



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P,
str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 131280/07.08.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 126813/06.08.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 130504 / 06.08.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea doamnei Stăiculescu Ana Rodica înregistrată sub nr. 126813/31./07.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Stăiculescu Ana Rodica conform certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 36/20.06.2018 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, doamnei Stăiculescu Ana Rodica la domiciliul din Constanța, str. Dumbrava Roșie nr. 8, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța,

Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene,
precum și Instituției prefectului județului Constanța.

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,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2018



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 131280 / 07.08.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2953/26.08.2015, Raportul informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018, avizul nr. 126813/06.08.2018 al Arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 130504 / 06.08.2018;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 131280/07.08.2018, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA;

Comisia, întrunită azi 27.08.2018, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

~~Favorabil~~ / Nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

REFERAT

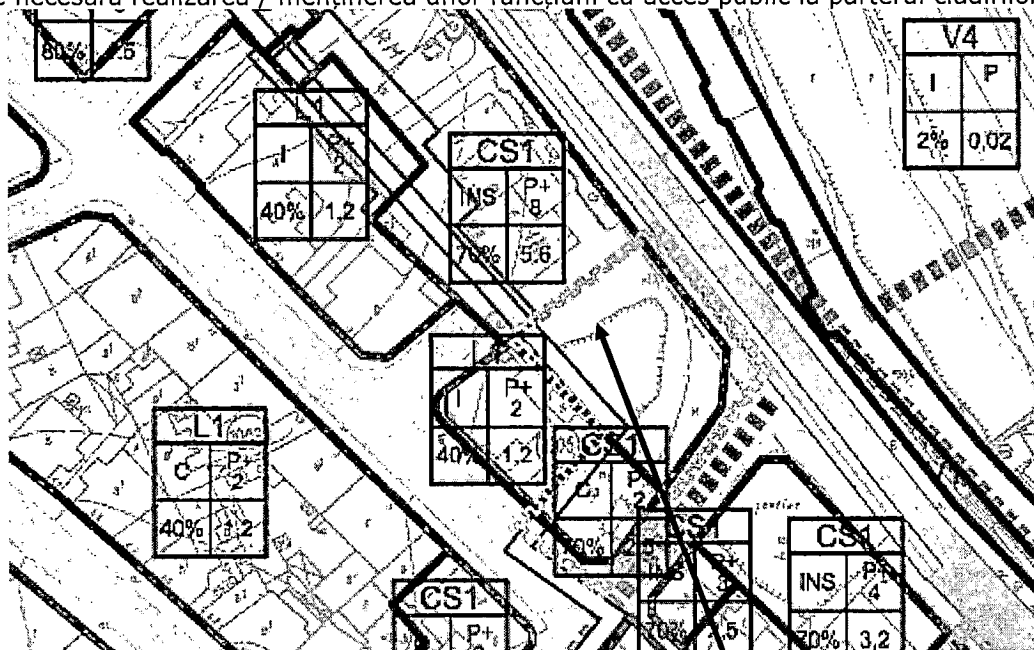
Nr. 130504 / 06.08.2018

Urmare solicitărilor nr. 157230/11.12.2017, nr. 89274/30.05.2018, 98691/14.06.2018, nr. 100392/18.06.2018 și 102896/21.06.2018 adresate de Stăiculescu Ana Rodica, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Stăiculescu Ana Rodica conform certificatului de moștenitor autenticat sub nr. 36/20.06.2018 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul face parte din CS1 - zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea / menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor:



Extras HCL nr. 416/2003 - Plan reglementări

Localizare teren

	Limita unităților teritoriale de referință (pe conturul insulei se suprapune cu aliniamentul)
	Retragerea minimă de la aliniament (alinierea)
	Vestigii arheologice cercetate, consolidate și valorificate muzeistic partial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare

Extras HCL nr. 416/2003 - Legendă plan reglementări

UTILIZARE FUNCTIONALĂ

- CS - sunt admise următoarele funcțiuni:
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
 - alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.);
 - servicii turistice – informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni);
 - loisir urban;
 - echipamente publice de importanță locală și municipală;
 - locuire.
- CS1 - se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții:
- frontul aferent clădirii în cauză nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și
 - nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;
- sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi).
- C - se interzic următoarele utilizări:
- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
 - activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
 - activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - construcții noi cu funcțiunea de spital;
 - depozitare și vânzare en-gros;
 - depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
 - depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - clădiri multietajate supraterrane pentru gararea autovehiculelor;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
 - orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; în zonele în care se propune închiderea unor străzi / porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- C - vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- C - va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel;
 - va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule;
 - cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / streșinii.

-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

15.3 Reguli privind clădirile noi:

15.3.1 Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.

15.3.2 Ca regula generală, noile clădiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, aliniament, retrageri, registre, materialitate), însă într-o expresie contemporană, fără a recurge la imitații stilistice.

15.3.3 Este interzisă utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate și/sau frunte (cu excepția unor situații locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor și, în general, a oricărui tip de acoperis nespecific zonei.

15.3.4 Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții – șarpantă cu pantă mică și învelitoare din olane sau șarpantă cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) și învelitoare din tablă.

15.3.5 În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

15.3.6 Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

15.3.7 Proiectarea fațadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

15.3.8 Este interzisă expresia "rustică" (placaje de piatră/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

15.3.9 Suprafețele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai în cazuri bine justificate și numai cu geam clar (transparent).

15.3.10 Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

15.3.11 Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

15.3.12 Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

15.3.13 În cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.

15.3.14 În cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

15.3.15 Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

-STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- C - se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;
 - echipamentele publice vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public; pentru construcții destinate reuniunilor vor fi prevăzute și 1, 2 locuri de parcare pentru autocare;
 - construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru public;
 - construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu:
 - 1parcaj/200mp Ade (Ade<400mp)
 - 1parcaj/100mp Ade (Ade<600mp)
 - 1parcaj/50mp Ade (Ade<2.000mp)
 - 1parcaj/40mp Ade (Ade>2.000mp);
 - construcțiile pentru alimentație publică vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 5 locuri la masă (în afară de necesarul pentru personal);
 - pentru construcțiile de cult – în funcție de necesități, dar minim 5 locuri de parcare;
 - construcțiile culturale vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 50mp de expunere în cazul sălilor de expunere, respectiv, cu un loc de parcare pentru 10 locuri în sală în cazul sălilor de spectacol;
 - construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 4 cadre didactice;
 - construcțiile sportive și de agrement vor fi prevăzute cu un loc de parcare la fiecare 20 persoane;
 - construcțiile pentru cazare turistică vor fi prevăzute cu 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2953/26.08.2015 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Valabilitatea certificatului de urbanism a fost prelungită până la 26.08.2018 conform legii, în temeiul solicitării înregistrată sub nr. 88198/10.07.2017.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 158229/12.12.2017 conform răspunsului formulat în data de 12.01.2018.

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, conform anunțului nr. 104865/25.06.2018.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat:

- proprietarii parcelelor învecinate identificați conform adresei SPIT nr. 112679/09.07.2018,
 - Asociația de proprietari a blocului MK2,
 - Ordinul arhitecților din România - filiala Dobrogea,
 - Registrul urbanistilor din România,
 - Muzeul de artă Constanța,
 - Direcția județeană pentru cultură Constanța,
 - Muzeul de istorie națională și arheologie Constanța,
- fiind transmise 33 notificări.

Anunțul de consultare a fost postat pe site-ul oficial al primăriei pentru o perioadă de 15 zile (în perioada 26.06.2018 - 10.07.2018); s-au depus 21 adrese/ e-mailuri de către persoane interesate referitoare la reglementările propuse, prin care marea majoritate își exprimă dezacordul față de propunerile planului urbanistic de detaliu.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - conform extraselor din memoriul justificativ inserate mai jos:

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiectiv, implicat intenției de construire, necesitatea lucrărilor de proiectare și execuție pentru conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atît pe parcela privată cît și pe domeniul public din imediata vecinătate.

De menționat că prezenta documentație prezintă zona cu referire strictă atît la amplasamentul în studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ cît și la imediata lui vecinătate, conform actualizării topo-cadastrale a zonei amplasamentului (proces verbal de recepție nr. 4434 / 17.11.2017 pe baza extrasului O.C.P.I. nr. 110117 / 13.09.2017); respectiv:

- _ frontul strazii Mihail Kogalniceanu _ la sud-vest
- _ frontul strazii Dragos Voda _ la sud-est
- _ strada Mircea Cel Batran _ la nord-est
- _ frontul la strada Virtutii _ la nord-vest

De precizat că Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015 _ cu valabilitate prelungită pînă la 25.08.2018 (nr. înreg. 88198 / 10.07.2017) _ localizează amplasamentul „conform P.U.Z. Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare (HCL 416 / 21.11.2003) în zona CS1; respectiv :

ZONA SITUATA IN LUNGUL PIETONALELOR MAJORE IN CARE ESTE NECESARA REALIZAREA / MENTINEREA UNOR FUNCTIUNI CU ACCES PUBLIC LA PARTERUL CLADIRILOR

POTmax=70%

CUTmax=5,6 mp ADC / mp teren

Hmax=P+8

SITUATIA EXISTENTA

Prezenta documentație, întocmită pe actualizarea topo-cadastrală 1:500 pe baza planurilor cadastrale ale O.C.P.I. anexate, cuprinde o suprafață de 8.092 mp (generată de delimitarea actualizării topocadastrale anterior precizate) cu referire strictă la amplasamentul în studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ și la imediata lui vecinătate ca amorsa; respectiv situl arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08).

Incadrare in zona

Amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ de forma poligonala, are urmatoarele vecinatati:

_la nord-est de strada Mircea Cel Batran,

_la nord-vest relatie pietonala intre strada Mircea Cel Batran si strada Virtutii

_la sud-vest incinta rezidentiala, front la strada Mihail Kogalniceanu,

_la sud-est sit arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08) si relatia pietonala a strazii Dragos Voda cu strada Mircea Cel Batran.

Zonificare functionala

Din punct de vedere functional amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ se afla localizat in zona centrala / istorica a municipiului Constanta, intr-un tesut confuz datorita relatiilor de vecinatate existente rezultate in mare masura in urma interpretarii prea generale a reglementarii urbanistice in raport cu suprapunerea peste rezervatia arheologica ce reprezinta in realitate zona.

De precizat ca din punct de vedere al accesibilitatii in zona _ amplasamentul in studiu beneficiind de o situatie specifica / avantajoasa atat in raport cu vecinatatea cit si in raport cu prevederile privind pastrarea tramei stradale traditionale _ situatia actuala a circulatiilor se va imbunatati prin propunerea promovata; respectiv mobilarea urbana a terenului in discutie cu :

_pastrarea "relatiei pietonale locale" existente intre strada Mihail Kogalniceanu prin strada Virtutii cu strada Mircea Cel Batran

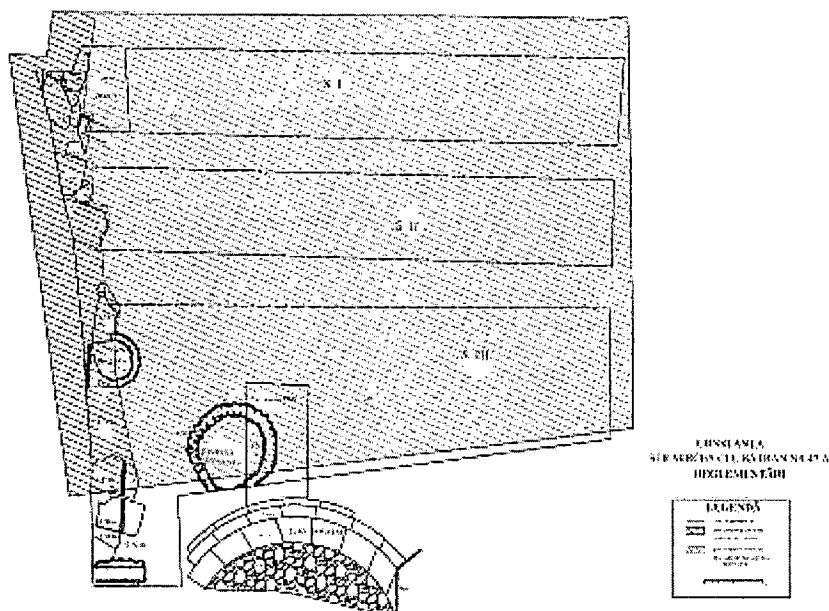
_amenajarea unei "relatii pietonale zonale" care sa protejeze situl arheologic existent intre strada Dragos Voda / strada Mihail Kogalniceanu si strada Mircea Cel Batran , si chiar sa-l puna in valoare prin accesibilitatii tarmului / plajei .

Fond construit

Din punct de vedere al fondului construit zona prezentata face parte din categoria "de tranzitie" si este caracterizata, privind modul de ocupare si utilizare ale terenului, printr-o diversitate aproape lipsita de coerenta, datorate atat adaptarii tipologiei la contextul imobiliar cit si a formelor folosite in exprimarea acesteia atat in plan orizontal / vertical, cit si in volumetrie.

De mentionat ca starea fizica a fondului construit in zona este la fel de variata ca si mentalitatea momentului _ cu caracteristici extreme prin realizare, utilizare si intretinere _ in curs de schimbare atat din cauze de necesitati depasite dar si din cauze economice de eficienta folosirii terenului.

De precizat ca amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ localizat in imediata vecinatate nordica a sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” _ cod LMI 2010:CT-I-s-A-02553.08 _ este in mare parte construibil conform Certificat de descarcare de sarcina arheologica nr. 12 / 2016.



REGLEMENTARI

Plecand de la situatia actuala a zonei, caracterizata prin oportunitati functionale si configurativ-spatiale, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC DE DETALIU propune:

A pastrarea profilului functional existent si implicit a destinatiei functionale si a modului de ocupare si utilizare ale terenurilor in zona studiata; respectiv incadrarea in prevederile „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ printr-o accesibilitate pietonala imbunatatita si o propunere rezidentiala in regim de locuinta colectiva si demisol / parter comercial care sa si protejeze sa si puna in valoare situl arheologic clasat;

B ridicarea calitatii imaginii printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate vecinatatii imediate a sitului, atit in relatie cu locuinta colectiva de pe latura nord-vestica cit si cu situl arheologic de pe latura sud-estica; respectiv un regim de inaltime intermediar in cadrul frontului vestic al strazii Mircea Cel Batran si o volumetrie care sa rezoneze _ prin orientarea formei si proportia texturii anvelopantei _ atit cu potentialul mediului natural _ marea _ cit si cu potentialul mediului artificial _ situl arheologic clasat.

C respectarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare ai terenului, caracteristici destinatiei CS1 _ POT_{max}=70% CUT_{max}=5,6 H_{max}=P+8 _ conform „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ care pot asigura si validarea imaginii configurativ-spatiale a propunerii; respectiv locuinta colectiva S+D+P+5E+6R _ cu regim D / P comercial _ cu urmatoorii parametrii de ocupare si utilizare:

POT_{max}=70%

CUT_{max}=5,6mp ADC/mp teren

H_{max}=30m

Pentru detalii privind atit modelarea dezvoltarii propuse cit si relatia cu componentele sitului arheologic clasat se recomanda consultarea plansei 2.1 _ REGLEMENTARI URBANISTICE; respectiv modul de ocupare si utilizare ale terenului cu urmatoorul bilant teritorial privind amplasamentul in studiu:

suprafata totala existenta / propusa	296,00 mp	100 %
suprafata construita	cca. 205,00 mp	max. 70 %
suprafata circulatii pietonale	cca. 28,55 mp	max. 09 %
suprafata componenta arheologica	cca. 62,45 mp	max. 21 %

De precizat _ ca obiectiv implicit intentiei de construire _ necesitatea lucrarilor de proiectare si executie pentru conservarea si punerea in valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atat pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Încadrare în oraș
- Încadrare în zonă / RLU PUG Constanța
- Încadrare în zonă / în RLU PUZ aprobat HCL 416/2003
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Reglementări edilitare
- Obiective de utilitate publică
- Posibilități de mobilare urbanistică
- Ilustrare mod de ocupare și utilizare a terenului: memoriu general de prezentare, planuri niveluri, fațade, perspective, desfășurări stradale, fotomontaje

Piese scrise :

- Memoriu justificativ
- Certificat urbanism nr. 2953/26.08.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4434/17.11.2017
- Studiu geotehnic
- Notă de fundamentare privind protecția sitului arheologic
- Studiu istorico - arheologic
- Studiu de însorire

Avize :

- aviz RAJA nr. 26/19877/22.01.2018
- aviz ENEL nr. 204136037/04.01.2018
- aviz Engie nr. 312.241.833/08.01.2018
- aviz RADET nr. B 756/16.01.2018
- aviz Telekom nr. 1920/22.12.2017
- adresă Direcția județeană pentru cultură nr. 283/14.02.2018
- aviz Ministerul culturii și identității naționale nr. 247/U/2018
- Certificat de descărcare de sarcină arheologică nr. 12/2016
- aviz Comisia de circulație nr. 172/27.04.2018
- aviz Direcția patrimoniu PMC nr. 12938/26.02.2018
- notificare Inspectoratul de poliție județean Constanța nr. 117626/16.07.2018
- notificare Agenția pentru protecția mediului nr. 16410 RP /08.01.2018.

CONCLUZII

În urma ședinței Comisiei tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului din data de **03.08.2018** se avizează favorabil/ cu condiții/ **nefavorabil** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele concluzii:

- clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;
- totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;
- realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;
- construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;
- se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea

- și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);
- prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de aleea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce depășește prevederile art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "*prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism*";
 - la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
 - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
 - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul *D_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului* nu respectă modul de prezentare aprobat;
 - deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001: "*Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural*".

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei, dar nu respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem spre analiză Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA.

Arhitect Șei... _

urb. Mihai Radu Vănturache

Inspector,
Cristina Stamat



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de Stăiculescu Ana Rodica cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Dumbrava Roșie nr. 8, înregistrată sub nr. 126813/31.07.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 126813 din 06.08.2018

pentru Planul urbanistic de detaliu, generat de imobilul situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A;

Inițiator: Stăiculescu Ana Rodica și SC Black Waters SA

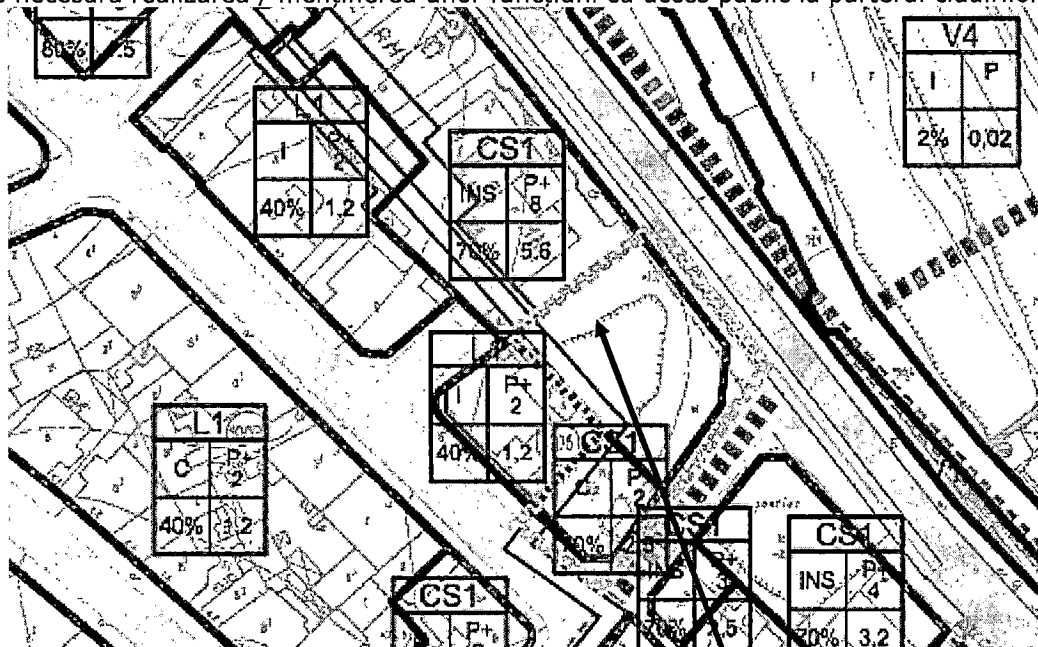
Proiectant: SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghică Gudilă

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.


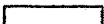
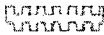
REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul face parte din CS1 - zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea / menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor:



Extras HCL nr. 416/2003 - Plan reglementări

Localizare teren

	Limita unităților teritoriale de referință (pe conturul insulei se suprapune cu aliniamentul)
	Retragerea minimă de la aliniament (aliniera)
	Vestigii arheologice cercetate, consolidate și valorificate muzeistic parțial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare

UTILIZARE FUNCIONALĂ

- CS - sunt admise următoarele funcțiuni:
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
 - alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.);
 - servicii turistice – informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni);
 - loisir urban;
 - echipamente publice de importanță locală și municipală;
 - locuire.
- CS1 - se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții:
- frontul aferent clădirii în cauză nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și
 - nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;
- sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi).
- C - se interzic următoarele utilizări:
- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
 - activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
 - activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - construcții noi cu funcțiunea de spital;
 - depozitare și vânzare en-gros;
 - depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
 - depozitari de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - clădiri multietajate supratereane pentru gararea autovehiculelor;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
 - orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; în zonele în care se propune închiderea unor străzi / porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- C - vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- C - va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel;
 - va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule;
 - cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / streșinii.

-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

15.3 Regulii privind clădirile noi:

15.3.1 Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.

15.3.2 Ca regulă generală, noile clădiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, aliniament, retrageri, registre, materialitate), însă într-o expresie contemporană, fără a recurge la imitații stilistice.

15.3.3 Este interzisă utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate și/sau frunte (cu excepția unor situații locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor și, în general, a oricărui tip de acoperis nespecific zonei.

15.3.4 Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții – șarpantă cu pantă mică și învelitoare din olane sau șarpantă cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) și învelitoare din tablă.

15.3.5 În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

15.3.6 Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

15.3.7 Proiectarea fațadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

15.3.8 Este interzisă expresia "rustică" (placaje de piatră/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

15.3.9 Suprafețele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai în cazuri bine justificate și numai cu geam clar (transparent).

15.3.10 Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

15.3.11 Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

15.3.12 Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

15.3.13 În cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.

15.3.14 În cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

15.3.15 Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

-STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- C - se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;
 - echipamentele publice vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public; pentru construcții destinate reuniunilor vor fi prevăzute și 1, 2 locuri de parcare pentru autocare;
 - construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru public;
 - construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu:
 - 1parcaj/200mp Ade (Ade<400mp)
 - 1parcaj/100mp Ade (Ade<600mp)
 - 1parcaj/50mp Ade (Ade<2.000mp)
 - 1parcaj/40mp Ade (Ade>2.000mp);
 - construcțiile pentru alimentație publică vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 5 locuri la masă (în afară de necesarul pentru personal);
 - pentru construcțiile de cult – în funcție de necesități, dar minim 5 locuri de parcare;
 - construcțiile culturale vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 50mp de expunere în cazul sălilor de expunere, respectiv, cu un loc de parcare pentru 10 locuri în sală în cazul sălilor de spectacol;
 - construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 4 cadre didactice;
 - construcțiile sportive și de agrement vor fi prevăzute cu un loc de parcare la fiecare 20 persoane;
 - construcțiile pentru cazare turistică vor fi prevăzute cu 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

Prevederi PUZ - RLU propuse:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - conform extraselor din memoriul justificativ inserate mai jos:

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiectiv, implicit intenției de construire, necesitatea lucrărilor de proiectare și execuție pentru conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atît pe parcela privată cit și pe domeniul public din imediata vecinătate.

De mentionat ca prezenta documentatie prezinta zona cu referire stricta atit la amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ cit si la imediata lui vecinatate, conform actualizarii topo-cadastrale a zonei amplasamentului (proces verbal de receptie nr. 4434 / 17.11.2017 pe baza extrasului O.C.P.I. nr. 110117 / 13.09.2017); respectiv:

- _ frontul strazii Mihail Kogalniceanu _ la sud-vest
- _ frontul strazii Dragos Voda _ la sud-est
- _ strada Mircea Cel Batran _ la nord-est
- _ frontul la strada Virtutii _ la nord-vest

De precizat ca Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015 _ cu valabilitate prelungita pina la 25.08.2018 (nr. inreg. 88198 / 10.07.2017) _ localizeaza amplasamentul „conform P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare (HCL 416 / 21.11.2003) in zona CS1; respectiv :

ZONA SITUATA IN LUNGUL PIETONALELOR MAJORE IN CARE ESTE NECESARA REALIZAREA / MENTINEREA UNOR FUNCTIUNI CU ACCES PUBLIC LA PARTERUL CLADIRILOR

POTmax=70%

CUTmax=5,6 mp ADC / mp teren

Hmax=P+8

SITUATIA EXISTENTA:

Prezenta documentatie, intocmita pe actualizarea topo-cadastrala 1:500 pe baza planurilor cadastrale ale O.C.P.I. anexate, cuprinde o suprafata de 8.092 mp (generata de delimitarea actualizarii topocadastrale anterior precizate) cu referire stricta la amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ si la imediata lui vecinatate ca amorsa; respectiv situl arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08).

Incadrare in zona

Amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ de forma poligonala, are urmatoarele vecinatati:
_ la nord-est de strada Mircea Cel Batran,
_ la nord-vest relatie pietonala intre strada Mircea Cel Batran si strada Virtutii
_ la sud-vest incinta rezidentiala, front la strada Mihail Kogalniceanu,
_ la sud-est sit arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08) si relatia pietonala a strazii Dragos Voda cu strada Mircea Cel Batran.

Zonificare functionala

Din punct de vedere functional amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ se afla localizat in zona centrala / istorica a municipiului Constanta, intr-un tesut confuz datorita relatiilor de vecinatate existente rezultate in mare masura in urma interpretarii prea generale a reglementarii urbanistice in raport cu suprapunerea peste rezervatia arheologica ce reprezinta in realitate zona.

De precizat ca din punct de vedere al accesibilitatii in zona _ amplasamentul in studiu beneficiind de o situatie specifica / avantajoasa atit in raport cu vecinatatea cit si in raport cu prevederile privind pastrarea tramei stradale traditionale _ situatia actuala a circulatiilor se va imbunatati prin propunerea promovata; respectiv mobilarea urbana a terenului in discutie cu :

_pastrarea "relatiei pietonale locale" existente intre strada Mihail Kogalniceanu prin strada Virtutii cu strada Mircea Cel Batran

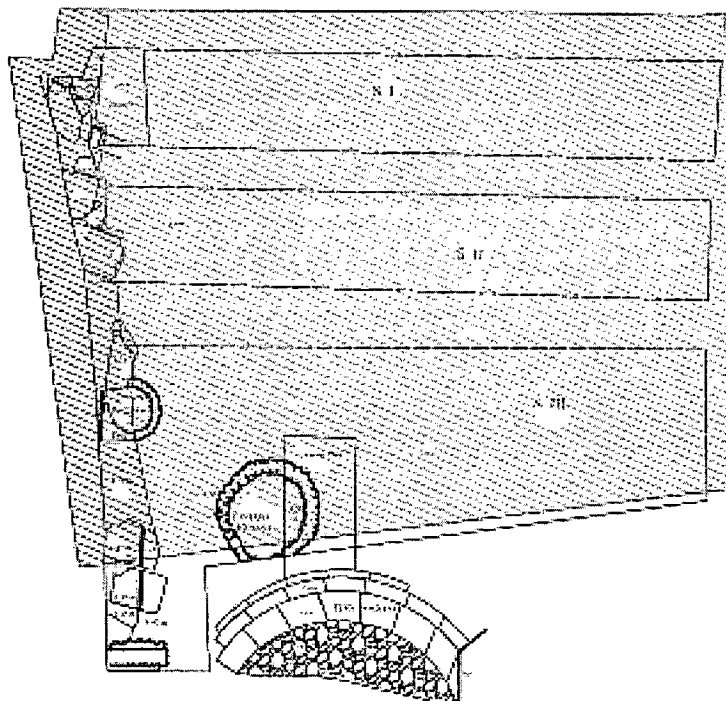
_amenajarea unei "relatii pietonale zonale" care sa protejeze situl arheologic existent intre strada Dragos Voda / strada Mihail Kogalniceanu si strada Mircea Cel Batran , si chiar sa-l puna in valoare prin accesibilitatii tarmului / plajei .

Fond construit

Din punct de vedere al fondului construit zona prezentata face parte din categoria "de tranzitie" si este caracterizata, privind modul de ocupare si utilizare ale terenului, printr-o diversitate aproape lipsita de coerenta, datorate atit adaptarii tipologiei la contextul imobiliar cit si a formelor folosite in exprimarea acesteia atit in plan orizontal / vertical, cit si in volumetrie.

De mentionat ca starea fizica a fondului construit in zona este la fel de variata ca si mentalitatea momentului _ cu caracteristici extreme prin realizare, utilizare si intretinere _ in curs de schimbare atit din cauze de necesitati depasite dar si din cauze economice de eficienta folosirii terenului.

De precizat ca amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ localizat in imediata vecinatate nordica a sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” _ cod LMI 2010:CT-I-s-A-02553.08 _ este in mare parte construit conform Certificat de descarcare de sarcina arheologica nr. 12 / 2016.



CONSILIA
SOCIETATII DE BANI SI SERVICII
INGENIERI

LEGENA	
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]

REGLEMENTARI

Plecand de la situatia actuala a zonei, caracterizata prin oportunitati functionale si configurativ-spatiale, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC DE DETALIU propune:

A pastrarea profilului functional existent si implicit a destinatiei functionale si a modului de ocupare si utilizare ale terenurilor in zona studiata; respectiv incadrarea in prevederile „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ printr-o accesibilitate pietonala imbunatatita si o propunere rezidentiala in regim de locuinta colectiva si demisol / parter comercial care sa si protejeze sa si puna in valoare situl arheologic clasat;

B ridicarea calitatii imaginii printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate vecinatatii imediate a sitului, atit in relatie cu locuinta colectiva de pe latura nord-vestica cit si cu situl arheologic de pe latura sud-etica; respectiv un regim de inaltime intermediar in cadrul frontului vestic al strazii Mircea Cel Batran si o volumetrie care sa rezoneze _ prin orientarea formei si proportia texturii anvelopantei _ atit cu potentialul mediului natural _ marea _ cit si cu potentialul mediului artificial _ situl arheologic clasat.

C respectarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare ai terenului, caracteristici destinatiei CSI _ POT_{max}=70% CUT_{max}=5,6 H_{max}=P+8 _ conform „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ care pot asigura si validarea imaginii configurativ-spatiale a propunerii; respectiv locuinta colectiva S+D+P+5E+6R _ cu regim D / P comercial _ cu urmatorii parametri de ocupare si utilizare:

POT_{max}=70%

CUT_{max}=5,6mp ADC/mp teren

H_{max}=30m

Pentru detalii privind atit modelarea dezvoltarii propuse cit si relatia cu componentele sitului arheologic clasat se recomanda consultarea plansei 2.1 _ REGLEMENTARI URBANISTICE; respectiv modul de ocupare si utilizare ale terenului cu urmatorul bilant teritorial privind amplasamentul in studiu:

suprafata totala existenta / propusa	296,00 mp	100 %
suprafata construita	cca. 205,00 mp	max. 70 %
suprafata circulatii pietonale	cca. 28,55 mp	max. 09 %
suprafata componenta arheologica	cca. 62,45 mp	max. 21 %

De precizat _ ca obiectiv implicit intentiei de construire _ necesitatea lucrarilor de proiectare si executie pentru conservarea si punerea in valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atit pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.

Documentația de urbanism a fost prezentată în vederea avizării și aprobării sub nr.157230/11.12.2017; Direcția urbanism a analizat documentația și a fost emisă adresa de completare nr. R 157203/14.12.2017, cu următorul conținut:

«Urmare analizării documentației de urbanism PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 2953/2015, înregistrată în evidențele Primăriei municipiului Constanța sub nr. 157230/11.12.2017, vă supunem atenției următoarele:

- potrivit prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire”, documentația PUD a fost transmisă Direcției generale poliția locală din cadrul primăriei în vederea efectuării verificărilor în teren, prin adresa nr. 158229/12.12.2017;*
- ulterior emiterii unui raport favorabil, documentația de urbanism va fi prezentată spre analiză Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, constituită în baza prevederilor HCL nr. 283/30.09.2016. În acest sens, **vă solicităm completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:***

- o **dovada achitării taxei RUR** în baza prevederilor Hotărârii RUR nr. 101/2010;
- o **avizele favorabile solicitate** prin certificatul de urbanism nr. 2953/2015, respectiv: avizele administratorilor / deținătorilor de rețele tehnico-edilitare, avizul Direcției județene pentru cultură, avizul Comisiei de circulație, acordul Direcției partimoniu, planșa Obiective de utilitate publică realizată pe suport topografic actualizat, verificată de Direcția patrimoniul din cadrul primăriei, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- o totodată vă solicităm **să prezentați documentația întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI**, atât pe format de hârtie (2 exemplare), cât și pe CD, cu respectarea prevederilor art. 48¹, al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „(1) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară”, precum și a prevederilor art. 18 alin. (9) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016: "Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970".

Completările solicitate vor fi prezentate spre înregistrare la Serviciul centrul de informare pentru cetățeni situat în Constanța, incinta City Parc Mall, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 116C, în baza prezentei adrese.»

Documentația a fost completată sub nr. 89274/30.05.2018 și a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.06.2018**, ocazie cu care s-a emis adresa nr. R 89274/15.06.2018 prin care s-a comunicat acceptul pentru desfășurarea procesului de informare și consultare a publicului: «*ulterior emiterii raportului de informare și consultare a publicului care va totaliza opiniile, observațiile și sugestiile publicului interesat referitoare la prevederile documentației de urbanism în discuție, Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului va reanaliza planul urbanistic de detaliu în cadrul unei ședințe special organizate pentru verificarea documentației de urbanism menționate, având în vedere localizarea terenului în vecinătatea monumentului istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est.*»

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, conform anunțului nr. 104865/25.06.2018.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat:

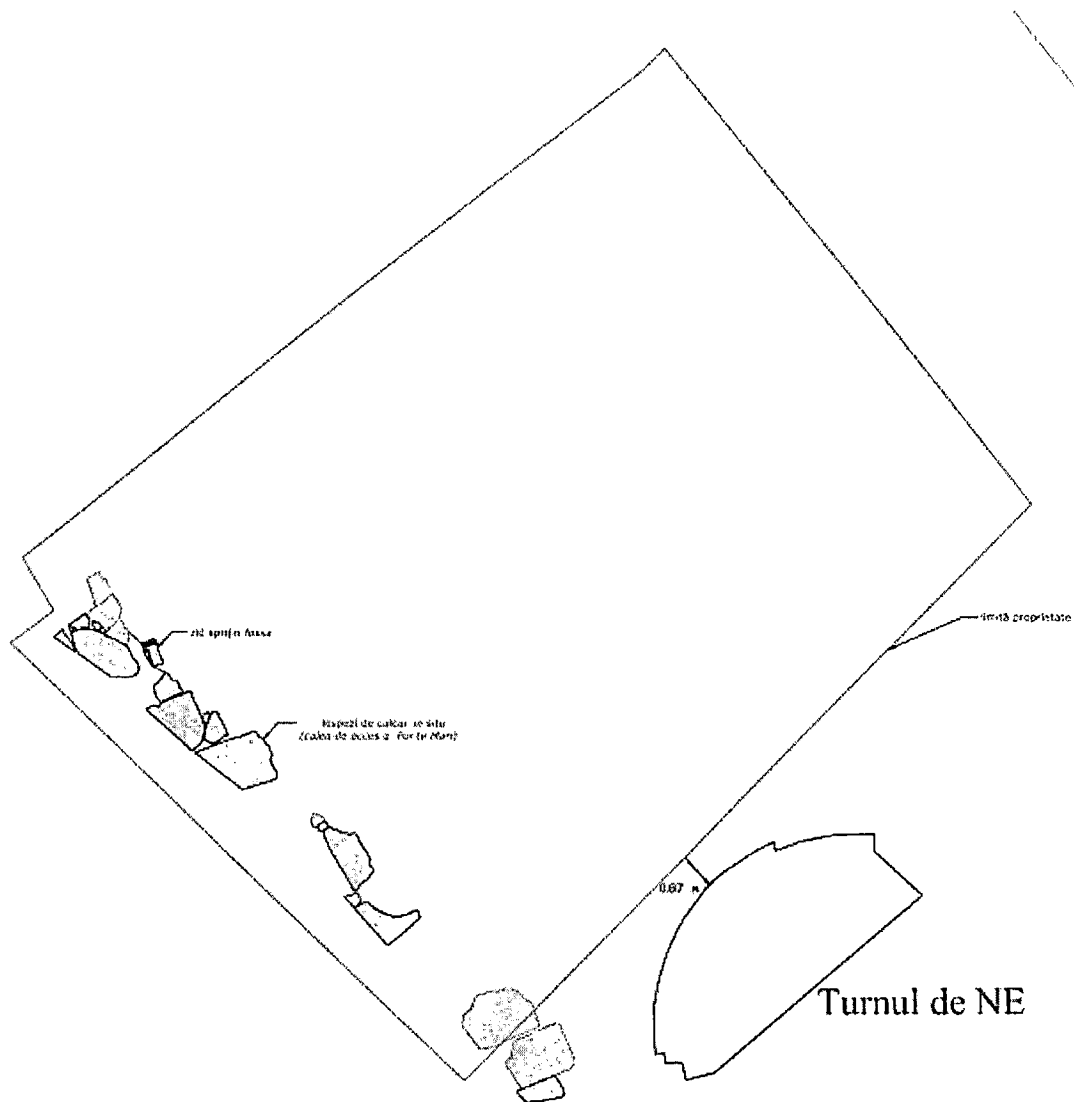
- proprietarii parcelelor învecinate identificați conform adresei SPIT nr. 112679/09.07.2018,
 - Asociația de proprietari a blocului MK2,
 - Ordinul arhitecților din România - filiala Dobrogea,
 - Registrul urbanistilor din România,
 - Muzeul de artă Constanța,
 - Direcția județeană pentru cultură Constanța,
 - Muzeul de istorie națională și arheologie Constanța,
- fiind transmise 33 notificări.

Anunțul de consultare a fost postat pe site-ul oficial al primăriei pentru o perioadă de 15 zile (în perioada 26.06.2018 - 10.07.2018); s-au depus 21 adrese/ e-mailuri de către persoane interesate referitoare la reglementările propuse, prin care marea majoritate își exprimă dezacordul față de propunerile planului urbanistic de detaliu.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului din data de **03.08.2018** se avizează favorabil/ cu condiții/ **nefavorabil** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele concluzii:

- terenul studiat prin documentația de urbanism prezentată este situat la 0,87 metri de monumentul istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est:



- clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;
- totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;
- realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;
- construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;
- se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);
- prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de aleea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce excede prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "*prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea*

arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism";

- la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
 - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
 - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul *D_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului* nu respectă modul de prezentare aprobat;
- deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat, întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001: "*Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural*".

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

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD 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 PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD 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 nr. 2953/2015, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef

urb. Mihail Ștefan Mănturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

PUNCT DE VEDERE

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCĂRII	Solicitare emitere aviz Arhitect șef pentru PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/ BENEFICIAR	SC Black Waters SA / Stăiculescu Ana Rodica
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL – arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghită Gudilă
PUNCT DE VEDERE	
<p>În cadrul Direcției urbanism s-a studiat solicitarea de emitere a avizului Arhitectului șef pentru PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 2953/26.08.2015 a cărui valabilitate a fost prelungită până la 26.08.2018.</p> <p>În vederea fundamentării deciziei, solicitarea a fost prezentată Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, în ședința din data de 03.08.2018.</p>	
Concluzie:	
<ul style="list-style-type: none">▪ terenul studiat prin documentația de urbanism prezentată este situat în vecinătatea monumentului istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est (la 0,87 metri);▪ clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;▪ totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;▪ realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;▪ construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;▪ se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);▪ prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de aleea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce excede prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea	

arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism";

- la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
 - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
 - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul D_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului nu respectă modul de prezentare aprobat;
- deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat *întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001*: "Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural".

Președinte: arh. Mihai Isacov

Membri:

- arh. Ignis Nejla Duvagi

- arh. Radu Ștefan Cornescu

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc

- dr. Doina Păuleanu

- arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

- arh. Veronica Pribeagu

- ing. Cornel Constantin Severin

- urb. Mihai Radu Vânturache

- Costin Ioan Răsăuțeanu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**


în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiuță Gudilă

PUNCT DE VEDERE

* NU SUNT DE ACORD CU SOLUȚIA PROPUȘĂ ÎN PROD.
PENTRU CĂ:

- SE ÎMPEDICĂ POSIBILITATEA CONSERVĂRII ȘI PUNERII ÎN VALOARE A ANSAMBLULUI "MONUMENT ISTORIC "POȘTA MARE A CETĂȚII TOMIS" ÎN MOD UNITAR, LA NIVELUL CORRESPUNZĂTOR INTERESULUI PUBLIC ȘI POSIBILITATEA ÎNCADRĂRII ÎN CIRCUITUL TURISTIC
- DISTANȚA DE CCA ÎN FAȚA DE BLOCUL ÎN ÎNDRUMARE LA DIMINUAREA SENSIBILĂ PÂNĂ LA DISPARIȚIA VIZIBILITĂȚII POCȚII CERESTE ȘI A CONFORTULUI PSIHOLOGIC AL LOCATARILOR

Președinte: arh. Mihai Isacov, 



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghită Gudilă

PUNCT DE VEDERE

Mentiu pmetul de vedere de la sedinta anterioara

Consider ca imobilul propus nu pune in valoare monumentul urcand sa reduca posibilitatea de a se face in valoare in viitor.

Consider ca creatia o parte din locatarii blocului MK2 in faza proiectului de suportul uzual prin amplasarea unui calceak construit la distanta de la mică.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

PUNCT DE VEDERE

P
R
E
Z
E
N
T
Ă

- Comisia tehnică
- Investitori
- Proprietari
- Proiectanți
- Expert MC

- Consider oportuna investiția propusă.
- Lăcașul, prin apropiere și mărințenie, spațiul monumentului istoric de primă importanță
- Se apropie neperisat de blocul MK2 ceea ce balcon și ferestre spre blocul propus
- Este preferabil să se exproprieze terenul sau să se facă o nouă construcție de P+4 înălțime de monument
- Consider că un proiectat cu Parada, cu o temă adecvată, eventual un concurs de

- arh. Radu Ștefan Cornescu

edificat să se realizeze într-o manieră pt. punerea în valoare a numelui 'PORTUL MARI'



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

PUNCT DE VEDERE

- CONȘTIINȚĂ NEAVENITĂ ÎN CONTEXTUL DAT :
- MOTIVAȚIE, DEMERS TEORETIC FORȚAT
 - TEREN F.MIC CU ACCESE, MAI AVEA CEL AUTO NEUTILIZAT
 - VECHIME CU BLOC EXISTENT!!!
 - ÎNDEȘIRE NEFERICITĂ ÎN SIT →
 - LIPSĂ DE INTERES PT. PUNERE ÎN VALOARE A VESTIGIILOR ARHEOLOGICE

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc

Avizul este emis de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta pe baza rapoartelor Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanismului si a Comisiei de Evaluare a Valoarea Monumentului. Se poate solicita si planul anexa la Avizul emis.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiuță Gudilă

PUNCT DE VEDERE

Sei existe Anșele Regale - dea' lepatitate orti indeplinită; Consider că NU ESTE OPORTUNĂ AVIZAREA PUD, deoarece nu răspunde interesului public, de a proteja și pune în valoare monumentul istoric de valoare națională - Parte de NE (Principale) a Zidului de incintă al Cetății Tomis.

Clădirea propusă este de 2m de drumul de Est și de 3.5 m față de drumul de acces cu Cetate, și se interpune între aceste 2 componente ale monumentului istoric. Consider că terenul aferent PUD - 296 mp trebuie recuperat în apropierea Primăriei (nu Expropriea și cauze de utilitate publică sau prin schimb de teren) întrucât același monumentului istoric și în alte etape proiectate în cartierul Borodi dispune de un Kopalniceanu, în același scop, și amenajat tot terenul ca parte arhitecturală (cu piadere, fontă de spectacole, spații verzi) sau acoperire cu sticlă și mobilier; și vederea protejării și

protejării

- arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

Numeri în valoare a monumentului istoric, după modulele orientate și similitudine. Consider că S+D+P+5-6 m în jurul cetății este tot deosebit pune în valoare în mod optim a monumentului istoric

cu str. Stinca, Sagg, vada, Kopalniceanu, Vintetu.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghită Gudilă

PUNCT DE VEDERE

Îmi potrivez punctul de vedere

- dr. Doina *[Signature]* Ileanu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiu Gudilă

PUNCT DE VEDERE

PUD-ul va respecta L 350 privind limitele laterale. PUD-ul va respecta în limitele cele două aliniamente Conf. P.U.Z. De asemenea edificatiunile va pune în valoare situl arheologic și istoric. (năsi istoric în zona peste mușchi)

Clădirea nouă intră în conflict cu domeniul public (situl arheologic și istoric) deteriorată vederea către nt.

- arh. Veronica Pribeagu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiuță Gudilă

PUNCT DE VEDERE



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **03.08.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghiuță Gudilă

PUNCT DE VEDERE

- Costin Ioan Răsăuțeanu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

AMÂNĂM ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII DIN
PCT. DE VEDERE JURIDIC.

Președinte: arh. Mihai Isacov



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

Recomand acordarea propunerii cu un plan de punere în valoare și restituirea pe termen lung.

Recomand amonarea de uz și pentru fundamentarea juridică a unei soluții de punere în valoare restituibile.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

NU - studiu POARTA MARE
apoi realizări
pt. construcție

- acces interzis
în B - Înl TOMIS

- arh. Rădu Ștefan Corneșcu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

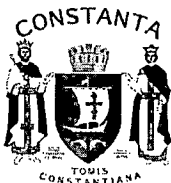
DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

distanta de la care se presupune foto de monumentul arheologic Poarta de NE a orașului de așezare este foarte mică, ^{nu este bine dacă} ~~este~~ și ar putea să fie problema este generată de existența parcelei private. ^{și a fost bine dacă ar fi fost terenul și} ~~este~~ ^{reacționează} ~~este~~ ^{amenajată} ~~este~~ ^{monumentului istoric} de valoare națională. Clădirea presupune în mijlocul punerea în valoare a monumentului istoric. Dacă există un nr MC în fața PUA Este oportu faptul că la domeniul și poate să se prezinte și să se pună în valoare monumentul istoric.

- arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

Propun ca terenul să fie recuperat de către Primărie
nu cumpărate sau schimb.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Virginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

Trăbuie realizat un studiu prealabil al puzerii în valoare a sifonului unic - poate funcționa de acce în cetate, din perioada antică. Pentru ca primăria să cumpere acest lucru pasiv, pentru a pune în valoare monumentul, orice construcție îl periclitează și îl minimalizează.

Se amână pt. fundamentare din punct de vedere juridic.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

Arhitectura imobilului va
fi în valoare pentru dezvoltarea
a orașului. Distanta față de
traseu este f. mică
Se anunță pentru fundamentare juridică



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE:

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în sesiunea din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC. Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

- ing. Cornel Constantin Severin



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **13.06.2018**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	solicitare avizare PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/BENEFICIAR	Brezeanu Verginia / SC Black Waters SA
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL - arh. Gabriel Cârstea

PUNCT DE VEDERE

- Costin Ioan Răsăuțeanu

B_ MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

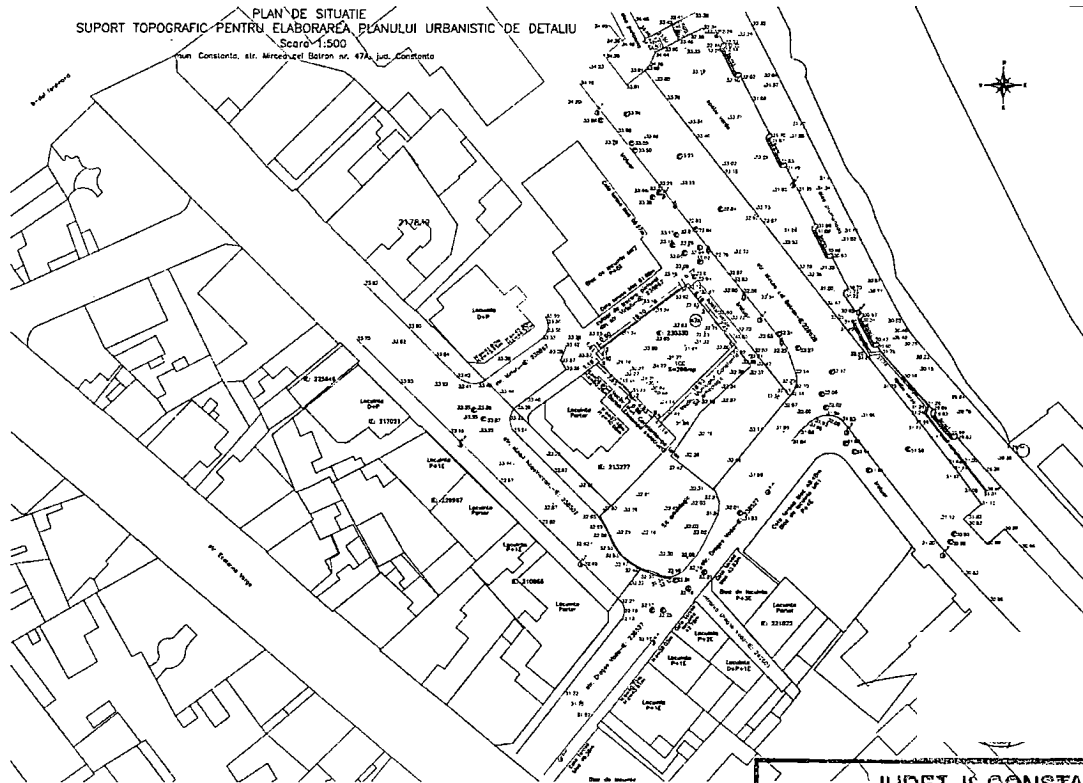
2. INCADRARE IN TERITORIU

3. INCADRARE IN DOCUMENTATII APROBATE

4. SITUATIA EXISTENTA

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

1. INTRODUCERE



1.1. Date de recunoastere a documentatiei

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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 126813 / 06.08.18
ARHITECT ȘEF

PROPRIETARAR:
BREZEANU VERGINIA

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

PROIECTANT:
S.C. DESIGN UNIT S.R.L.
S.C. DESENATURA_ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

NOIEMBRIE - DECEMBRIE 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație precizează atât intenția beneficiarului / inițiatorului cit și a proprietarului de a construi pe amplasamentul localizat la nr. 47A pe Strada Mircea Cel Batran _ nr. cadastral 230330 _ conform CU nr. 2953 din 26.08.2015 _ cu valabilitate prelungită până la 25.08.2018 (nr. inreg. 88198 / 10.07.2017) _ în baza următoarelor documente și documentații anexate; respectiv:

- _ adrese emise de Direcția Județeană pentru Cultura Constanța,
- _ studiu geotehnic (S.C. FORCON CONSTANTA),
- _ Certificat de descarcare de sarcină arheologică nr. 12 / 2016,
- _ Nota de fundamentare privind protecția sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incintă al cetății Tomis” cod LMI 2010:CT-I-s-A-02553.08 (Ing. Radu Cotofana _ Expert Tehnic M.D.R.A.P. _ Aut. Nr. 09603),
- _ studiului istorico-arheologic (Dr. Gabriel Juganaru _ arheolog expert)

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiectiv, implicit intenției de construire, necesitatea lucrărilor de proiectare și execuție pentru conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atât pe parcele private cit și pe domeniul public din imediată vecinătate.

1.4. Surse documentare

Intenția prezentei documentații are la bază, ca principale surse documentare:

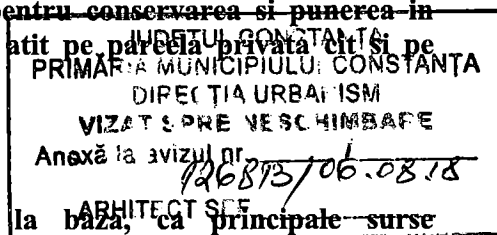
- _ P.U.G. al Municipiului Constanța, (HCL 653 / 1999 _ HCL 327 / 2015)
- _ P.U.Z. Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare, (HCL 416 / 21.11.2003)

Din categoria studiilor de fundamentare necesare elaborării prezentei documentații de urbanism trebuie menționată și actualizarea topo-cadastrală a zonei amplasamentului _ proces verbal de recepție nr. 4434 / 17.11.2017 _ pe baza extrasului O.C.P.I. nr. 110117 / 13.09.2017.

De menționat că delimitarea zonei amplasamentului, în suprafața de 8.092mp, este făcută astfel :

- _ la sud-vest de frontul străzii Mihail Kogalniceanu,
- _ la sud-est de frontul străzii Dragoș Voda,
- _ la nord-est de strada Mircea Cel Batran,
- _ la nord-vest de frontul la strada Virtutii

De precizat existența în limitele sud-vestice ale zonei amplasamentului localizarea sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incintă al cetății Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08).



2. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul in studiu se afla in partea estica a municipiului Constanta, in zona peninsulara _ pe faleza nord-estica _ pe frontul vestic al arterei Strada Mircea Cel Batran, la numarul 47A.



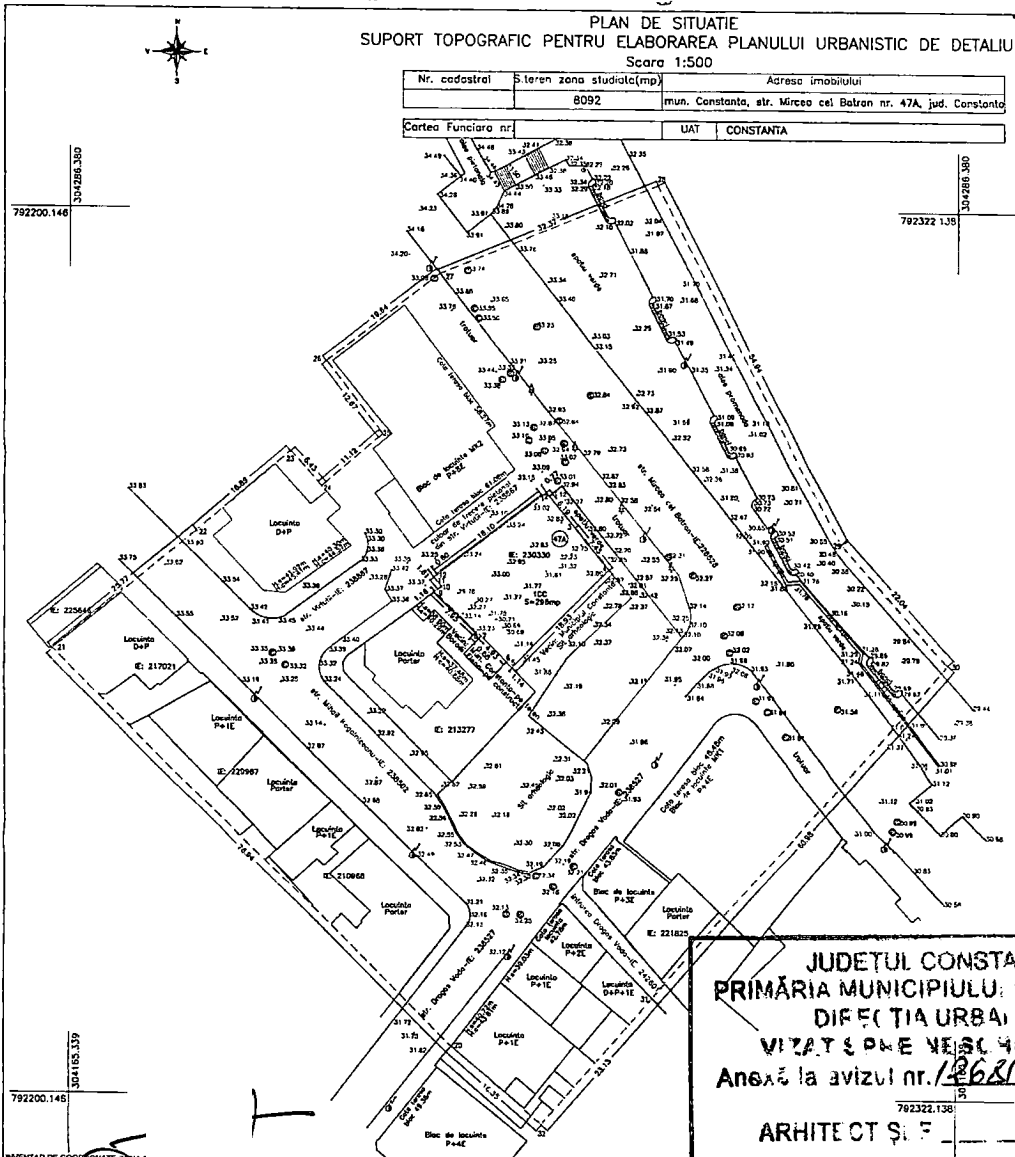
De mentionat-ea prezenta documentatie prezinta zona cu referire stricta atat la amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ cit si la imediata vecinatate, conform actualizarii topo-cadastrale a zonei amplasamentului (proces verbal de receptie nr. 4434 / 17.11.2017 pe baza extrasului O.C.P.I. nr. 110117 / 13.09.2017); respectiv:

- _ frontul strazii Mihail Kogalniceanu _ la sud-vest
- _ frontul strazii Dragos Voda _ la sud-est
- _ strada Mircea Cel Batran _ la nord-est
- _ frontul la strada Virtutii _ la nord-vest

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI: CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-VEȘCHIMBATE
Anexă la avizul nr. 126813 / 10.08.2018
ARHITECT ȘEF _____

PLAN DE SITUATIE
SUPPORT TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
Scara 1:500

Nr. cadastral	S.teren Zona studiata(mp)	Adresa imobilului
8092		mun. Constanta, str. Mircea cel Balan nr. 47A, jud. Constanta
Cartea Funciara nr.	UAT / CONSTANTA	



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PE NESCUMBAR
Anexă la avizul nr. 126813 / 05.08.18.
ARHITECT ȘI F

INVENTAR DE COORDONATE ZONA 1
Sistem de proiecție Stereografic 1970

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
20	304172.154	792252.781
21	304225.873	792187.737
22	304243.313	792177.037
23	304253.313	792230.418
24	304348.547	792234.723
25	304255.787	792243.157
26	304263.813	792235.425
27	304277.087	792251.091
28	304292.027	792281.024
29	304341.083	792308.220
30	304224.818	792320.875
31	304178.364	792301.681
32	304181.543	792283.200

COORDONATE CULTE 230333
Sistem de proiecție Stereografic 1970

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	304247.274	792285.145
2	304247.842	792263.783
3	304243.113	792289.793
4	304237.308	792274.374
5	304229.858	792281.047
6	304274.868	792280.743
7	304228.437	792256.737
8	304228.732	792250.029
9	304234.027	792250.311
10	304234.898	792251.261
11	304236.143	792250.252
12	304236.504	792250.709

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	S.teren Zona studiata(mp)	Mentii
1	CC	8092	imobil neîmpreună
Total		8092	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sc (mp)	Mentii
			Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

Sistem de Proiecție Stereografic 1970
Plan de referință Marea Neagră-1972

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 211/17 data 17.11.2017
Municipiul CONSTANTA
Funcția: CONSILIER GR. I A

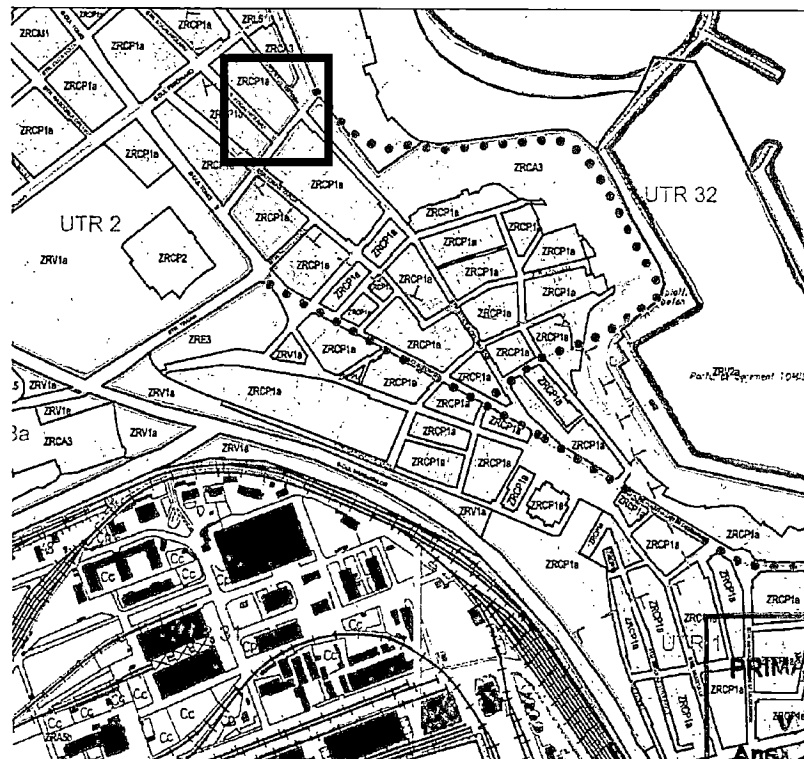
0: 17/10/2018

3. INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM

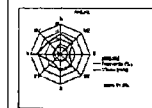
Din punct de vedere al Regulamentului Local de Urbanism, asociat Planului Urbanistic General (HCL 653 / 1999 _ HCL 327 / 2015), amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ este localizat atit in zona ZRCP1a; respectiv:

ZRC _ ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

CP _ ZONA COMPLEXA DE CONEXIUNE INTRE PORTUL VECHI, PIATA OVIDIU SI PORTUL TOMIS



REGULAMENTUL LOCAL



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE REZIDENȚIAL
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULT
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRC- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și barele care însoțesc mărșăuzul de la baza zonei și unități teritoriale de referință conform Planului Urbanistic General

- Limita teritorială administrativă a Municipiului
- Limita teritorială intravilană a Municipiului
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita educațională de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m, conform

JUDETUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 V. AT. 38/39/40
 Anș. la 30.08.18
 ARHITECT ȘI F. 126813 / 06.08.18

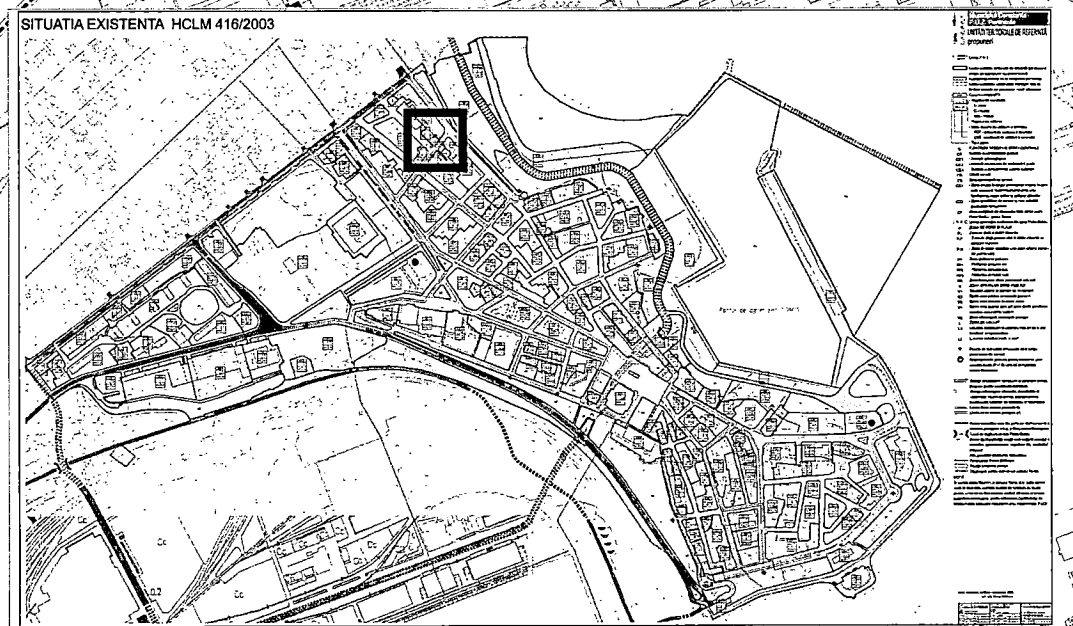
De precizie, modificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015 _ cu valabilitate prelungită pînă la 25.08.2018 (nr. inreg. 88198 / 10.07.2017) _ localizeaza amplasamentul „conform P.U.Z. Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare (HCL 416 / 21.11.2003) in zona CS1; respectiv :

ZONA SITUATA IN LUNGUL PIETONALELOR MAJORE IN CARE ESTE NECESARA REALIZAREA / MENTINEREA UNOR FUNCTIUNI CU ACCES PUBLIC LA PARTERUL CLADIRILOR

POTmax=70%

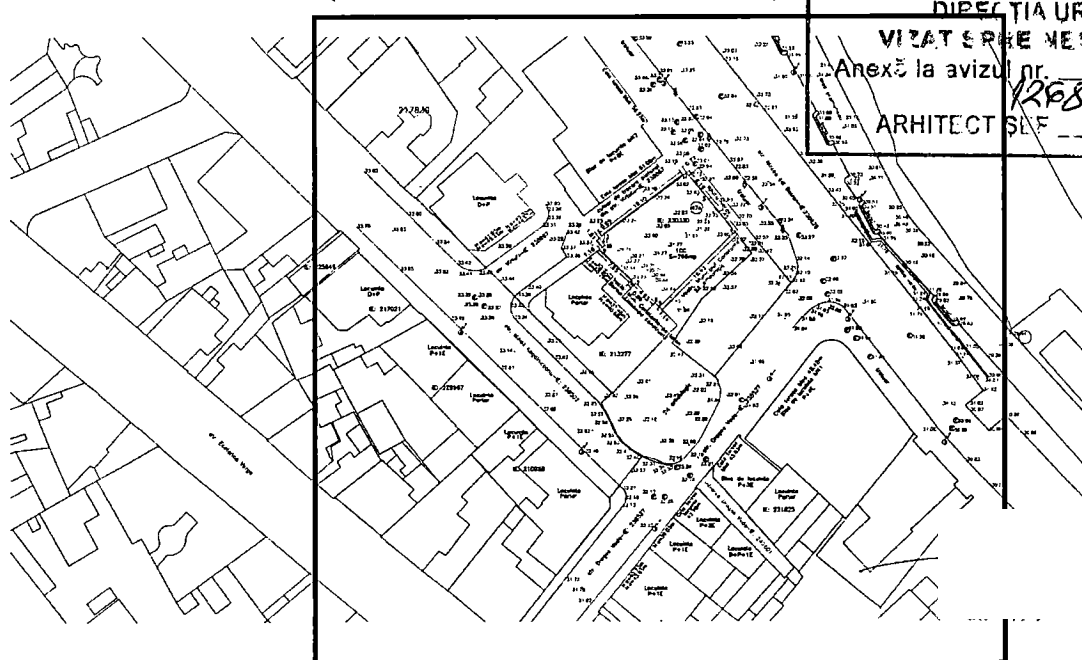
CUTmax=5,6 mp ADC / mp teren

Hmax=P+8



4. SITUATIA EXISTENTA

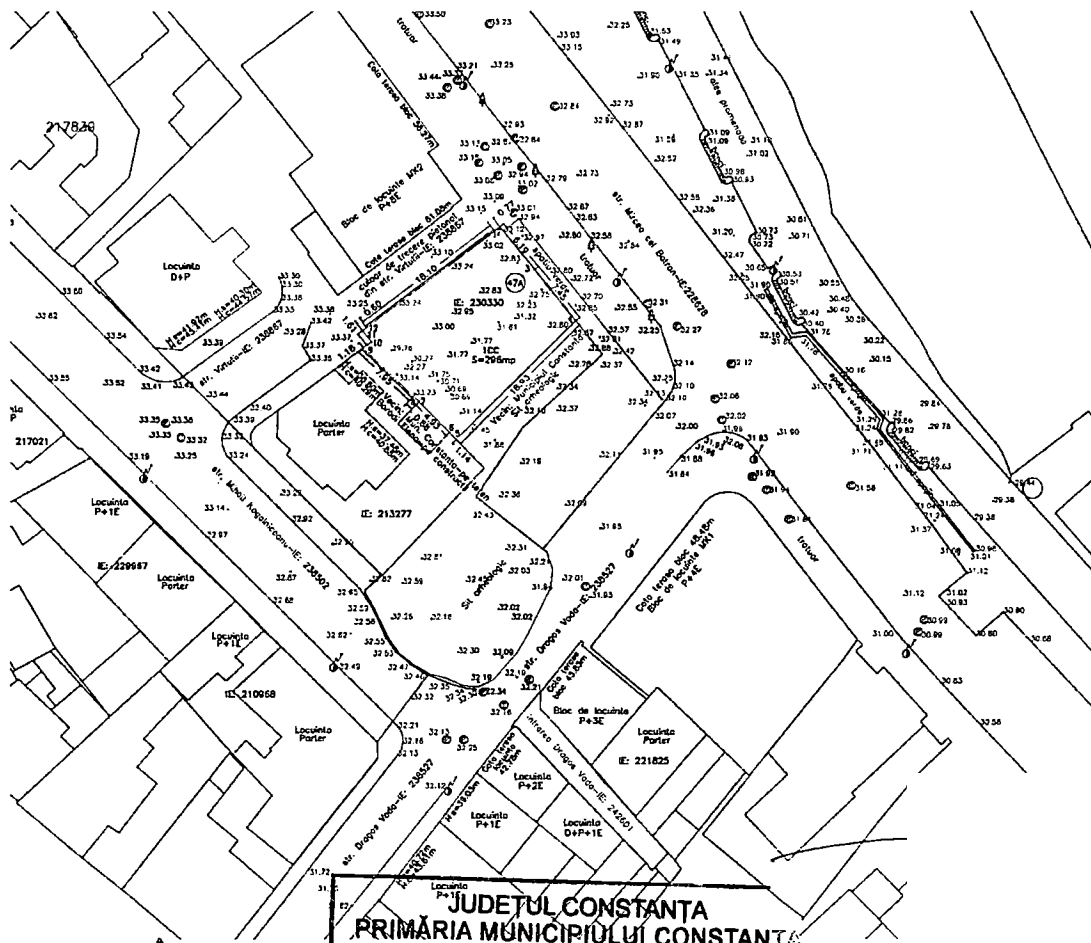
Prezenta ~~documentatie~~ *plan*, întocmita pe actualizarea topo-cadastrala 1:500 pe baza planurilor cadastrale ale O.C.P.I. anexate, cuprinde o suprafata de 8.092 mp (generata de delimitarea actualizarii topocadastrale anterior precizate) cu referire stricta la amplasamentul in studiu - Strada Mircea Cel Batran nr. 47A - si la imediata lui vecinatate ca amorsa; respectiv situl arheologic „Orasul antic Tomis” / ~~„Zidul de incinta al cetatii Tomis”~~ (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08).



JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PE NEȘCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 129813/06.08.18
 ARHITECT SIF

4.1. Incadrare in zona

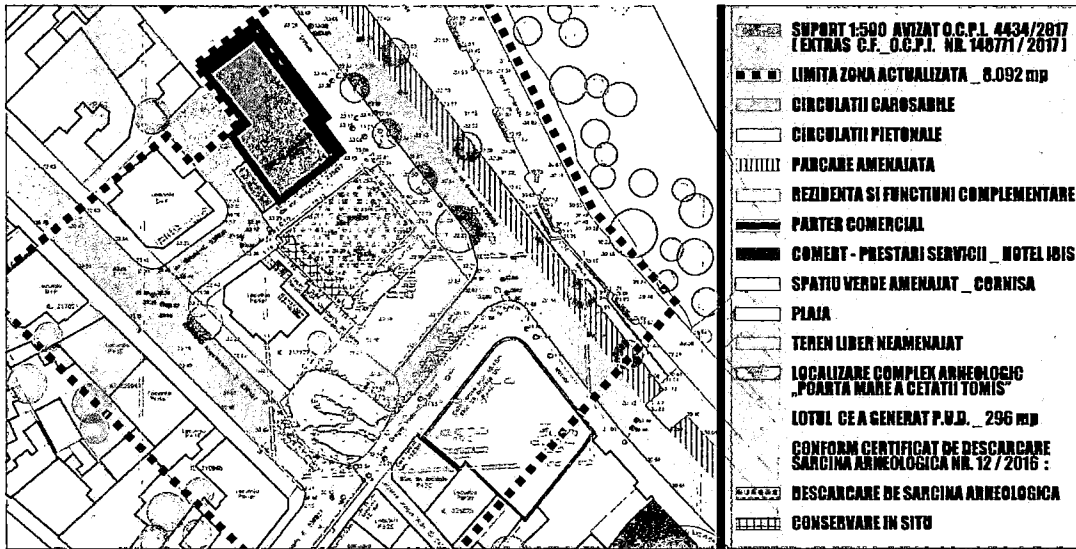
Amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ de forma poligonala, are urmatoarele vecinatati:
_ la nord-est de strada Mircea Cel Batran,
_ la nord-vest relatie pietonala intre strada Mircea Cel Batran si strada Virtutii
_ la sud-vest incinta rezidentiala, front la strada Mihail Kogalniceanu,
_ la sud-est sit arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08) si relatia pietonala a strazii Dragos Voda cu strada Mircea Cel Batran.



4.2. Zonificarea functionala

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 126813/06.08.18

Din punct de vedere functional, amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ se afla localizat in zona centrala / istorica a municipiului Constanta, intr-un tesut confuz datorita relatiilor de vecinatate existente rezultate in mare masura in urma interpretarii prea generale a reglementarii urbanistice in raport cu suprapunerea peste rezervatia arheologica ce reprezinta in realitate zona.

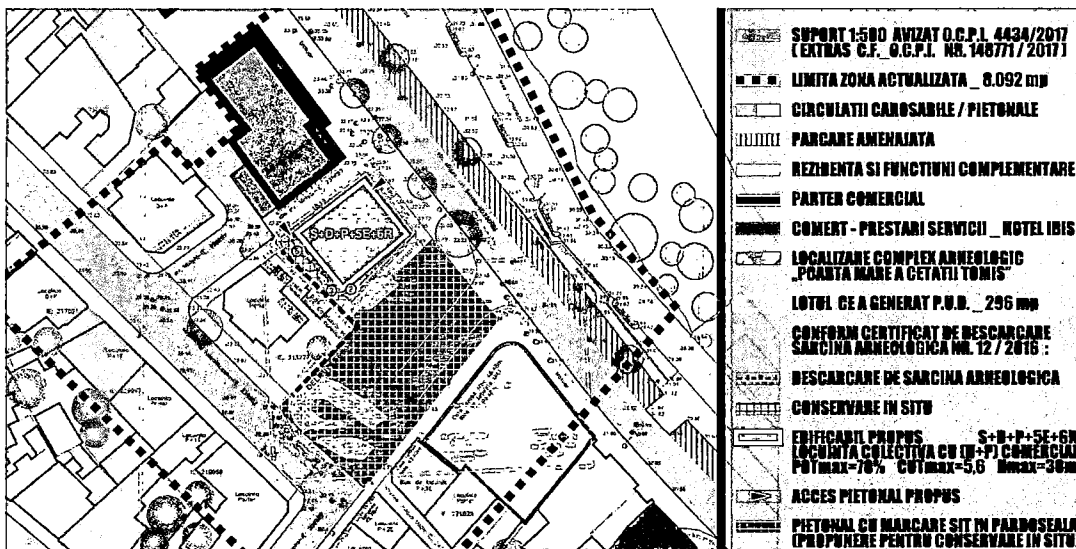


De precizat ca din punct de vedere al accesibilitatii in zona _ amplasamentul in studiu beneficiind de o situatie specifica / avantajoasa atit in raport cu vecinatatea cit si in raport cu prevederile privind pastrarea tramei stradale traditionale _ situatia actuala a circulatiilor se va imbunatati prin propunerea promovata; respectiv mobilarea urbana a terenului in discutie cu :

_pastrarea "relatiei pietonale locale" existente intre strada ~~Mihail Kogalniceanu~~ ^{PRIN STRADA MIHAIL KOGALNICEANU} CONSTANTA prin strada Virtutii cu strada Mircea Cel Batran

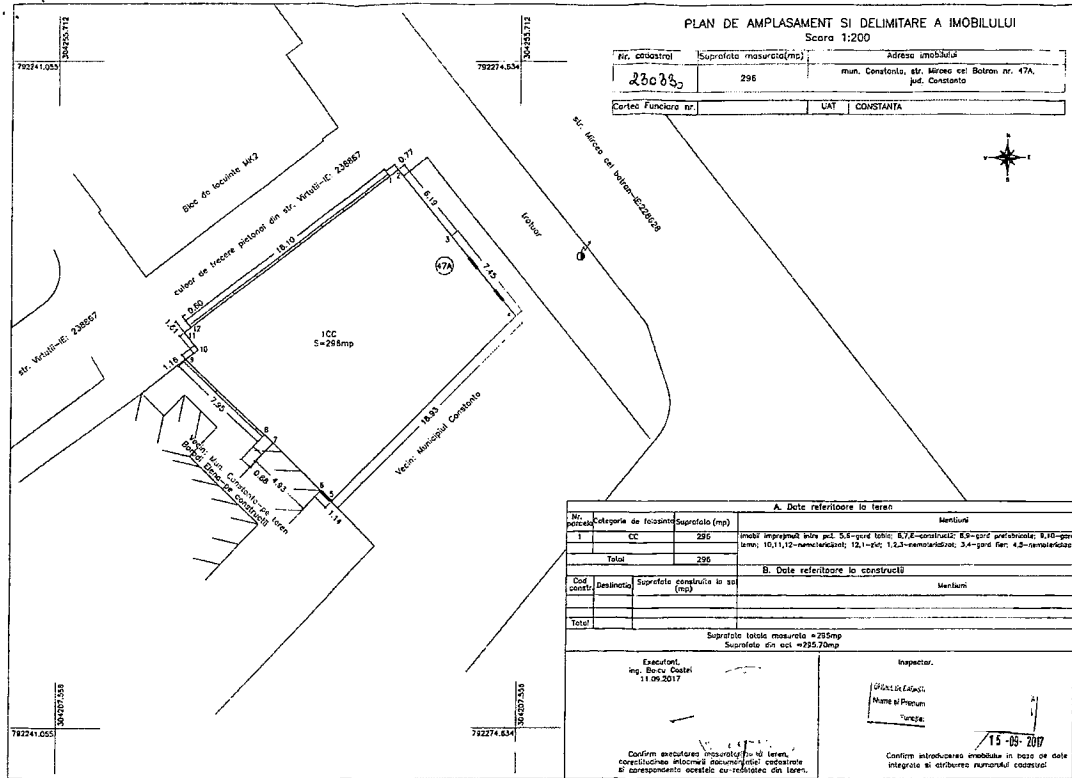
_amenajarea unei "relatii pietonale zonale" care sa protejeze situl arheologic existent intre strada Dragos Voda / strada Mihail Kogalniceanu si strada Mircea Cel Batran , si chiar sa-l puna in valoare prin accesibilitatii tarmului / plajei .

JUDETUL CONSTANTA
PRIN STRADA MIHAIL KOGALNICEANU
CONSTANTA
DIFECTIA URBANISM
VIZAT SI PE NE SCHEMBAPE
Anexa la avizul nr. 1268/31.06.08.18
ARHEOLOGIC



4.3. Regim juridic

Amplasamentul in studiu _ proprietate privata a persoanei fizice Brezeanu Verginia conform extrasului C.F. / O.C.P.I. nr. 148771 / 04.12.2017)_ are o forma poligonala cu deschidere la strada de circa 13,5 m si o suprafata masurata de 296mp (295,7 mp din acte _ act de dare in plata nr. 1722 / 22.12.2006 si intabulare 109616 / 06.10.2015).



De mentionat ca atat datorita propunerii de mobilare urbana cit si prevederilor urbanistice privind accesibilitatea in zona amplasamentului in studiu prin prezenta documentatie nu se propun modificari ale regimului juridic, ci doar amenajari specifice privind utilizarea terenurilor in vederea protejarii si punerii in valoare a sitului arheologic existent.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 126813/06.08.18
ARHITECT ȘEF

4.4. Fond construit

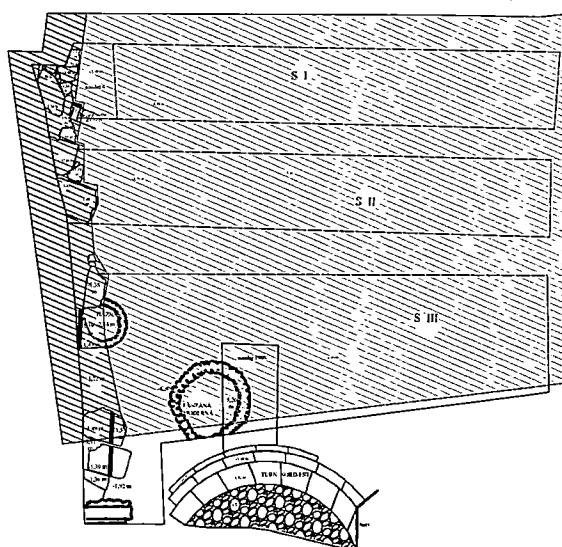
Din punct de vedere al fondului construit zona prezentata face parte din categoria "de tranzitie" si este caracterizata, privind modul de ocupare si utilizare ale terenului, printr-o diversitate aproape lipsita de coerenta, datorate atat adaptarii tipologiei la contextul imobiliar cit si a formelor folosite in exprimarea acesteia atat in plan orizontal / vertical, cit si in volumetrie.



De mentionat ca starea fizica a fondului construit in zona este la fel de variata ca si mentalitatea momentului _ cu caracteristici extreme prin realizare, utilizare si intretinere _ in curs de schimbare atat din cauze de necesitati depasite dar si din cauze economice de eficienta folosirii terenului.



De precizat ca fundamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ localizat in imediata vecinatate nordica a sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” _ cod LMI 2010:CT-I-s-A-02553.08 _ este in mare parte construibil conform Certificat de descarcare de sarcina arheologica nr. 12 / 2016.

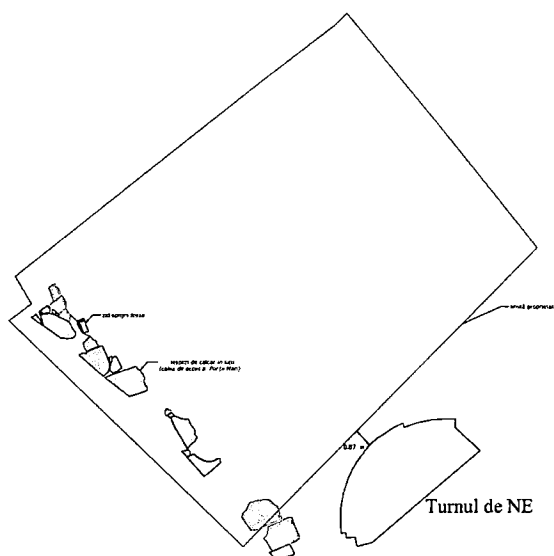
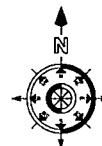


JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PREVEȘTIT DE SCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 1
126813/26.08.18
 ARHITECT S. F.

CONSTANȚA
 STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN NR. 47A
 REGULAMENTĂRI

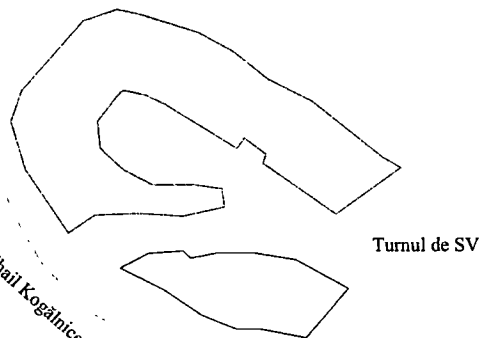
LEGENDĂ
 1. ZIDUL VEDERII
 2. ZIDUL DE ÎNCINTĂ
 3. ZIDUL DE ÎNCINTĂ
 4. ZIDUL DE ÎNCINTĂ
 5. ZIDUL DE ÎNCINTĂ

4.5. Sit arheologic



Str. Mircea cel Bătrân

Str. Dragos Vodă



Str. Mihail Kogălniceanu

Planşa nr. 1. Raportarea proprietăţii situate în mun. Constanţa str. Mircea cel Bătrân nr. 47A la complexul arheologic Poarta Mare a cetăţii Tomis

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 126313 / 06.08.18
ARHITECT ȘEF

5. REGLEMENTARI

Plecand de la situatia actuala a zonei, caracterizata prin oportunitati functionale si configurativ-spatiale, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC DE DETALIU propune:

A pastrarea profilului functional existent si implicit a destinatiei functionale si a modului de ocupare si utilizare ale terenurilor in zona studiata; respectiv incadrarea in prevederile „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ printr-o accesibilitate pietonala imbunatatita si o propunere rezidentiala in regim de locuinta colectiva si demisol / parter comercial care sa si protejeze sa si puna in valoare situl arheologic clasat;

B ridicarea calitatii imaginii printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate vecinatatii imediate a sitului, atit in relatie cu locuinta colectiva de pe latura nord-vestica cit si cu situl arheologic de pe latura sud-estica; respectiv un regim de inaltime intermediar in cadrul frontului vestic al strazii Mircea Cel Batran si o volumetrie care sa rezoneze _ prin orientarea formei si proportia texturii anvelopantei _ atit cu potentialul mediului natural _ marea _ cit si cu potentialul mediului artificial _ situl arheologic clasat.

C respectarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare ai terenului, caracteristici destinatiei CS1 _ POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=P+8 _ conform „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ care pot asigura si validarea imaginii configurativ-spatiale a propunerii; respectiv locuinta colectiva S+D+P+5E+6R _ cu regim D / P comercial _ cu urmatorii parametri de ocupare si utilizare:

POTmax=70%

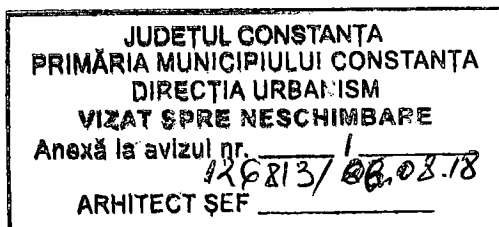
CUTmax=5,6mp ADC/mp teren

Hmax=30m

Pentru detalii privind atit modelarea dezvoltarii propuse cit si relatia cu componentele sitului arheologic clasat se recomanda consultarea plansei 2.1_ REGLEMENTARI URBANISTICE; respectiv modul de ocupare si utilizare ale terenului cu urmatorul bilant teritorial privind amplasamentul in studiu:

suprafata totala existenta / propusa	296,00 mp	100 %
suprafata construita	cca. 205,00 mp	max. 70 %
suprafata circulatiei pietonale	cca. 28,55 mp	max. 09 %
suprafata componenta arheologica	cca. 62,45 mp	max. 21 %

De precizat ca obiectiv implicit intentiei de construire _ necesitatea lucrarilor de proiectare si executie pentru conservarea si punerea in valoare a ~~investigiilor~~ ^{investigiilor} arheologice, clasate, situate atit pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.



Intocmit,
arh. Gudița Florentin Gheorghita

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

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 PROPUSE:

S+D+P+5E+6R

Hmaxim = 30m

PARAMETRII URBANISTICI PROPUSI:

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)

DESFASURATOR 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)
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
	TOTAL		11			

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

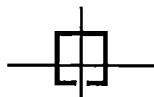
6.2. FUNCTIUNI:

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 aceasta documentatie.

Imobilul de pe teren este propus in regim izolat.

10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA - CAPACITATEA FUNTIONALA 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 SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI:

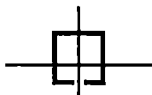
Prin prezenta ilustrare se propune urmatorul scenariu:

Toate costurile generate de edificarea imobilului, a spatiilor verzi, a zonelor de circulatii, parcuri, 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 evacuată 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

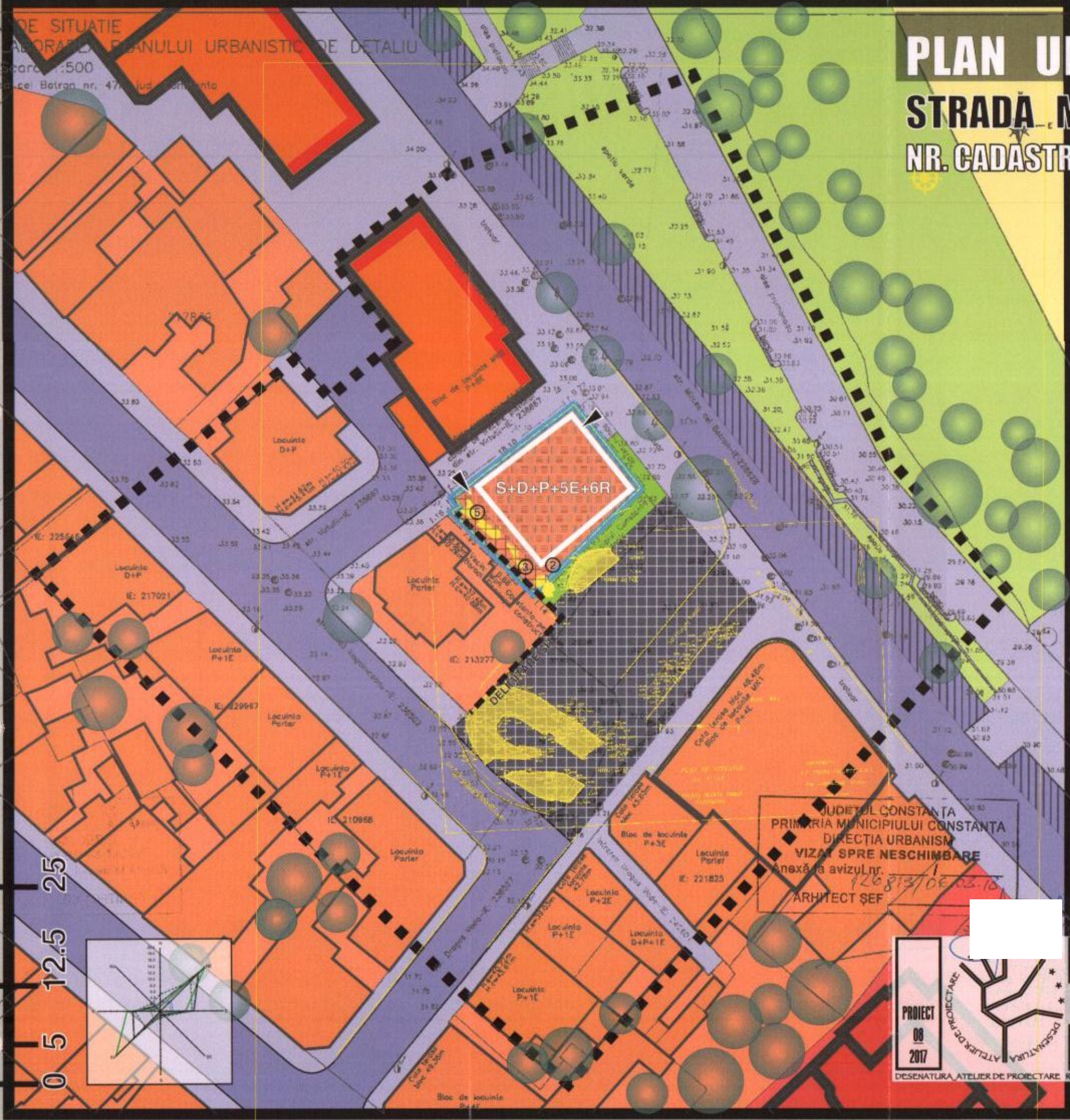
Arh. Gabriel Carstea
/

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

NR. CADASTRAL 230330 _ MUNICIPIUL CONSTANTA

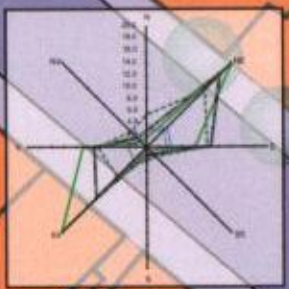
Scara: 1:500
 Miroslav cel Batran nr. 47, Jud. Constanta



- SUPT 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 PROPUS S+D+P+5E+6R
 LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL
 POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=30m**
- ACCES PIETONAL PROPUS**
- PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA (PROPOUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)**

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul nr. 126813/08.03.18
 ARHITECT SEF

0 5 12.5 25



PROIECT 08 2017

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
PLANSĂ : REGLEMENTARI URBANISTICE	
INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	1:500