m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

### 5.3.1. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- |                         |
|-------------------------|
| - Z1a- POT max.= 50,00% |
| - Z1b- POT max.= 60,00% |

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- |  |
|--|
| - Z1a - CUT vol. max. = 10.00 mc./mp. teren  |
| - Z1a - CUT max. = 3.00 mp. A.D.C./mp. Teren |
- 
- |  |
|--|
| - Z1b - CUT vol. max. = 10.00 mc./mp. teren  |
| - Z1b - CUT max. = 3.60 mp. A.D.C./mp. teren |

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.10.2021** s-au stabilit următoarele:

- ❖ este necesară transmiterea documentației (în format electronic) în forma finală și completă, (piese scrise și desenate, studii și avize solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate);
- ❖ documentația prezentată se va completa cu planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 care va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers;
- ❖ prevederile propuse vor fi coordonate cu prevederile propuse prin documentația de urbanism PUZ elaborată de Usonia SRL pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei, calea ferată și limite cadastrale, în ceea ce privește circulațiile publice existente / propuse din zona industrială învecinată;
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Documentația a fost completată sub nr. 232235/19.11.2021.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.05.2022** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 3241/31.08.2018 a cărei valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,  
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

**RAPORT**  
Nr. 106520/20.05.2022

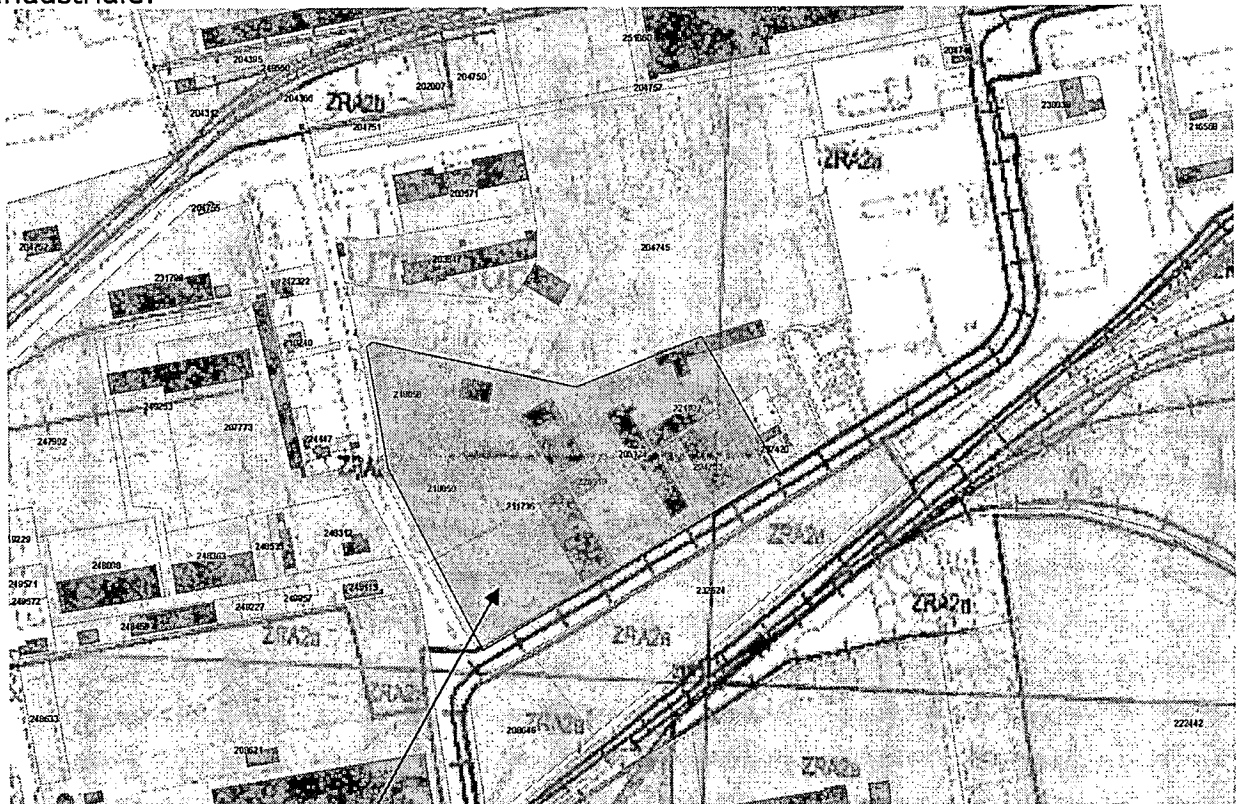
Urmare solicitării nr. 95740/25.05.2021 adresată de Masstudio SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, în baza documentației completată cu adresa nr. 232235/19.11.2021, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Celulozei nr. 5-7, lot A, în suprafață de 2.594,16 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2.580 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206124, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate după cum urmează :

- Masstudio SRL în cotă de 1/2 conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2056/29.06.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif MJariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel
- Project Resolv Consulting SRL în cotă de 1/2 conform contractului de donație autentificat sub nr. 2057/29.06.2018 la Biroul notarilor publici asociați Iosif MJariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRA2a - zona de activități productive - subzona unităților predominant industriale:



Extras PUG / GIS

Zona de studiu

- Utilizari admise: Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

ZRA 2: activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a); activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a);

- Utilizari admise cu conditionari:

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

- Utilizari interzise: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile 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;

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilitaj industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform

PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; 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, carosabila si feroviara uzinala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea  $H_{max}$  la 9 m; inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc /mp teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari:  $CUT_{maxim} = 10.0$  mc/mp teren

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3241/31.08.2018 (a cărei valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), și avizului de oportunitate nr. 146110/01.10.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

## **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la



nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 30262/16.02.2021, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 16.02.2021 – 21.02.2021.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 39971/23.02.2022 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 23.02.2022 – 13.03.2022).

Au fost emise 33 notificări către proprietarii din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T14376/16.02.2022.

Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise sesizări, formulate de proprietarii din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-54069/14.03.2022 (identică cu 53620/11.03.2022) formulate de SC RODATA SRL.	Se transmit următoarele observații: - se solicită ca întreaga platforma industrială Palas să-și păstreze destinația actuală stabilită
	prin PUG; - studiul de oportunitate și avizul de oportunitate nr. 146110/01.10.2018 nu mai sunt actuale, fiind considerată obligatorie refacerea acestora; - utilizările admise propuse prin PUZ sunt incompatibile cu activitățile industriale de pe platforma Palas; nu fac parte din utilizările admise prin PUG pentru zonele preponderent industriale; - utilizările admise cu condiționări nu respectă prevederile PUG, nu conțin prevederi cu privire la permiterea, extinderea sau conversia activităților actuale; - utilizările interzise nu respectă prevederile PUG, fiind eliminată interdicția amplasării unităților militare.
- 52065/10.03.2022 formulată de Crivineanu Valentina Dolna și 50661/09.03.2022 formulată de Sandu Marius (având conținut identic).	Petenții consideră necesar acordul lor în vederea realizării unui alt drum către proprietatea acestora, având în vedere că pe lotul respectiv există deja un drum de servitute, cu acces din str. Celulozei, folosit în prezent.
- 53475/11.03.2022 formulată de SC SOLID HOUSE SRL și 53489/11.03.2022 formulată de SC EURO HOUSE CONSTRUCT SRL.	Se transmit următoarele observații: - dezacordul față de propunerea ca executarea de noi parcelări să fie condiționată de elaborarea unui PUD, atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi; - planul aferent documentației PUZ nu respectă rectificarea avizului de oportunitate nr.

146110/01.10.2018, prin care parcela cu număr cadastral 204745 va fi inclusă în avizul de oportunitate nr. 77178/2019.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- proiectul PUZ respectă cerințele Certificatului de urbanism nr. 3241/31.08.2018, respectiv propunerea unei noi alei de servitute, pentru realizarea accesului din str. Celulozei. Investiția propusă respectă recomandările studiului de circulație aferent PUZ;
- stabilirea funcțiilor are la bază studiul de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția unor noi funcțiuni oportune/ necesare în zona de studiu, fiind analizată compatibilitatea funcțională, potențialul de inserție a funcțiilor, având în vedere funcțiile existente, potențiale și funcțiile dorite pentru terenul studiat;
- se precizează că au fost luate la cunoștință cerințele petenților referitoare la reglementările urbanistice propuse, sunt de acord cu ele și vor fi implementate în cadrul proiectului PUZ astfel încât se va facilita dezvoltarea unui parc industrial la același standard, printr-o reglementare urbanistică unitară;
- prevederile referitoare la rectificarea avizului de oportunitate nr. 146110/01.10.2018 se vor modifica cu cele solicitate, atât în partea scrisă cât și în cea desenată a documentației PUZ;
- referitor la observațiile privind noile parcelări, acestea vor fi preluate și rectificate în documentația PUZ.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 67344/28.03.2022.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 109916/02.06.2021, conform răspunsurilor formulate în data de 16.07.2021 și 03.08.2021.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

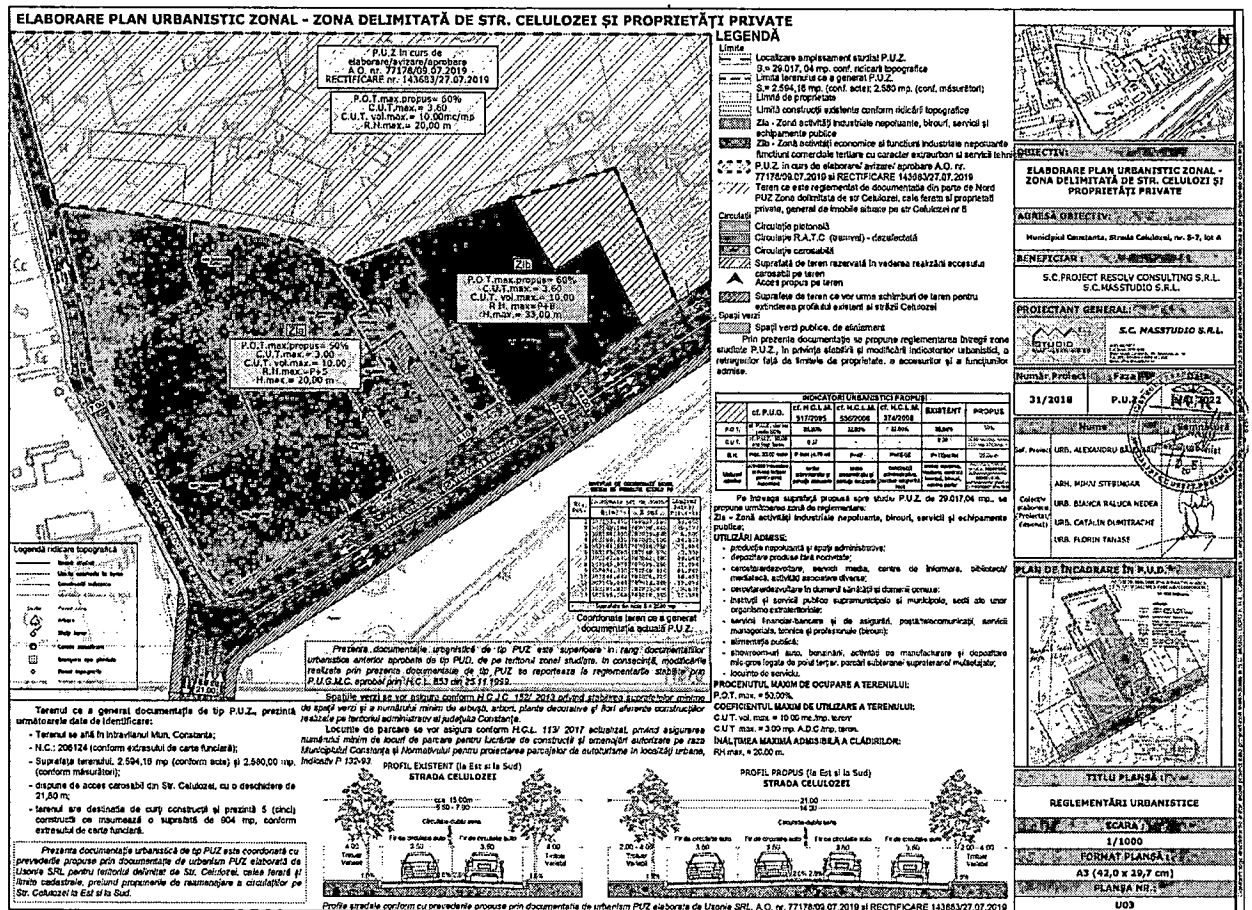
Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 29.017,04 mp., a fost reglementat, în baza considerentelor mai sus prezentate, conform următoarelor subzone de reglementare:

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

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

### **Z1b - Zonă activități economice: funcțiuni industriale nepoluante, funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

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



### Extras P.U.Z. – planșa reglementări urbanistice

### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate și PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- circulații
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3241/3108.2018 (valabil până la 06.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 146110/01.10.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Raportul informării și consultării publicului nr. 67344/28.03.2022.

Avize :

- RAJA nr. 867/17152/26.11.2018
- ENEL nr. 07087480/18.02.2021
- Engie nr. 316.047.951/12.02.2021
- RADET nr. B 18355/06.11.2018
- Telekom nr. 189/10.03.2021
- adresa Politia Constanta nr. 477.235/23.03.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6571/17.05.2021

- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 5463 R / 05.05.2021
- adresa Serviciul patrimoniu nr. 73251/11.05.2021
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2530/22.07.2021
- actul administrativ al autoritatii pentru protecția mediului nr. 12011 RP /18.12.2019

### **CONCLUZII**

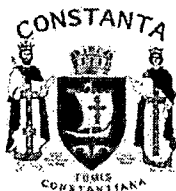
Se propune spre avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, inițiator Masstudio SRL.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Masstudio SRL și Project Resolv Consulting SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

*de acord*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

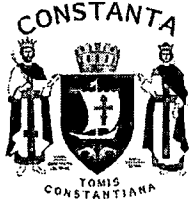
### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Masstudio SRL și Project Resolv Consulting SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	<b>DA</b>	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Irina Panait**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

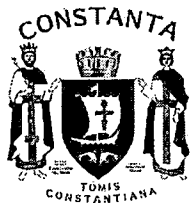
formulat la ședința din data de 05.05.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Masstudio SRL și Project Resolv Consulting SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, cu următoarele mențiuni : - Revizuirea planurilor PUZ astfel încât parte din parcela cu nr. cad. IE 204745 (exclusă din zona PUZ prin Adresa de completare a Avizului de oportunitate) reglementată în totalitate prin PUZ recent aprobat în proximitate să fie menționată ca făcând obiectul reglementărilor urbanistice ale PUZ aprobat în proximitate (pentru evitarea suprapunerii a 2 două documentații de urbanism pe aceeași parcelă).
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Urb. Simona Șocarici**

942 101685 / 13.05.2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	7. <b>PUZ</b> pen tru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private- etapa <b>emitere aviz Arhitect șef</b> ;
Inițiator	Masstudio SRL și Project Resolv Consulting SRL
Elaborator	Urb. Bianca Raluca Nedea Nu este prezenta Prezinta Urbanist Florin Tanase

**Da, sub rezerva verificării de către DU ca modificările care au fost prezentate în ședința dar care (conform afirmației elaboratorului prezentator) nu erau încă toate introduse efectiv în piesele scrise/desenate ale PUZ.**

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Ionică Bucur**





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Masstudio SRL și Project Resolv Consulting SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

  
Prof. univ. dr. Florin Anghel

Ma am dorește!

**Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în temeiul HCL 106/23.04.2021**

Punct de vedere:  
Formulat în ședința din data de:

Ing. Mircea Munteanu  
5.05.2022

Nr.Crt.	Denumirea Proiectului	Criteriul de evaluare	DA/NU	Observatii
1	PUD - construire imobil locuințe de vacanță, Palazu Mare, mal Lac Siutghiol, zona stație pompare, investitor Ungureanu Floreta Cireșica - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	NU	Lipsa retele canalizare, lipsa aviz detinator canal + statie (ANIF)
2	PUD - construire imobil P+1E, str. av. Vasile Craiu nr. 26, investitor Florian Daniel-Marius – etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	
3	Cerere emitere aviz de oportunitate - elaborare PUZ - reglementare teren situat în str. Industrială nr. 3, Baza Palas, lot 2/1/2, inițiator Covatin SRL și Cotin Dragoș Marian;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	-	
4	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, investitor Pasat Vanghele - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	
5	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Mihai Eminescu, str. Decebal, str. Vasile Pârvan și limite cadastrale, inițiator Discount Provider INC SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	
6	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. bd. Mamaia, str. Ion Lahovari, str. Călărăși și str. General Manu, inițiator Arkas Dacia SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	
7	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, initiator Masstudio SRL și Proiect Resolv Consulting SRL – etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	Aviz ENEL neconform (desi retelele lipsesc se spune ca se poate asigura alimentarea cu energie electrica), aviz RAJA neconform ( in realitatea exista canalizare)
8	PUZ pentru teritoriul delimitat de prel. str. Nicolae Filimon, strada C, str. Crișul Alb și limite cadastrale, inițiator Eurovet Logistics SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	NU	Lipsa dotari edilitare (toate) + Aviz ENEL neconform
9	PUD - construire imobil P+8E, zona Campus Universitar, parcela VN 568/1 lot 1 + VN 568/2 lot 2, investitor Tapangea Ioan - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	
10	PUD - construire imobil P+4E, zona Campus Universitar, str. Opalului nr. 3, investitor Tapangea Ioan - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	DA	
11	PUD - construire imobil locuire colectivă, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Mamaia, investitor APX IMMO Property SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și și tehnico - edilitară	NU	Parcari Clausus in afara constructiei expuse la intemperii!!!!



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Masstudio SRL și Project Resolv Consulting SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Enghin Ismail**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1.1. DATE GENERALE

#### 1.1.1. Denumirea obiectului de investiții

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

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

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

#### 1.1.3. Titularul investiției

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

#### 1.1.4. Elaboratorul documentației

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

#### 1.1.5. Proiectant de specialitate

URB. ALEXANDRU BĂJENARU

#### 1.1.6. Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

#### 1.1.7. Numar proiect

31/2018

### 1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

### 1.3. BAZA LEGALA A ELABORARI

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificat de Urbanism 3241 din 31.08.2018
- Avizului de Oportunitate nr. 146110 din 01.10.2018
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 517/ 2005;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 556/ 2006;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 374/ 2008, pentru modificarea P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 556/ 2006.
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 25.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita, in vigoare;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr.7/ 1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- ORDIN MT 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane;
- HCLM nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulatie la nivelul municipiului Constanta;
- HCLM nr.260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistica si publicitate la nivelul municipiului Constanta;
- HCL nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta.

**Documentatia s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completările ulterioare si corespunzător Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.**

### 2.1. DOMENIUL DE APLICARE

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

**2.1.2.** Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, atat a prevederilor documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, cat si a tuturor actelor

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

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

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

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

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

## **22. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

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

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

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

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

### 2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### 2.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

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

### 3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

#### 3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

### 3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

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

## 3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI A CONSTRUCȚIILOR

### 3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

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

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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

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

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

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

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

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

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

### **3.3. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **3.3.1. PARCAJE:**

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

#### **3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:**

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/22.05.2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

### 3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

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

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

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

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

## 4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ DIN CADRUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

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

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

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

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

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

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

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

### **Z1b - Zonă activități economice: funcțiuni industriale nepoluante, funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

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

## 5. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### 5.1. GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI STUDIATE

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

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

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

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

### 5.2.1. UTILIZARE FUNCTIONALA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA PROPUSE

Zib

UTILIZARI ADMISE:

- 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
- 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
- Constructii și instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare
- Sediul administrativ al regiei, birouri, spatii si anexe destinate personalului
- Servicii și dotări destinate personalului activităților economice (inclusiv locuințe de serviciu și locuințe de intervenție în condițiile Legii 114/1996, alimentatie publica, servicii medicale, farmacie, grădiniță/centru educațional)
- 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.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

#### 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.

### Zla

#### UTILIZARI ADMISE:

- producție nepoluantă și spații administrative;
- depozitare produse fără nocivitate;
- cercetare/dezvoltare, servicii media, centre de informare, bibliotecă/ mediatecă, activități asociative diverse;
- cercetare/dezvoltare în domeniul sănătății și domenii conexe;
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), incubator de afaceri
- alimentație publică;
- showroom-uri auto, service, spalatorii, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcări subterane/ supraterane/ multietajate;
- locuințe de serviciu.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

#### UTILIZARI INTERZISE:

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

### **5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR**

#### **a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru activitati neproductive/producție nepoluantă se recomandă ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000,00 mp., iar frontul la strada de minim 20,00 m;
- dimensiunile minime se pastrează și in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii

prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara comasarea terenurilor în cauză, sau relocarea unitatilor productive.

## b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

### Zla si Zlb

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

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

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

### Zla si Zlb

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

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

La care se adaugă următoarele prevederi:

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

### 5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

#### Zla si Zlb

##### a) Accesurile carosabile

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

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

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

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

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

### 5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

### 5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta următoarele prevederi:

#### Zla

- RMH = P+5 - 20,00 m

#### Zlb

- RMH = P+ 8 - 33,00 m

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

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

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

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



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

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

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

### 5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

### 5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

#### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

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

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

#### REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

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

#### 5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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

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

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

### 5.2.9. ÎMPREJMUIRI:

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

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

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

### 5.3.1. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI


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

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Z1a- POT max.= 50,00%</li><li>- Z1b- POT max.= 60,00%</li></ul> |
|---|

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

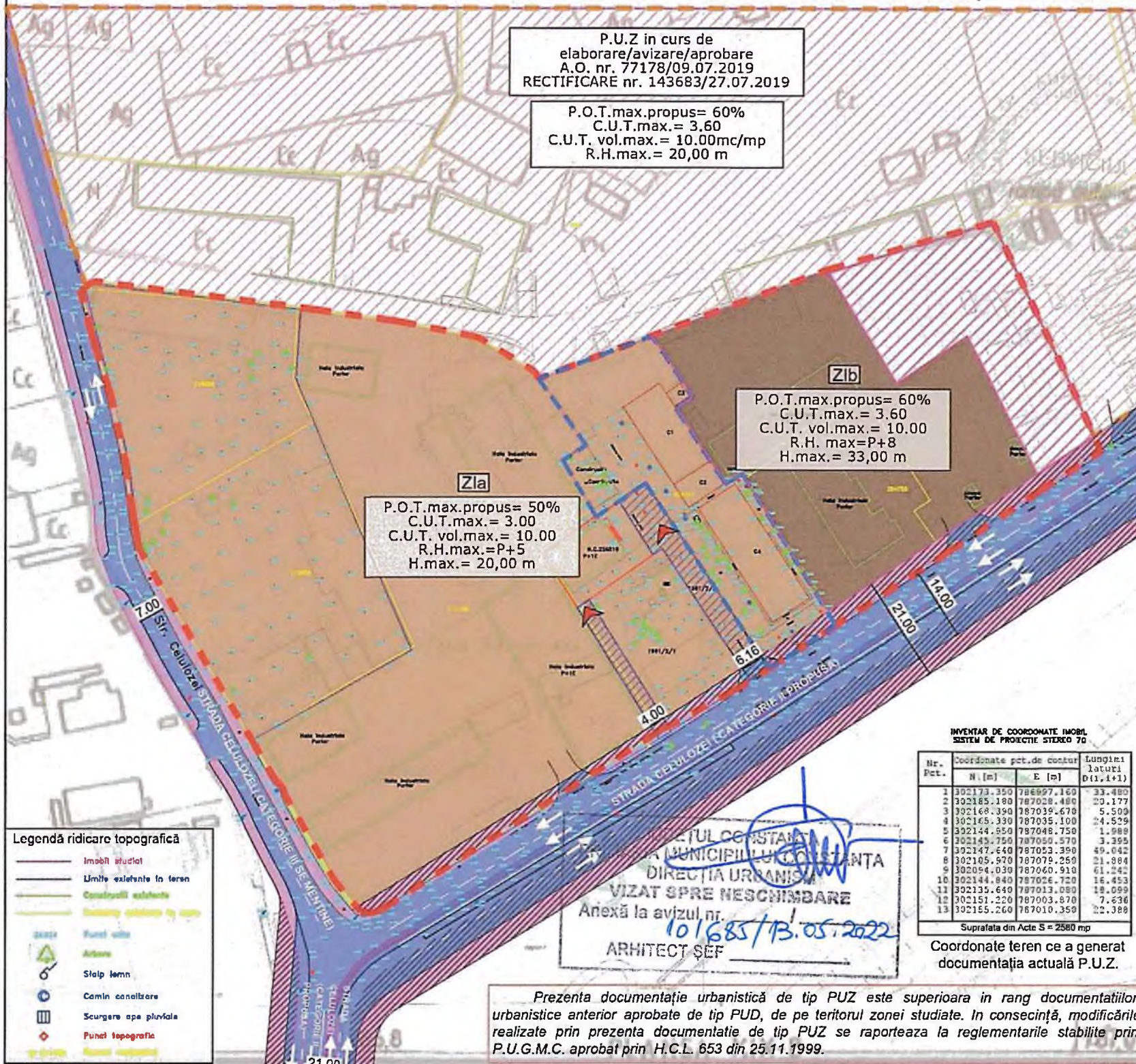
- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Z1a - CUT vol. max. = 10.00 mc./mp. teren</li><li>- Z1a - CUT max. = 3.00 mp. A.D.C./mp. Teren</li></ul> |
|--|

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Z1b - CUT vol. max. = 10.00 mc./mp. teren</li><li>- Z1b - CUT max. = 3.60 mp. A.D.C./mp. teren</li></ul> |
|--|

 Intocmit,  
Urb. Bianca Raluca NEDEA  
Urb. Catalin Dumitrache  
Urb. Florin Tanase



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



## LEGENDĂ

- Limite**
- Localizare amplasament studiat P.U.Z.
  - S. = 29.017, 04 mp. conf. ridicării topografice
  - Limita terenului ce a generat P.U.Z.
  - S. = 2.594, 16 mp. (conf. acte); 2.580 mp. (conf. măsurători)
  - Limită de proprietate
  - Limită construcții existente conform ridicării topografice
  - Z1a - Zonă activități industriale nepoluante, birouri, servicii și echipamente publice
  - Z1b - Zonă activități economice și funcțiuni industriale nepoluante funcțiuni comerciale terțiare cu caracter extraurban și servicii tehnice
  - P.U.Z. in curs de elaborare/ avizare/ aprobare A.O. nr. 77178/09.07.2019 și RECTIFICARE 143683/27.07.2019
  - Teren ce este reglementat de documentația din parte de Nord PUZ Zona delimitata de str Celulozei, cale ferata și proprietati private, generat de imobile situate pe str Celulozei nr 6
- Circulații**
- Circulație pietonală
  - Circulație R.A.T.C. (tramvai) - dezafectată
  - Circulație carosabilă
  - Suprafață de teren rezervată în vederea realizării accesului carosabil pe teren
  - Acces propus pe teren
  - Suprafețe de teren ce vor urma schimburi de teren pentru extinderea profilului existent al străzii Celulozei
- Spații verzi**
- Spații verzi publice, de aliniament

Prin prezenta documentație se propune reglementarea întregii zone studiate P.U.Z., în privința stabilirii și modificării indicatorilor urbanistici, a retragerii față de limitele de proprietate, a accesurilor și a funcțiilor admise.

	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI					
	cf. P.U.G.	cf. H.C.L.M. 517/2005	cf. H.C.L.M. 556/2006	cf. H.C.L.M. 374/2008	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	cf. P.U.Z., dar nu peste 50%	35,30%	32,60%	32,60%	35,04%	50%
C.U.T.	cf. P.U.Z.: 10,50 mc/mp. teren	0,37	-	-	0,36	10,50 mc/mp. teren
R.H.	max. 20,00 metri	P înalt (4,70 m)	P+4E	P+4E-5E	P+1Eparțial	20,00 m
Utilizări admise	activități industriale activități terțiare pentru zona industrială	sediu administrativ și parcaje acoperite	sediu administrativ și parcaje acoperite	construcții administrative, parcaje acoperite, hală	atelier mecanic, vestiare, centrală termică, birouri, cabină portar	activități industriale activități terțiare pentru zona industrială

Pe întreaga suprafață propusă spre studiu P.U.Z. de 29.017,04 mp., se propune următoarea zonă de reglementare:  
Z1a - Zonă activități industriale nepoluante, birouri, servicii și echipamente publice:

### UTILIZĂRI ADMISE:

- producție nepoluantă și spații administrative;
- depozitare produse fără nocivitate;
- cercetare/dezvoltare, servicii media, centre de informare, bibliotecă/modiatocă, activități asociative diverse;
- cercetare/dezvoltare în domeniul sănătății și domenii conexe;
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri);
- alimentație publică;
- showroom-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri subterane/ supraterane/ multietajate;
- locuințe de serviciu.

### PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T. max. = 50,00%.

### COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

C.U.T. vol. max. = 10,00 mc./mp. teren;

C.U.T. max. = 3,00 mp. A.D.C./mp. teren.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

RH max. = 20,00 m.

**INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTE STEREO 70**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale (l1, l2)	
	N [m]	E [m]	
1	302173.350	786997.160	33.480
2	302185.180	787028.480	29.177
3	302169.390	787039.678	5.509
4	302165.330	787035.100	24.529
5	302144.850	787048.750	1.988
6	302145.750	787050.570	3.395
7	302147.640	787053.390	49.042
8	302105.570	787079.250	21.884
9	302054.030	787060.910	61.242
10	302144.840	787026.720	16.453
11	302135.640	787013.870	18.099
12	302151.220	787003.870	7.436
13	302155.260	787010.350	22.388

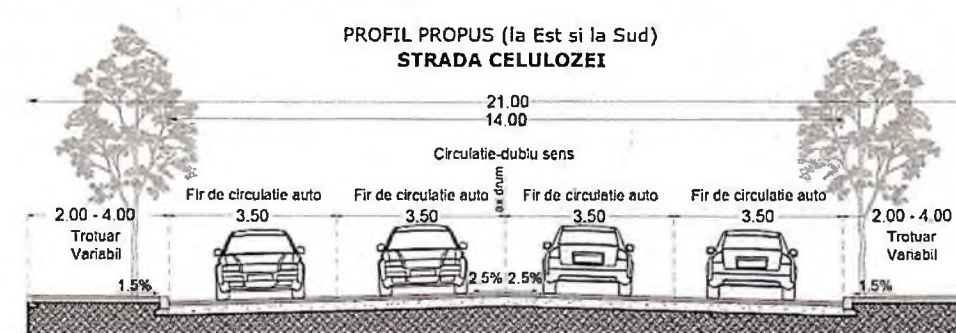
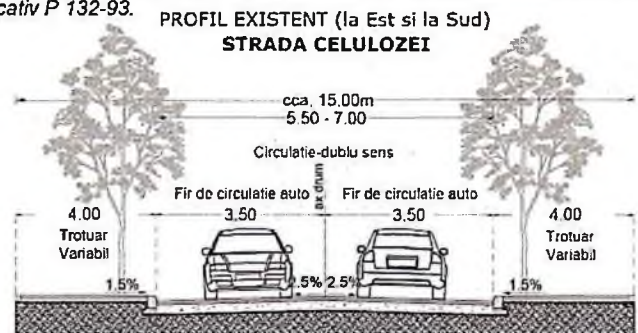
Suprafața din Acte S = 2580 mp

Coordonate teren ce a generat documentația actuală P.U.Z.

Prezenta documentație urbanistică de tip PUZ este superioară în rang documentațiilor urbanistice anterior aprobate de tip PUD, de pe teritoriul zonei studiate. În consecință, modificările realizate prin prezenta documentație de tip PUZ se raportează la reglementările stabilite prin P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. 653 din 25.11.1999.

Spațiile verzi se vor asigura conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Locurile de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 2017 actualizat, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93.



Profile stradale conform cu prevederile propuse prin documentația de urbanism PUZ elaborată de Usonia SRL, A.O. nr. 77178/09.07.2019 și RECTIFICARE 143683/27.07.2019

Terenul ce a generat documentația de tip P.U.Z., prezintă următoarele date de identificare:

- Terenul se află în intravilanul Mun. Constanța;
- N.C.: 206124 (conform extrasului de carte funciară);
- Suprafața terenului: 2.594,16 mp (conform acte) și 2.580,00 mp. (conform măsurători);
- dispune de acces carosabil din Str. Celulozei, cu o deschidere de 21,80 m;
- terenul are destinația de curți construcții și prezintă 5 (cinci) construcții ce însumează o suprafață de 904 mp, conform extrasului de carte funciară.

Prezenta documentație urbanistică de tip PUZ este coordonată cu prevederile propuse prin documentația de urbanism PUZ elaborată de Usonia SRL pentru teritoriul delimitat de Str. Celulozei, calea ferată și limite cadastrale, prelung propunerile de reamenajare a circulațiilor pe Str. Celulozei la Est și la Sud.



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

**ADRESĂ OBIECTIV:**  
Municipiul Constanța, Strada Celulozei, nr. 5-7, lot A

**BENEFICIAR:**  
S.C. PROIECT RESOLV CONSULTING S.R.L.  
S.C. MASSTUDIO S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL:**

**STUDIO MASSTUDIO S.R.L.**  
www.masstudio.ro

23/07/2017  
Cămin: 374818  
Sediul: Constanța, Str. Poniștea, nr. 36  
Tel: 0742.82.8281 / 0753.373.398  
Email: info@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
31/2018	P.U.Z.	MAI 2022

	Nume	Semnătură
Def. Proiect	URB. ALEXANDRU BĂJENARU	[Signature]
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	URB. MIHAI STEBINGAR URB. BIANCA RALUCA NEDEA URB. CATALIN DUMITRACHE URB. FLORIN TANASE	[Signatures]

### PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.D.



**TITLU PLANȘĂ:**

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

**SCARA:**  
1/1000

**FORMAT PLANȘĂ:**  
A3 (42,0 x 29,7 cm)

**PLANȘA NR.:**  
U03

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. Constanța. În reproducerea, refolosirea sau găzduirea sa publică sau acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.