

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A NR. CADASTRAL 230330 MUNICIPIUL CONSTANTA

PALIERE DE ABORDARE P.U.G. IN  
ALTE PLANURI URBANISTICE  
MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDEUL CONSTANTA

SCALA: 1:50000

## ZONA AMPLASAMENT IN STUDIU

**LIMITE**  
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV  
 - LIMITA ORAS-PORT / CORNISA

**PALIERE DE ABORDARE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL:**  
 - CONSTANTA METROPOLA EUROPEANA / CARTIERE  
 - CONSTANTA DESTINATIE TURISTICA EUROPEANA / ZONA TURISMULUI ESTIVAL SI BUSINESS  
 - CONSTANTA ORAS-PORT SI CENTRU DE AFACERI INTERNATIONAL / PORT, INDUSTRIE, LOGISTICA, COMERT

**ZONE DE INTERFERENTA INTRE PALIERE**  
 - ZONA CENTRALA - LOCUITORI / TURISM CULTURAL / ZONA PROTEJATA  
 - ZONA PARCULUI TABACARIEI - LOCUITORI / TURISM CULTURAL SI ESTIVAL  
 - SITURI URBANE - LOCUITORI / TURISM CULTURAL  
 - FRONTALA LA APA

**ZONE CU ALTE DESTINATII**  
 - ZONA PARCURI MAJORE / SPORT / GOSPODARIE COMUNALA  
 - ZONA UNITATI MILITARE / ACADEMII MILITARE  
 - ZONA DESTRUCTURATA / IN TRANZITIE

**ELEMENTE PUNCTUALE**  
 - ANCORE / LANDMARK-URI  
 - PORTI DE ACCES IN ORAS / GARA, TERMINAL CROAZIERE  
 - ARTERE COMERCIALE PRINCIPALE

**CARTIERE**  
 Cartierul Municipiului Constanta reprezinta principalul element de identitate la nivel local. Caracterul specific al fiecarui cartier, rezultant din asocierea si utilizare a spatului public, nivelul de echitate sau servicii si spatii verzi, elementele de identitate arhitecturala si gradul de segregare spatiale provin din prezenta barierelor infrastructurale sau platformelor industriale sau forestale in cadrul P.U.G.  
 Cartierul reprezinta in esenta P.U.G. valoarea de ancore (valoarea de baza in adunarea orasului) dar si instrument de regenerare.

**ZONE TURISTICE**  
 Mamaia reprezinta in acest moment destinatia turistica principala in Municipiul Constanta. In zona Parcului Tabacariei se contureaza al doilea pol turistic important prin prezenta detaliului si muzeului, in timp ce regenerarea centrului vechi, valorificarea patrimoniului constructiv si realizarea unui sistem de tractat rapid si accesibil intre terminalul de croaziere si centru vor imbogati oferta turistica a orasului.  
 Legatura intre zona turistica din nord si centru se realizeaza prin Bulevardul Tomis, Lăpușeanu și Mamaia, care au rol de axă turistică și comercială principală. Strada Ștefan cel Mare va fi analizată în sistem cu Bulevardul Ferdinand având în vedere reprezentarea în domeniul proprietății care asigură controlul din zona Comandă. Trebuie de asemenea luată în considerare potențialul reconstrucției unor monumente de arhitectură industrială (de exemplu Ștefan cel Mare) în arealul portului și scopul integrării acestora în circuitul cultural turistic al orasului. Se vor studia modalitățile de valorificare a spațiilor urbane existente în scopul introducerii accesului în circuitul de turism cultural.

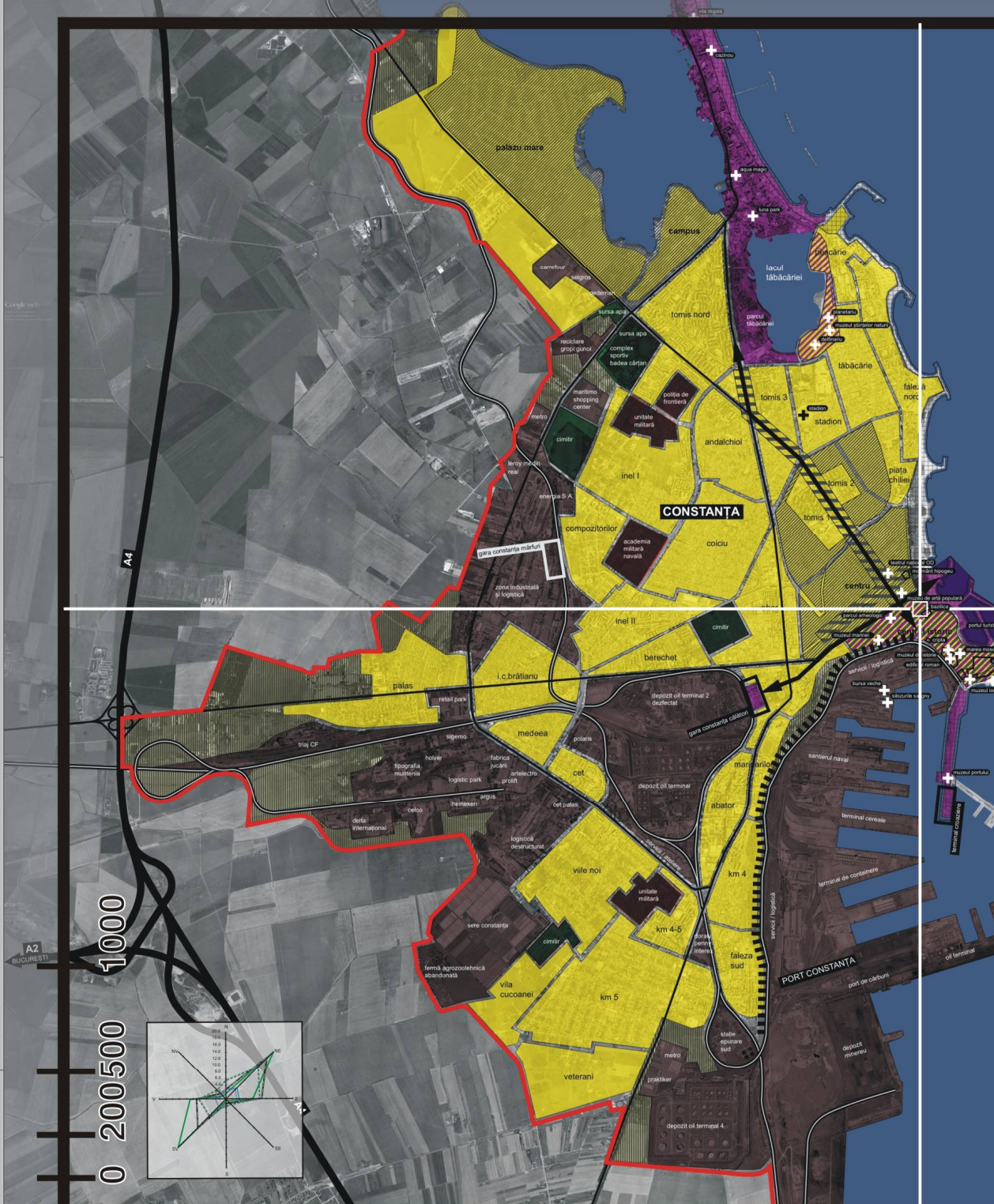
**ZONE DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERT EN-GROS, SERVICII, PORT**  
 Zonile de producție, logistică, comert en-gros, servicii și port au fost analizate împreună datorită apropierii și efectelor spațiale de segregare pe care le produc. Pe de altă parte, accesibilitatea excelentă a zonelor de producție industriale, distribuție sau industrie producție și echipament asociate cu utilități în cadrul un sistem special de rețea strategică de ferri pentru distribuția energiei și orasului. În analiza zonelor din această categorie se vor evidenția spațiile active sau abandonate, nivelul de poluare al solului, gradul de compactare a construcțiilor, posibilitatea de permeabilizare terenuri, oportunitatea de recuperare sau reconstrucție urbană.

**ZONA CENTRALĂ**  
 Zona centrală reprezintă rețeaua patrimonială principală a orasului, militând a evidențierei sale medievale la renașterea unei noi zone turistice. Această rețea este caracterizată prin prezența unor spații publice și servicii turistice (de exemplu, muzeu). Zona centrală reprezintă un selector pentru locuitori, turism și pentru regenerarea de business deosebit reprezentativitate sale. Se vor studia modalitățile de creștere a accesibilității către centrul istoric și de integrare și accesibilitate cu celelalte zone de interes din Constanta, în cadrul unor rețele de transport public și mobilitate individuală. Se vor lua de asemenea măsuri de realizare a spațiilor publice din interiorul și în jurul centrului istoric.

**TERMINALE DE TRANSPORT - ZONE DE DEZVOLTARE STRATEGICĂ**  
 Se vor studia axele de legătură între centrul istoric și principalele terminale de transport de pasageri: Gara Constanta, Terminalul de Croaziere / Pasageri și terminalul de nord din zona portului. Se vor identifica modalitățile de realizare a acestor conexiuni.

	<b>BENEFICIAR :</b> S.C. BLACK WATERS S.A.	<b>0.1</b>	
	<b>PROIECTANT :</b> S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.		
	<b>PROIECT :</b> PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A - CONSTANTA		<b>NOIEMBRIE 2017</b>
	<b>PLANSA :</b> INCADRARE IN ORAS		
<b>INTOCMIT :</b> arh. GABRIEL CARSTEA		<b>1 : 50000</b>	
<b>SFȘ PROIECT :</b> arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA			

DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE R1754292 J40/0273/23.01.2005 BUCUREȘTI SECTOR 3 ALEEA BARAJ LOTRULI NR. 5 BLOC M6B SCARA 1 ETAJ 1 APARTAMENT 5






LEGENDA:



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

### NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA






-  ZONA PREZENTATA
-  LIMITA ZONA ACTUALIZATA
-  AMPLASAMENT IN STUDIU

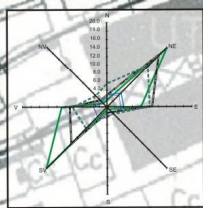


#### LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUN
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSAT
- COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNO
- EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majuscula de de subzone și unități teritoriale de referință conform textu Urbanism

-  Limita teritoriului administrativ al Municipiului
-  Limita teritoriului intravilan al Municipiului Co
-  Limita unităților teritoriale de referință
-  Limita subzonelor de reglementare
-  Limita orientativă a zonei de 300 m. conform



BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A.	<b>0.2</b>
PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA	NOIEMBRIE 2017
PLANSĂ : INCADRARE IN ZONA	IN P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	<b>1:5000</b>

38	39	40
47	48	49







# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

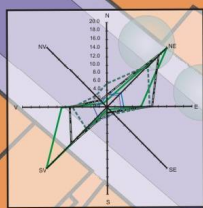
## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

### NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA

 **SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017**  
**(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)**

-  **LIMITA ZONA ACTUALIZATA \_ 8.092 mp**
-  **CIRCULATII CAROSABILE**
-  **CIRCULATII PIETONALE**
-  **PARCARE AMENAJATA**
-  **REZIDENTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
-  **PARTER COMERCIAL**
-  **COMERT - PRESTARI SERVICII \_ HOTEL IBIS**
-  **SPATIU VERDE AMENAJAT \_ CORNISA**
-  **PLAJA**
-  **TEREN LIBER NEAMENAJAT**
-  **LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC**  
**„POARTA MARE A CETATII TOMIS”**
-  **LOTUL CE A GENERAT P.U.D. \_ 296 mp**
-  **CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE**  
**SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :**
-  **DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA**
-  **CONSERVARE IN SITU**

0 5 12.5 25

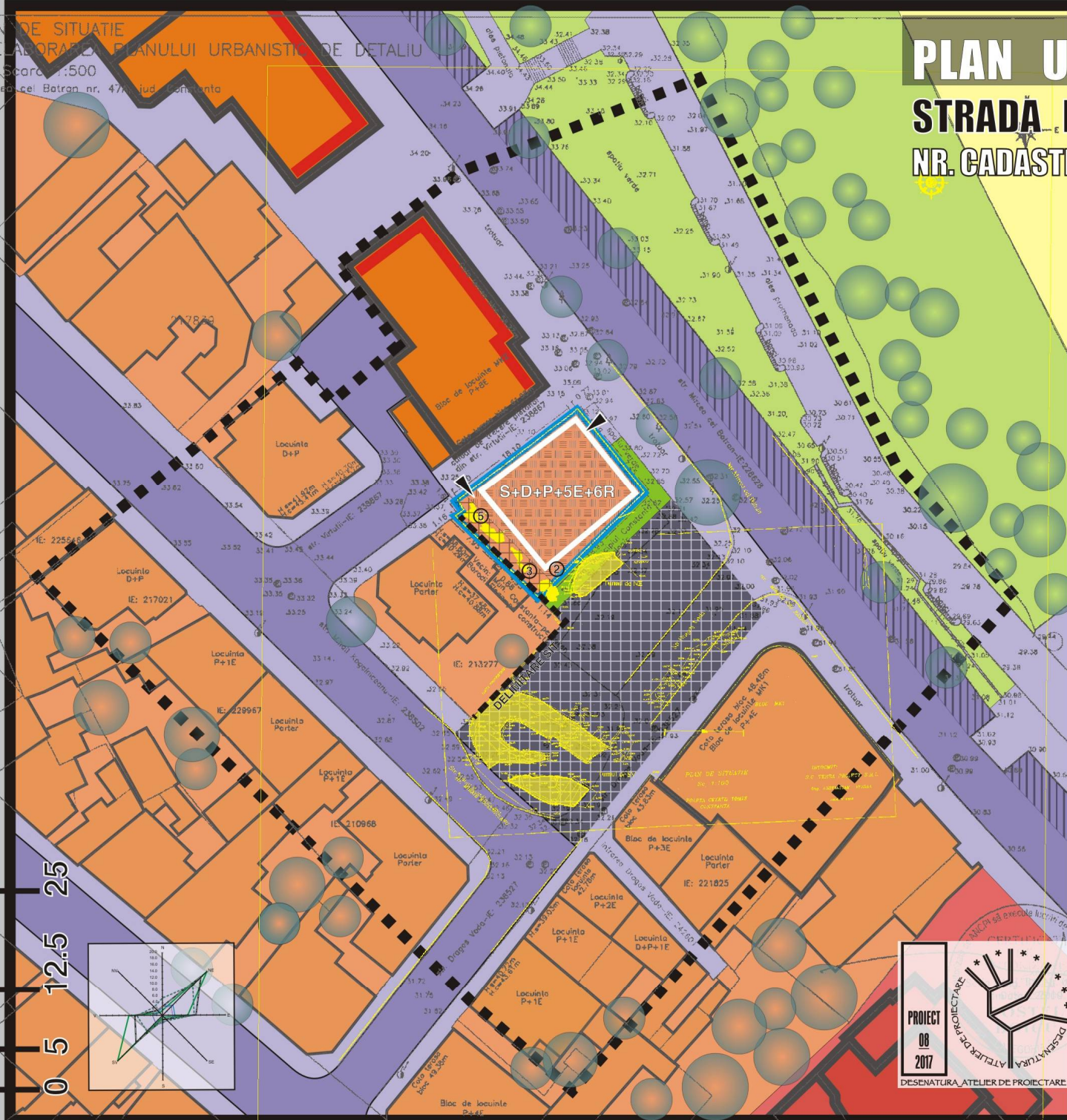


BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A.	<b>1.1</b>
PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A CONSTANTA	DECEMBRIE 2017
PLANSA : SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE FUNCTIONALA, CIRCULATII SI RESTRICTII	
INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	<b>1:500</b>



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA



- SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017 (EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)
- LIMITA ZONA ACTUALIZATA \_ 8.092 mp
- CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE
- PARCARE AMENAJATA
- REZIDENTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- PARTER COMERCIAL
- COMERT - PRESTARI SERVICII \_ HOTEL IBIS
- LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC „POARTA MARE A CETATII TOMIS”
- LOTUL CE A GENERAT P.U.D. \_ 296 mp
- CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :
- DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA
- CONSERVARE IN SITU
- EDIFICABIL PROPUIS **S+D+P+5E+6R**  
 LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL  
 POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=30m
- ACCES PIETONAL PROPUIS
- PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA (PROPUINERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)

BENEFICIAR :	S.C. BLACK WATERS S.A.	2.1
PROIECTANT :	S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA	DECEMBRIE 2017
PLANSA :	REGLEMENTARI URBANISTICE	
INTOCMIT :	arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT :	arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	1:500





# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

### NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA



SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017  
(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)



LIMITA ZONA ACTUALIZATA \_ 8.092 mp



DOMENIUL PUBLIC



DOMENIUL PRIVAT



PROPRIETATEA PRIVATA  
A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



PARCARE AMENAJATA



LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC  
„POARTA MARE A CETATII TOMIS”



LOTUL CE A GENERAT P.U.D. \_ 296 mp

CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE  
SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :



DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA



CONSERVARE IN SITU



CONSTRUCTIE PROPUSA S+D+P+5E+6R  
LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL



ACCES PIETONAL PROPUS

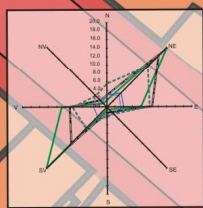


PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA  
(PROPUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)



AMENAJARE CAROSABIL

0 5 12.5 25



BENEFICIAR :	S.C. BLACK WATERS S.A.	4
PROIECTANT :	S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA	DECEMBRIE 2017
PLANSA :	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	
INTOCMIT :	arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT :	arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	1:500



Scara: 1:500  
 str. Mircea cel Batran nr. 47A, Jud. Constanta


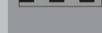




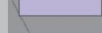
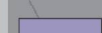






-  RETEA APA
-  RETEA CANAL
-  RETEA ELECTRICA
-  RETEA GAZE
-  RETEA TELEFONICA

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

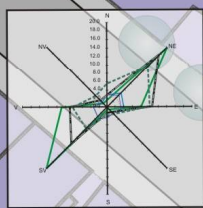
### NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA

 SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017  
 (EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)

-  LIMITA ZONA ACTUALIZATA \_ 8.092 mp
-  CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE
-  PARCARE AMENAJATA
-  INCINTE CONSTRUITE
-  CONSTRUCTII
-  LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC  
 „POARTA MARE A CETATII TOMIS”
-  LOTUL CE A GENERAT P.U.D. \_ 296 mp
-  CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE  
 SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :
-  DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA
-  CONSERVARE IN SITU
-  EDIFICABIL PROPOS **S+D+P+5E+6R**  
 LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL  
 POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=30m
-  ACCES PIETONAL PROPOS
-  PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA  
 (PROUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)
-  LIMITA DISPONIBILA BRANSARII EDILITARE



0 5 12.5 25



PROIECT 08 2017

DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A.	<b>3</b>
PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA	IANUARIE 2018
PLANSA : REGLEMENTARI EDILITARE	
INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	<b>1:500</b>



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A NR. CADASTRAL 230330 \_ MUNICIPIUL CONSTANTA

SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017  
(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)

■ ■ ■ ■ ■ LIMITA ZONA ACTUALIZATA \_ 8.092 mp

▬▬▬▬▬▬▬ CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE

▬▬▬▬▬▬▬ PARCARE AMENAJATA

■ ■ ■ ■ ■ CONSTRUCTII EXISTENTE

■ ■ ■ ■ ■ PARTER COMERCIAL

■ ■ ■ ■ ■ LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC  
„POARTA MARE A CETATII TOMIS”

▬▬▬▬▬▬▬ LOTUL CE A GENERAT P.U.D. \_ 296 mp

CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE  
SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :

▬▬▬▬▬▬▬ DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA

▬▬▬▬▬▬▬ CONSERVARE IN SITU

▬▬▬▬▬▬▬ CONSTRUCTIE PROPUSA S+D+P+5E+6R  
LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL

▶▶▶▶▶ ACCES REZIDENTIAL PROPUS

▶▶▶▶▶ ACCES COMERCIAL PROPUS

▬▬▬▬▬▬▬ PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA  
(PROPUERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A. 5

PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A \_ CONSTANTA DECEMBRIE 2017

PLANSA : POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA

SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA 1:500





**PROIECTANT GENERAL:** S.C. DESIGN UNIT S.R.L.  
**PROIECT:** IMOBIL LOCUINTE SI COMERT S+D+P+5E+6R  
**ADRESA:** In vederea protejarii monumentului „DRUMULUI ROMAN”  
**BENEFICIAR :** str. MIRCEA CEL BATRAN NR.47A, CONSTANTA  
BREZEANU VERGINIA / BLACK WATERS S.A.

## **MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

### **1. DATE AMPLASAMENT:**

Terenul se afla amplasat in intravilanul Municipiului Constanta, pe str. Mircea cel Batran, si se afla in proprietatea doamnei Brezeanu Verginia, conform contractului de vanzare cumparare cu incheiere de autentificare 1722/2006, anexat prezentei documentatii.

Terenul pe care se propune realizarea imobilului are o forma neregulata, avand o suprafata totala de de 295,70 mp conform acte de proprietate si 296 mp conform masuratori cadastrale, identificat in documentele anexate prin Extrasul de Carte Funciara si plan de incadrare in zona 1:2000, plan incadrare 1:500.

Accesul actual in teren se face din Str. Mircea cel Batran.

Terenul este liber de constructii, pe acesta aflandu-se vestigii arheologice cercetate, consolidate si valorificate muzeistic partial, datand din sec. III-VI p.Chr., Epoca romana. Lucrarile de salvare, protejare si de punere in valoare a patrimoniului din zone protejate sunt de utilitate publica, de interes national.

Pe teren nu exista vegetatie inalta, fiind doar de tip spontan plante mici si arbusti.

### **VECINATATI:**

Vecinatatile amplasamentului sunt:

**la Nord-Est** – Front la strada Mircea cel Batran.

**la Nord-Vest** – Alee de Acces legatura intre str. Virtutii si str. Mircea cel Batran.

**la Sud-Vest** – Proprietate privata in administrarea R.A.-E.D.P.P. Constanta.

**la Sud-Est** – Strada Dragos Voda – domeniu public cu Sit arheologic – Poarta de Nord, parte a Zidului de incinta al Orasului antic Tomis.

### **2. DATE GENERALE ASUPRA INVESTITIEI PROPUSE - REGIMUL TEHNIC:**

Pe terenul mai sus descris se doreste realizarea unui imobil cu functiunea de locuire si comercial. Regimul de inaltime propus este S+D+P+5E+6R, inaltimea maxima propusa este de 30m.

Accesul pe teren si in imobil se va face dinspre strada Mircea cel Batran.



### **3. REGLEMENTARI URBANISTICE:**

**Pentru terenul ce face obiectului prezentului memoriu a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015, emis de Primaria Constanta - anexat prezentei documentatii.**

Conform P.U.Z. Peninsula Constanta, aprobat cu HCL nr.416/21.11.2003, imobilul este situat in ZRCS1 zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/ mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor in interiorul zonei protejate II in care prevederile zonei de reglementare se vor corobora cu cele din Studiul privind Valorile de identitate culturala.

Certificatul de Urbanism precizeaza urmatoorii parametrii urbanistici:

**CS:** Hmax P+8E

P.O.T. maxim admis = 70%

C.U.T. maxim admis = 5,6 mp ADC / mp teren

### **4. PARAMETRII URBANISTICI PROPUȘI:**

#### **BILANTUL TERITORIAL:**

Suprafata teren	=	296.00 mp	
Aria construita	=	205.00 mp	≈ 70 %
Suprafata spatii verzi/zona arheologica	=	62.45 mp	≈ 21 %
Suprafata circulatii (pietonale)	=	28.55 mp	≈ 09 %
Suprafata desfasurata supraterana	=	1650.00 mp	

#### **REGIM DE INALTIME PROPUȘI:**

S+D+P+5E+6R

Hmaxim = 30m

#### **PARAMETRII URBANISTICI PROPUȘI:**

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 5.6 mp ADC / mp teren

#### **RETRAGERI:**

Retragerile propuse fata de vecinatati sunt:

- la Nord-Est – in aliniament cu blocul de locuinte MK2 de pe aceasi strada.
- la Nord-Vest – in aliniament (fata de limita de proprietate - Alee de Acces pietonal)
- la Sud-Vest – retragere maxima 3,00–5,00m (fata de limita de proprietate - proprietate privata).
- la Sud-Est – 2,00m – 0,00m (fata de limita de proprietate - domeniu public – zona de ruine arheologice - Poarta Mare a Cetatii Tomis)

#### **DEFASURATOR SUPRAFETE:**

Suprafata construita	=	205 mp
Suprafata desfasurata supraterana	=	1.650 mp
Suprafata desfasurata subterana	=	400 mp
Suprafata construita totala	=	2.050 mp



## **5. EXTRAS LOCURI PARCARE:**

Conform regulamentului local nu trebuie asigurate locuri de parcare.

## **6. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE:**

**6.1.** Categoria de importanta a acestei constructii este normala "C", stabilita prin calculul categoriei de importanta:

- Categoria de importanta: Normala "C"

- Determinarea punctajului acordat:

$$P(n) = k(n) \times \sum p(i) / n(i)$$

NR. CTR.	FACTORI DETERMINANTI	COEFICIENT UNICITATE	PUNCTAJ	CRITERII ASOCIATE		
		k(n)	P(n)	p(i)	p(ii)	p(iii)
1.	Importanta vitala	1	2	2	2	1
2.	Importanta social economica si culturala	1	2	2	2	2
3.	Implicare ecologica	1	1	1	1	1
4.	Necesitatea luarii in considerare a duratei de utilizare (existenta)	1	2	2	2	2
5.	Necesitatea adaptarii la conditiile locale de teren si de mediu	1	2	2	2	2
6.	Volumul de munca si materiale necesare	1	2	2	2	2
	<b>TOTAL</b>		<b>11</b>			

**6 < P(n) = 11 < 17 – rezulta: CATEGORIA DE IMPORTANTA – “NORMALA” ( C )**

## **6.2. FUNCTIUNI:**

Imobilul va adaposti functiuni dupa cum urmeaza:

- la demisol va fi amenajat un spatiu de alimentatie publica (cafenea, restaurant, ceainarie, cofetarie etc.).
- la parter va fi amenajat un spatiu comercial care poate functiona independent sau impreuna cu demisolul.
- etajele superioare vor adaposti apartamente, cu acces din spatiul comun al nivelului.
- in infrastructura vor fi distribuite spatiile tehnice, depozitari si anexe ale spatiilor comerciale si de alimentatie publica.
- terasele de acoperire ale cladirii vor fi amenajate cu spatii verzi in jardiniere plantate si suprafete de terasa inierbata.

## **7. PREZENTAREA INVESTITIEI. OPERATIUNI PROPUSE IN RAPORT CU DESTINATIA FUNCTIONALA DIN P.U.Z. PENINSULA CONSTANTA:**

Investitia ce se doreste a fi dezvoltata prin prezentul P.U.D. are la baza P.U.Z. Peninsula Constanta conform caruia amplasamentul este cupris in subzona CS



– sunt admise functiuni: servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale si protejate, cu ataractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic; alimentatie publica (restaurant, cafenea, ceainarii etc.); servicii turistice – informare / rezervare, agentii turistice, unitati de cazare (hoteluri pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanta locala si municipala; locuire.

Fata de destinatiile functionale admise in P.U.Z. Peninsula Constanta proiectul de fata nu propune modificari.

## **8. INDICATORII URBANISTICI PROPU SI IN RAPORT CU CEI EXISTENTI:**

### **PARAMETRII URBANISTICI PROPU SI:**

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 5,6 mp ADC / mp teren

S+D+P+5E+6R

Hmaxim = 30m

## **9. MODUL DE INTEGRARE A PROPUNERII IN ZONA:**

Prezenta ilustrare de P.U.D. propune reglementari urbanistice pentru terenul ce a generat acesta documentatie.

Imobilul de pe teren este propus in regim izolat.

## **10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA - CAPACITATEA FUNCTIONALA PROPUSA SATISFACEREA CERINTELOR SPECIFICE:**

Capacitatea functionala propusa consta in functiunea de locuire si complementar acesteia zona de alimentatie publica si comerciala pentru locatarii imobilului si turistilor.

Imobilul va adaposti 11 de unitati locative.

De asemenea toate spatiile tehnice ce sunt generate de aceste functiuni (ex: adapost ALA, bucatarii etc) se pot asigura in infrastructura imobilului.

## **11. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI:**

Prin prezenta ilustrare se propune urmatorul scenariu:

Toate costurile generate de edificarea imobilului, a spatiilor verzi, a zonelor de circulatii, parcare, plantari de pomi si mobilier urban ce se desfasoara pe suprafata de teren cad exclusiv in sarcina investitorilor privati.

## **12. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:**

Prin prezenta ilustrare se propune urmatorul scenariu:

La ora actuala prin propunerea prezentata nu se estimeaza nici un cost al autoritatii publice locale.



### **13. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:**

Evacuarea apei uzate menajere se va evacua la canalizarea existenta in zona.

Alimentarea cu apa a ansamblului se va face prin racord la reseaua stradala de distributie a apei potabile existenta in zona.

Apa meteorica, colectata de pe acoperis si de pe zonele pietonale va fi evacuata in reseaua locala de canalizare. Aceste ape sunt conventional curate.

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua existenta in zona.

**Intocmit:**

noiembrie 2017

Arh. Gabriel Carstea





Către: Brezeanu Virginia,  
Spre știință: Direcția Județeană pentru Cultură Constanța

mun. Constanța, jud. Constanța

Aprobat,

George IVĂȘCU  
MINISTRUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

A V I Z nr. <sup>247</sup>..... / U / 2018

Privind Plan Urbanistic de Detaliu locuințe colective S+D+P+5+6retras,  
Str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, mun. Constanța, jud. Constanța

**OBIECTIVUL:** Lucrări în situl urban *Zona Peninsulară Constanța* cod LMI CT-II-s-B-02832, situl arheologic *Orașul antic Tomis* cod LMI CT-I-s-A-02553 și în zona de protecție a monumentelor istorice *Zidul de incintă al Cetății Tomis Poarta de NE* cod LMI CT-I-m-A-02553.08, *Casa Zafirios Kyryakos*, str. Ecaterina Varga nr. 21, cod LMI CT-II-m-B-02860, *Casa*, str. Ecaterina Varga nr. 23, cod LMI CT-II-m-B-02861, *Casa avocat T. Bellu, azi Hotel Carol*, str. M.Kogălniceanu nr. 15, cod LMI CT-II-m-B-02815

**PROIECT:** Construire imobil locuințe colective S+D+P+5+6retras cu D+P comercial

**ADRESA:** Str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, mun. Constanța, jud. Constanța

**BENEFICIAR:** Brezeanu Virginia, s.c. BLACK WATERS s.a.

**PROIECTANT:** S.c. DESIGN UNIT s.r.l., S.c. DESENATURA-ATELIER DE PROIECTARE s.r.l., arh. Florentin Gudilă – RUR, arh. Gabriel Cârstea, dr.arh. Hanna Derer – specialist MC

**FAZA:** PUD

Documentația, transmisă de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 283/14.03.2018 și înregistrată la Ministerul Culturii și Identității Naționale, Direcția Patrimoniului Cultural cu nr. 1780/16.03.2018 cuprinde piese scrise: certificat de urbanism nr. 2953/26.08.2015 – Primăria municipiului Constanța, extras de carte funciară, fotocopiile actelor de proprietate, memoriu general de prezentare, memoriu justificativ, studiu istorico-arheologic și piese desenate: încadrare în oraș, încadrare în zonă – în PUG Constanța, încadrare în zonă – în PUZ reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare, situația existentă – zonificare funcțională, circulații și restricții, reglementări urbanistice, reglementări edilitare, obiective de utilitate publică, posibilități de mobilare urbanistică, imobil propus: planuri, fațade, secțiuni, perspective, documentar fotografic, desfășurate fronturi stradale, montaje foto.

*Un exemplar a fost reținut pentru arhiva D.P.C.- M.C.I.N.*

Documentația urbanistică are ca obiectiv, implicit intenției de construire a unui imobil de locuințe colective, alimentație publică și spații comerciale (S+D+P+5+6retras cu D+P comercial), necesitatea lucrărilor de proiectare și execuție pentru conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice clasate, situate atât pe parcela privată cât și pe domeniul public din imediata vecinătate. Terenul pe care se propune realizarea imobilului este liber de construcții și are formă neregulată, și o suprafață totală de 296 mp. Amprenta imobilului ce va fi construit nu suprapune și nu va afecta vestigiile arheologice descoperite. Imobilul propus va fi edificat într-o zonă a lotului de teren descărcată de sarcină arheologică. Imobilul este propus în regim izolat, va adăposti 11 unități locative, iar toate costurile generate de edificarea lui a spațiilor verzi, a zonelor de circulații, plantările de arbori și amplasarea mobilierului urban cad exclusiv în sarcina investitorilor privați. Parametrii urbanistici propuși sunt: POT = 70%, CUT = 5,6, Hmax = 30 m.

Documentația înregistrată la Direcția Patrimoniului Cultural cu nr. 1780/16.03.2018, a fost analizată în ședința Secțiunii de Urbanism și Zone Protejate a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice din 22.03.2018 unde, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare se acordă:

#### AVIZ FAVORABIL

pentru documentația prezentată cu condiția:

- se va reveni cu avizarea proiectului DTAC ca fază distinctă.
- se va face studiu de însorire menționat în CU față de imobilul de locuințe vecin P+8

Director DPC,  
Ștefan-Emilian Gamureac

Întocmit: cons. DPC/SAPC arh. M. Mateescu