

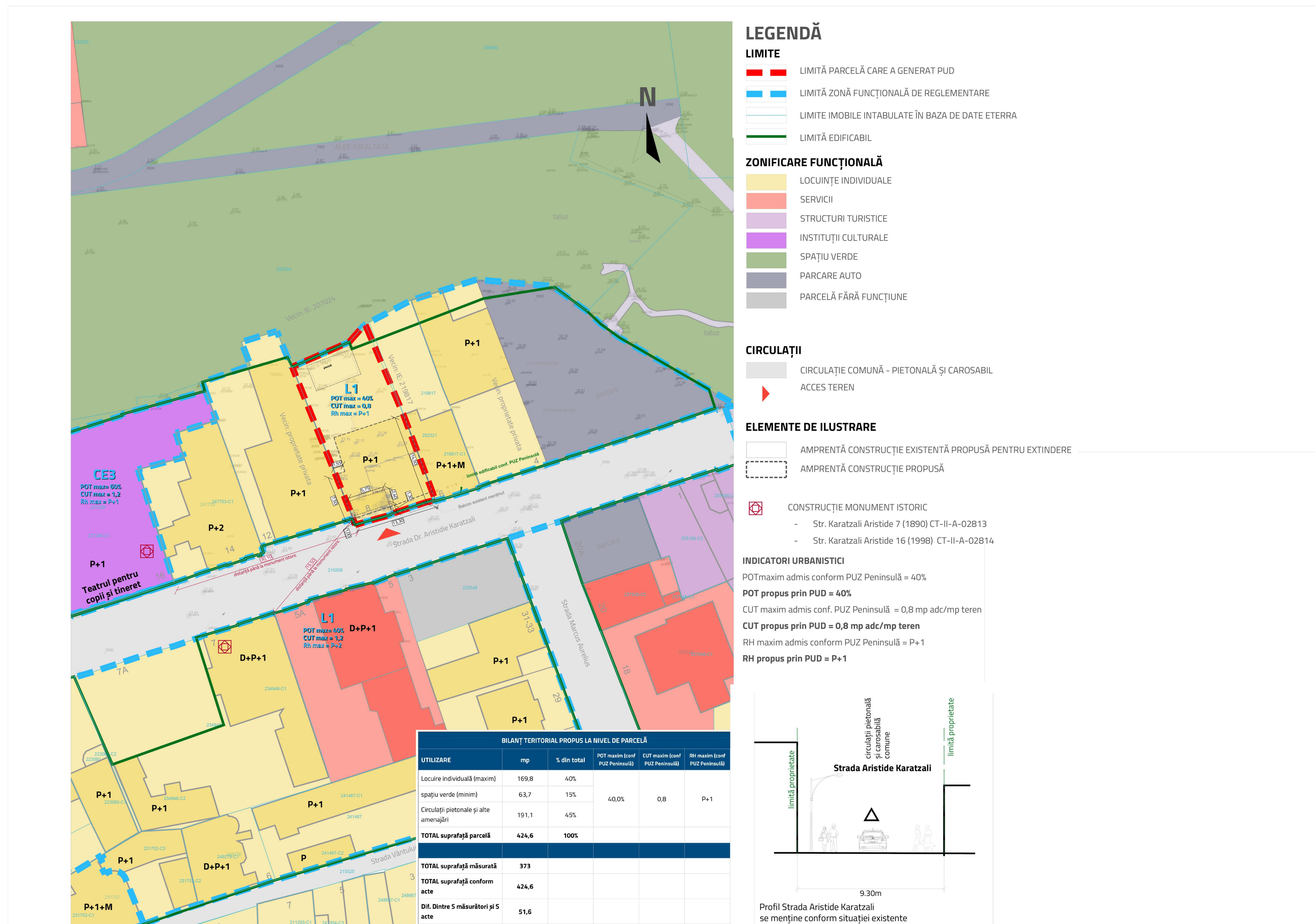
ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE Locuință Individuală STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

ADRESA: Strada Aristide Karatzali nr 8, Municipiul Constanța

ARGUMENTARE: REGLEMENTARE AMPLASARE ÎN PARCELĂ IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ÎN ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

INIȚIATOR: TEODORESCU DRAGOȘ GEORGE

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, WORLD AGORA DESIGN SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 03.08.2022-18.08.2022.

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA **Bd. Tomis nr. 51, etaj I, cam 121, Serviciul Planificare Urbană și Mediu SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULU EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE.

INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUREA OPINIILOR/OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CF. HCL 322/2016 :

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI - 03 AUGUST 2022 - 18 AUGUST 2022 (15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR - 18.08.2022 - 28.08.2022 (10 ZILE)



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA**

Amplasamentul: Municipiul Constanța, Strada Aristide Karatzali nr 8;

Beneficiarul investiției: **TEODORESCU DRAGOȘ GEORGE**

Șef proiectare arhitectură: **Arh. NADJA IANCU**

Proiectant urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Șef proiectare urbanism: **Urb. MIHAELA PUȘNAVA**

0. DATE GENERALE

0.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ STRADA
ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

0.2. Amplasamentul:

Municipiul Constanța, Strada Aristide Karatzali, nr. 8.

0.3. Inițiatorul investiției:

TEODORESCU DRAGOȘ GEORGE

0.4. Elaboratorul studiului:

Șef proiectare arhitectură: Arh. Nadja Iancu

Proiectant urbanism: WORLD AGORA DESIGN SRL

Șef proiectare urbanism: Urb. Mihaela Pușnava

Echipă proiectare urbanism: Urb. Anda Stăncescu
Urb. Pătrașcu Paula Silvia
Urb. Teodor Manea

0.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat P.U.D. este **424,6 mp din acte** și **373 mp din măsurători**, conform extrasului de carte funciară nr. 252321 eliberat sub număr cerere 117409/ 10.09.2020.

0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Actului Notarial nr. 1280/05.06.2020 emis de Iosif Mariana, terenul situat în Strada Aristide Karatzali nr. 8, se află în proprietatea persoanelor fizice Teodorescu Dragoș-George și Teodorescu Viorica-Roxana.

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează realizarea unei locuințe individuale S+P+1 alipită la calcanele existente pe limitele laterale ale construcției. Conform Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. Peninsula aprobat cu HCL 416/21.11.2003, "*Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.*"

Prezentul PUD urmărește să detalieze modul de amplasare în parcelă a construcției propuse, indicând racordarea fațadei de pe aliniament la cele două fațade vecine, stabilirea accesului carosabil și pietonal, a

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

numărul și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiilor de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentului studiu.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.D.-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop/Obiective P.U.D.:

- Utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- Facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrică a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunii și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor și relațiile funcționale cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității auto;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară.

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în zona centrului istoric al municipiului Constanța, la aproximativ 300 nord de Piața Ovidiu. Terenul are acces direct la strada Aristide Karatzali, arteră pietonală cu circulație ocazional carosabilă admisă.

Încadrarea în P.U.Z.

Conform P.U.Z. Peninsulă, aprobat cu H.C.L. nr. 416/21.11.2003, terenul care a generat P.U.D. se regăsește în zona de reglementare **L1 - zona de locuințe individuale și locuințe colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare**, având următorii indicatori urbanistici admiși:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

POT max = 40%

CUT max = 0,8 mp adc/mp teren

RH max = P+1 - va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specifică fiecărei insule.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Imobilul care a generat PUD se află într-o zonă cu restricții de construire determinate de statutul de zonă protejată. Intervențiile constructive din ultimii ani s-au manifestat atât prin noi edificări, cât și prin restaurări sau reabilitări ale construcțiilor existente. Una dintre principalele intervenții majore la nivelul zonei o reprezintă pavarea circulațiilor publice pe arterele din zona istorică protejată. Această operațiune s-a desfășurat între anii 2012-2014 și a presupus aducerea la același nivel a suprafețelor de circulație auto și pietonală, urmărind conceptul "shared space" în care pietonul și autovehiculul împart aceeași suprafață de circulație.

Terenul pe care este vizată intervenția ce va succede P.U.D.-ul nu este utilizat, fiind într-o stare de degradare.

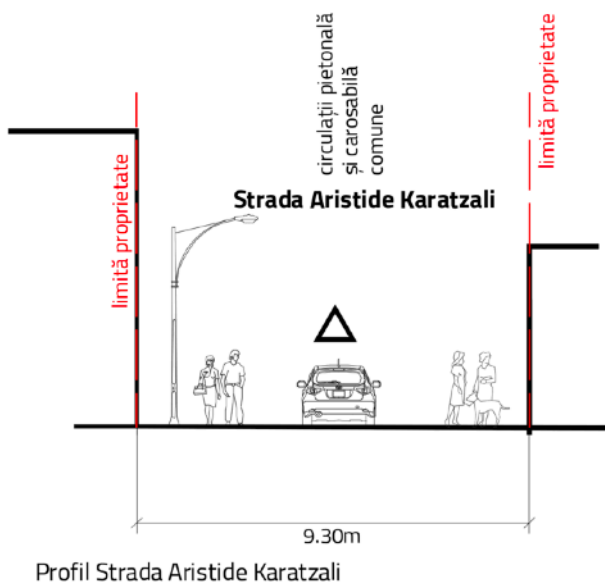


Evoluția zonei în care se află imobilul care a generat PUD în perioada 2006 - 2019

2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul are o deschidere de aproximativ 13 metri la strada Aristide Karatzali, reglementată ca circulație auto cu sens unic de deplasare de la est la vest. Aceasta are un gabarit între fronturi de 9,3 metri. Atât circulația pietonală, cât și cea carosabilă se desfășoară pe aceeași suprafață, neexistând o delimitare fizică între cele două.

Circulația carosabilă de pe strada Aristide Karatzali a fost adusă la nivelul circulațiilor pietonale în anul 2014.



Profil Strada Aristide Karatzali

2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul cu suprafața de **424,6 mp din acte** și **373 mp din măsurători**, conform extrasului de carte funciară nr. 252321 eliberat sub număr cerere 117409/ 10.09.2020 are o formă neregulată și se învecinează, după cum urmează:

- La nord cu teren nr cad 207024, taluz verde - domeniu privat al Mun. Constanța;
- La vest cu teren cu funcțiune de locuință individuală, nr cad 254063, strada Aristide Karatzali nr 12 - proprietate privată a Mun. Constanța.
- către sud cu strada Aristide Karatzali, nr. cadastral 215509, domeniul public;
- la est cu teren proprietate privată cu funcțiunea de locuință individuală, nr cad 219817 - strada Aristide KARatzali nr 6, proprietari Petre Cătălin și Petre Alina Monica;

Terenul aflat în studiu este ocupat cu construcții având următoarele destinații, conform extrasului de plan cadastral:

- C1 - 64 mp - locuință, S desfășurată = 186 mp
- C2 - 17 mp - anexă, S desfășurată = 17 mp;

Locuința regim S+P+1 este amplasată pe aliniament și alipită pe limita laterală estică de proprietate. La aliniament, casa ocupă 7 metri din deschiderea către stradă.

2.4. Destinația clădirilor

Construcțiile existente pe terenul care a generat PUD au destinația de locuință (construcția C1) și anexă a acesteia (C2).

Terenurile din zonă sunt încadrate în **L1 - zona de locuințe individuale și locuințe colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare**, având următorii indicatori urbanistici admiși, conform PUZ Peninsula:

POT max = 40%

CUT max = 0,8 mp adc/mp teren

RH max = P+1 - va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specifică fiecărei insule.

Utilizările admise sunt: locuințe individuale, locuințe mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice la nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.).

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

Conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat de BNPS Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel cu nr 1280/05.06.2020, terenul situat în strada Aristide Karatzali nr 8, Municipiul Constanța, se află în proprietatea persoanelor fizice Teodorescu Dragoș-George și Teodorescu Viorica-Roxana. Suprafața ocupată cu construcții este de 81 mp, conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.

2.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor dificile, fiind necesare măsuri speciale de îmbunătățire ale acestuia în vederea amplasării construcțiilor. Încărcarea falezei din zona amplasamentului studiat cu sarcini suplimentare și eventuale pierderi de apă din rețele sau chiar infiltrații din precipitații abundente pot duce la declanșarea unor fenomene de alunecare, imprevizibile din punct de vedere al momentului de declanșare și al mărimii fenomenului.

Categoria Geotehnică a amplasamentului a fost calculată ca fiind 3, cu Risc Geotehnic Major.

La proiectarea sistemului de fundare, se va avea în vedere că în cuprinsul terenului de fundare se găsesc strate de umplutură antropică neomogene, precum și strate de PSU, având diferite grade de umiditate, cu compresibilitate de la mare la redusă, care pot determina apariția tasărilor diferențiate sub structură, precum și probabilitatea de apariție în timp a fenomenelor de alunecare datorate proximității taluzului falezei.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE PARCELĂ					
Utilizare	mp	%	POT existent	CUT existent	RH existent
Locuire individuală	64	15%	19,1%	0,48	S+P+1
Construcție anexă (magazie)	17	4%			P
spațiu amenajat aferent construcției	343,6	81%			
TOTAL	424,6	100%			

Sistemul de fundare va fi realizat în excavație generală, a cărei cotă va fi dată de adâncimea de fundare impusă de proiectant și de sistemul de fundare ales. Vor fi prevăzute lucrări de sprijinire ale acestora, realizându-se o incintă din micropiloți ce vor fi dimensionați conform NP 124:2010 și NP 120:2014.

Deoarece condițiile de fundare sunt dificile, se recomandă monitorizarea tasării r imobilului atât pe timpul execuției, cât și pe toată durata de exploatare a acestuia. Pentru monitorizare se recomandă întocmirea unui proiect de monitorizare specific amplasamentului în analiză. Se vor respecta prevederile din normativele P 130-99 și ST 016-97.

Înainte de armarea și turnarea radierului, se va turna un strat de beton de egalizare cu grosimea de 10-15 cm.

Umpluturile în jurul infrastructurii se vor realiza în regim de pernă de fundare cu pământul rezultat din excavații (argilă prăfoasă loessoidă, se va exclude umplutura antropică). Acesta va fi așternut în straturi elementare succesive de 0,25 m grosime (în stare afânată) și va fi bine compactat cu plăci compactoare sau maiuri compactoare.

Excedentul de pământ rezultat din excavații și mișcări de terasamente va fi îndepărtat din amplasament. Se va îndepărta de pe amplasament umplutura antropică neomogenă excavată.

Prin măsuri de sistematizare pe verticală și pe orizontală a terenului, se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament pentru a preveni producerea oricăror variații de umiditate ale terenului de fundare atât în timpul execuției construcției, cât și a exploatării acesteia.

În cazul în care retragerile perimetrice ale viitoarei construcții față de construcțiile adiacente sunt mici sau lipsesc, se vor lua măsuri și se vor executa lucrări speciale pentru evitarea degradării acestora.

În stabilirea soluțiilor preliminare de fundare pentru imobilul ce se va construi pe amplasamentul analizat, s-a ținut cont de natura și proprietățile geomecanice general cunoscute ale terenului de fundare.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA**

Sistemul de piloți forți din beton armat va face obiectul unei documentații de proiectare separate întocmite conform normelor și normativelor de proiectare în vigoare.

Capacitatea portantă a piloților se stabilește în fazele preliminare de proiectare folosind formule empirice de calcul, urmând ca în faza finală de proiectare, capacitatea portantă reală a piloților să fie determinată pe baza rezultatelor încercărilor în teren a unor piloți de probă (încercări statice și/sau dinamice). Piloții de probă sunt piloți ce vor fi executați cu aceleași utilaje și având aceleași caracteristici constructive cu cei ce vor rămâne definitiv în lucrare. Încercările în teren ale piloților de probă vor fi executate de către laboratoare geotehnice autorizate, pe baza unui proiect de încercare întocmit de către proiectantul lucrării conform prevederilor din SR EN 1997-1/2004 și NP 045-2000.

Accidente de teren

Terenul studiat prezintă o ușoară pantă pe direcția nord-sud. Cota cea mai înaltă se întâlnește la +21,5 metri, în proximitatea limitei posterioare, iar cota cea mai joasă la +21,16 metri în punctul sud-estic al terenului, la strada Karatzali.

Suportul de lucru pentru documentația PUD s-a realizat în baza ridicării topografice recepționată de OCPI Constanța cu PV nr 1453/2020.

Adâncimea apei subterane

Conform Studiului Geotehnic la data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic a fost interceptat la cota -19m față de CTA

Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată se încadrează din punct de vedere al activității seismice în:

- zona seismică C - ag. = 0,20 g, conform P100-1/2014;
- Perioada de colt $T_c = 0,7s$, conform P100-1/2014;

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanța este situată în zona cu gradul „7” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.

2.7. Analiza fondului construit existent

În imediata vecinătate a terenului de intervenție, fondul construit se compune din construcții realizate pe limitele laterale de proprietate, la calcan. La est se află o locuință individuală regim P+1+M, iar la nord o locuință individuală regim P+1. Fondul construit din zona terenului care a generat PUD-ul se află într-o stare constructivă care variază de la construcții recent reabilite, la construcții aflate în stare avansată de degradare.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

Pe strada Aristide Karatzali nr 7 și nr 16 se află două construcții clasate ca monumente istorice:

- Str. Karatzali Aristide 7 (1890) CT-II-A-02813
- Str. Karatzali Aristide 16 (1998) CT-II-A-02814

De la terenul care a generat PUD și până la imobilul de pe strada Karatzali Aristide nr 7 sunt aproximativ 19 metri. Până la imobilul de pe strada Karatzali Aristide nr 16 sunt aproximativ 30 metri.

2.8. Echiparea existentă

Fiind o zonă construită, zona dispune de rețele edilitare. Toate rețelele edilitare sunt pozate de-a lungul străzii Aristide Karatzali, branșarea viitoarei locuințe putându-se face din rețelele existente.

2.9. Concluziile studiului de însorire

Având în vedere configurația amplasamentului și condițiile de vecinătate ale fondului construit existent (alipirea la cele două calcane), în urma studiului de însorire se constată faptul că volumul propus poate beneficia de iluminare naturală mai mare decât minimul impus prin legislația în vigoare - 4 ore și 23 minute, fiind pretabilă realizarea investiției. Prin realizarea investiției prezentate, **nu se produc umbriri ale spațiilor de locuit peste limitele prevăzute de legislația din domeniu în vigoare privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, nici în cadrul parcelei de studiu, nici pe parcelele vecine. Clădirea de la nr. cadastral 219817 beneficiază de însorire directă între răsărit și ora 13:00 (5 ore și 23 minute).**

În concluzie, condițiile de însorire ale spațiilor de locuit în conformitate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 din 4 februarie 2014 (M.Of. nr. 127/2014) pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.3, sunt respectate.

3. REGLEMENTĂRI PROPUSE

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program, se intenționează realizarea unei locuințe individuale regim P+1, similară celor din vecinătățile imediate la est și vest, față de care aceasta se va alipi la calcanele existente. Propunerea urmărește reabilitarea și extinderea construcției existente. Conform reglementărilor existente generate de P.U.Z. Peninsula aprobat cu HCL 416/2003, se impune racordarea înălțimii construcției propuse la cornișele construcțiilor învecinate.

3.2. Regulamentul de urbanism

Prezenta documentație detaliază/modifică, în condițiile legii, prevederile reglementate prin P.U.Z. Peninsula conform HCL nr 416/21.11.2003, pentru zona funcțională L1 - zona locuințe individuale și locuințe colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare, după cum urmează:

***cu negru conform PUG/PUD**

***cu albastru detalieri PUD**

Articolul 1 - Utilizări admise

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;
- se admite conversia unor spații din cadrul locuințelor existente în spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;
- sunt admise activități de cazare turistică în pensiuni cu maxim 15 locuri; aceste pensiuni vor fi avizate și clasificate conform legii;
- se admit activități productive nepoluante desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA**

- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozite en-gros sau mic-gros;
- depozite de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;
- funcțiunile existente incompatibile cu caracterul zonei vor fi relocate; consiliul local va stabili o perioadă tranzitorie (maxim 1 an de la aprobarea R.L.U. Peninsula) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

Articolul 4 - forma parcelelor

- în cadrul Zonei I de protecție istorică este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii;
- în cadrul Zonei II de protecție istorică este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcellar diferit de cel istoric pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de front istoric specific insulei din care fac parte noile parcelări;
- sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200 mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei;
- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- pentru parcele mai mici de 150 mp și / sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior); dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minimale de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprente parcellarului istoric;

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24 m în cazul fronturilor continui și de maxim 36 m în cazul fronturilor discontinue.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Vor fi respectate alinierea marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

- în cazul amplasării unor echipamente publice care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 4m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine;
- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor va respecta următoarele prevederi:
 - o pentru loturile construite situate în interiorul zonei istorice protejate se conserv situația existentă,
 - o pentru loturile neconstruite racordarea se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de 12 m în cazul străzilor de categoria I și II și de 8 m în cazul străzilor de categoria III.
- **În Zona L1 din care face parte terenul care a generat P.U.D. alinierea/retragerea minimă este la aliniament. Fațada dinspre stradă a construcției existente este amplasată pe aliniament. Conform avizului 743/U/07.07.2022 al Direcției pentru Cultură Constanța, clădirea nouă va completa frontul la stradă până la clădirea P+1 învecinată la vest și va prelua retragerea existentă a corpului C1 la etaj. Se va păstra și se va reabilita împrejmuirea spre strada existentă.**

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- va respectată limita suprafeței construibile marcată pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut altfel limita suprafeței construibile va fi determinată de retragerile menționate în continuare.
- în cazul regimului de construire continuu clădirile noi se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate până la o distanță de maxim 15 m de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m; se admite derogarea de la această regulă în cazul parcelelor cu fronturi mai mici de 7m dacă regimul preponderent de construire pentru insula respectivă este înșiruit;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta se învecinează cu o parcelă rezervată unor funcțiuni publice sau unei biserici; în aceste cazuri retragerea față de limita laterală va fi de cel egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m;
- clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 m și regim de construire izolat se acceptă dispunerea clădirilor izolate pe limita posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această latură există deja calcanul unei clădiri principale de locuit de pe parcela vecină iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia;
- în cazul regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioară a parcelei în condițiile realizării unor curți interioare care să respecte următoarele prevederi:
 - o curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4m;
 - o curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 3-4 niveluri (P+2,3) dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 6m;
 - o pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului;
 - o se admite reducerea suprafețelor curților interioare la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața de maxim 600 mp, având un unghi de maxim 100° precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 m.
- **În cazul terenului care a generat P.U.D., ambele imobile învecinate sunt edificate pe limitele laterale de proprietate, constituind calcane. În această situație se propune ca pe terenul care a generat P.U.D. să se realizeze o construcție înșiruită, alipită la calcanele existente pe ambele limite laterale, soluție avizată de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța prin avizul nr 743/U/07.07.2022. În vederea realizării unei construcții înșiruite se vor realiza expertize tehnice pe construcțiile învecinate, cu măsuri de alipire la calcan.**

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (lățime minimă 3m, înălțime minimă 4,5 m);
- fundăturile cu o lungime de peste 30 m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgire pentru manevrele de întoarcere la capăt;
- în cazul funcțiilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- **Accesul carosabil pe lot se va realiza din strada Aristide Karatzali. Parcarea se va realiza la nivelul solului. Având în vedere necesitatea păstrării corpului C1 (construcția existentă), conform avizului Direcției Județene pentru Cultură nr 743/U/07.07.2022, terenul liber rămas între corpul C1 și construcția din vest de la numărul 12 admite posibilitatea parcării unui singur autovehicul. Prin urmare, pentru imobilul Aristide Karatzali nr 8 se va realiza un singur loc de parcare la nivelul solului.**

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- se admite staționarea autovehiculelor 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;
- locuințele colective vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 2 apartamente și un spor de 5% pentru vizitatori.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- 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.
- **Extinderea construcției existente (corpul C1) se va realiza cu racordarea înălțimii la cornișă la cornișa imobilului de la numărul 12 (vest), iar înălțimea ala coamă va fi similară construcției de la numărul 6 (est), conform situației existente.**

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Interdicții:

- imitarea stilurilor istorice sau inserția unor elemente străine caracterului clădirilor existente;
- folosirea materialelor și culorilor nespecifice caracterului clădirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulată, țigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente);
- simularea unor materiale naturale (piatra, lemn) cu excepția refacerii celor istorice artistice, aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice.
- utilizarea aparentă a unor materiale care trebuie acoperite (cărămida, b.c.a., beton), cu excepția celor aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice.
- **Acoperirea se va face în două ape, către stradă și curte, cu pantă redusă, fără streășină sau în terasă.**

Reguli privind clădirile noi:

- Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.
- Ca regulă generală, noile clădiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), însă într-o expresie contemporană, fără a recurge la imitații stilistice.
- Este interzisă utilizarea acoperișurilor cu pante accentuate și/sau frânte (cu excepția unor situații locale, de racord la acoperișuri existente), a mansardelor/ lucarnelor și, în general, a oricărui tip de acoperiș nespecific zonei.
- 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.
- În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
- 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;
- Este interzisă expresia "rustică" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.
- Suprafețele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai în cazuri bine justificate și numai cu geam clar (transparent).
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

- 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.
- 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 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
 - în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16 m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
 - în cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitări;
 - în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 m.
- 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 2 m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

Reguli speciale:

Vitrine (pentru toate clădirile existente și noi)

- Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografiile (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.
- În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor.
- Se recomandă o expresie simplă, respectând caracterul fațadei.
- Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Firme (pentru toate clădirile existente și noi)

- Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografiile (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.
- Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei și, în cazul clădirilor vechi, elementele de decor (bosaje).
- Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațadă vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.
- Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

Este interzisă amplasarea, fie și provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- în zona istorică protejată vor fi obținute avize suplimentare pentru săpăturile necesare bransamentelor în scopul protejării fondului arheologic;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii gheții în zonele intens circulate,
- toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse în așa fel încât să nu afecteze imaginea percepută din circulațiile publice în tot teritoriul zonei istorice protejate;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.

Articolul 13 - Spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților vizibile din circulațiile publice;
- vor fi prevăzute spații verzi după cum urmează:
 - minim 2 mp/locuitor în zonele de locuințe colective,
 - minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu funcțiuni de cazare sau alte construcții pentru turism;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 30% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 50 mp;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 m înălțime.
- **Pentru imobilul de la nr 8 cu funcțiunea de locuire se va respecta un procent de spațiu verde de minimum 15% din suprafața parcelei.**

Articolul 14 - Împrejmuiri

- în cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă;

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.
- **Este propusă realizarea unor împrejurii pe porțiunea de aliniament între fațada construcției existente și imobilul de la vest (numărul 12). Împrejmuirea se va realiza într-un limbaj arhitectural similar sau complementar fațadei construcției.**

Articolul 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului

- va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150mp.
- **În cazul terenului care a generat P.U.D. POT maxim admis este de 40%. Acesta se va calcula raportat la suprafața terenului din acte: 424,6 mp.**

Articolul 16 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- se admite depășirea acestuia cu maxim 0,2 în cazul funcțiunilor de cazare turistică și a celor cu acces public..
- **În cazul terenului care a generat P.U.D. CUT maxim admis este de 0,8 mp adc/mp teren. Acesta se va calcula raportat la suprafața terenului din acte: 424,6 mp.**

3.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuință individuală. Având în vedere faptul că pe loturile vecine construcțiile sunt edificate pe limita laterală de proprietate comună cu terenul care a generat PUD, la calcan, se propune realizarea noii construcții cu acoperirea parțială celor două calcane. De asemenea, se păstrează aliniamentul clădirii aflate la nr. poștal 12 (imobil învecinat pe latura vestică) aflat în același plan cu fațada retrasă a etajului imobilului studiat. Extinderea propusă va completa frontul în aceeași plan cu cel al fațadei a imobilului de la nr.12, iar alinierea la cornișă se va face tot în raport cu etajele acestuia. Privind tratarea învelitoareii aceasta este parțial șarpantă acoperită cu olane pe latura sudică și parțial terasă pe latura nordică.

3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția va avea o amprentă la sol de 169,8 mp, echivalentul a 40% POT, prevăzut de RLU PUZ Peninsula. Construcția se va desfășura pe 2 niveluri, respectiv parter și un etaj.

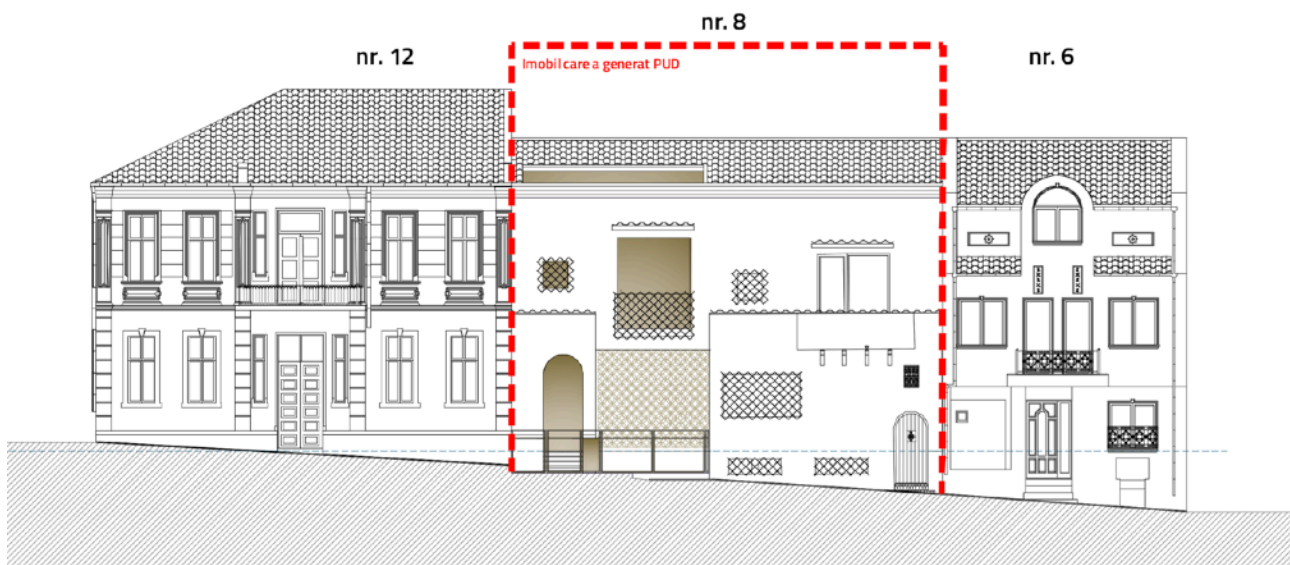
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

Suprafața desfășurată luată în calculul CUT va fi de 339,6 mp reprezentând parterul și etajul, echivalentă unui CUT de 0,8 mp adc/mp teren.

3.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Propunerea volumetrică va fi în sensul respectării compozițiilor existente pe strada Karatzali și, cu precădere, pe loturile imediat învecinate. Corpul existent se menține, iar extinderea către imobilul de la nr. 12 va genera o fațadă aliniată la fațada acestuia. Tratarea învelitoarei va fi compusă din parțial șarpantă acoperită cu olane pe latura sudică, completând imaginea de ansamblu a vecinătăților, iar pe latura nordică acoperirea va fi realizată în sistem terasă.

Tot în vederea integrării în imaginea vecinătăților se urmărește acoperirea ambelor calcane generate de vecini (vest și est), prin păstrarea aliniamentului clădirii aflate la nr. 12. Extinderea va completa frontul în același plan secund existent.



3.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Aspectul exterior al construcției va urmări integrarea în țesutul și caracterul existent. Arhitectura va reprezenta funcțiunea de locuire, cu un aspect modern cu suprafețe vitrate de diferite dimensiuni în așa fel încât să respecte caracterul generat de vecini. Propunerea arhitecturală urmărește închiderea frontului dintre imobilele 6 și 12 lăsând la nivelul parterului un acces pentru parcare auto. Regimul de înălțime și înălțimea frontului propus vor fi similare construcțiilor din vecinătate. În incinta lotului se urmărește realizarea unei piscine și o amenajare de spații verzi. Privind aliniamentul și alinierea la cornișă acestea sunt preluate de la clădirea nr. 12

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA



3.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Accesul pe parcelă se va realiza direct din strada Aristide Karatzali, prin fațada principală a construcției propuse. Garajul auto va fi integrat în construcție, la parterul acesteia, cu acces direct din stradă. Accesul pietonal se va realiza în proximitatea imobilului de la nr. 12, adiacent accesului auto.

3.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zona din care face parte terenul de intervenție este una puternic urbanizată, în care elementul natural se regăsește în proporție redusă. Pe latura nordică a lotului, acesta se învecinează cu taluzul falezei, care este nemineralizat. În vederea asigurării unei amenajări cu standard ridicat la nivelul curții interioare, terenul va fi amenajat ca spațiu verde pe sol în proporție de minim 15% din suprafața parcelei.

3.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Conform OMC nr 2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:

- Situl Arheologic "Orașul Antic Tomis", Peninsula Constanța, între bd Ferdinand, faleza de Est a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, bd. Termele Romane (fost Marinarilor), str. Traian, cod CT-I-s-A-02553, nr crt 1;
- Situl urban "Zona Peninsulară Constanța", CT-II-S-B-02832.03 - bd Tomis (Piața Ovidiu-Ferdinand), Mircea cel Bătrân (Piața Ovidiu Ferdinand), Marc Aureliu, Orientului, Petru Rareș, Cantemir, Rosetti C.A., Sulmona, Doinei, Callatis, Țurcanu V., Poștei Vântului, Zambaccian C., Karatzali A., Alecsandri V., Negru Vodă, Dragoș Vodă, Plevnei, Varga Ecaterina, Kogălniceanu M. (până la B. Ferdinand), nr crt 488;

Terenul face parte dintr-o zonă protejată, prin urmare, conform PUZ Peninsula are restricții de construire în acest sens. Conform RLU PUZ Peninsula, se aplică următoarele restricții:

Reguli privind clădirile noi:

- Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.
- Ca regula generală, noile clădiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), însă într-o expresie contemporană, fără a recurge la imitații stilistice.
- Este interzisă utilizarea acoperișurilor cu pante accentuate și/sau frante (cu excepția unor situații locale, de racord la acoperișuri existente), a mansardelor/ lucarnelor și, în general, a oricărui tip de acoperiș nespecific zonei.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA**

- 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.
- În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
- 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;
- Este interzisă expresia "rustică" (placaje de piatră/cărămidă, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.
- Suprafețele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai în cazuri bine justificate și numai cu geam clar (transparent).
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.
- 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.
- 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 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
 - în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16 m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
 - în cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitări;
 - în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.
- 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.

Reguli speciale:

Vitrine (pentru toate clădirile existente și noi)

- Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.
- În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

- Se recomandă o expresie simplă, respectând caracterul fațadei.
- Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Firme (pentru toate clădirile existente și noi)

- Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografiile (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.
- Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei și, în cazul clădirilor vechi, elementele de decor (bosaje).
- Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.
- Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri. Este interzisă amplasarea, fie și provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor.

Conform avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr 743/U/07.07.2022 este necesară continuarea cercetărilor arheologice ulterior fazei PUD, conform raportului de cercetare arheologică. La faza DTAC se va solicita avizul DJC Constanța.

3.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noii construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, iar încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile menționate în PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, prin urmare, nu sunt necesare soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării. Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate la faza de autorizare a construcției și adoptate de investitor.

Este susținută evitarea mineralizării excesive prin impunerea unui procent minim de spații verzi, iar toate spațiile neconstruite și care nu sunt destinate circulațiilor, urmând a fi amenajate ca spații verzi ambientale.

3.10. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Terenul se află în proprietatea persoanelor fizice Teodorescu Dragoș-George și Teodorescu Viorica-Roxana. În urma intervenției nu sunt necesare modificări de regim juridic.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, STRADA ARISTIDE
KARATZALI, NR. 8, MUN. CONSTANȚA

În vecinătatea terenului de intervenție există obiective de utilitate publică - Teatrul pentru Copii și Tineret, situat la aproximativ 30 metri vest de imobil.

3.11. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

Lucrările necesare pentru sistematizarea terenului constă în consolidarea în vederea realizării construcției și amenajărilor propuse prin proiectul de arhitectură, la faza DTAC. Nu sunt necesare intervenții în afara limitelor parcelelor, iar soluțiile de fundare și de stabilizare în urma săpăturilor vor fi detaliate prin proiectul tehnic, conform recomandărilor din Studiul Geotehnic.

3.12. Regimul de construire

Construcția va fi realizată înșiruit, alipită pe ambele limite laterale pe care există edificate deja construcții. Pe latura vestică se propune o alipire la calcan pe o adâncime de 7,5 m. Pe latura estică față de imobilul de la nr. 6 se propune o alipire la calcan pe o adâncime de 14,5 m.

3.13. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT maxim reglementat prin P.U.Z. Peninsula este 0,8 mp adc/mp teren. **Acesta se va calcula raportat la suprafața terenului din acte: 424,6 mp. Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un CUT maxim de 0,8 mp adc/mp teren, echivalentul a 339,6 mp construiți desfășurați.**

POT maxim reglementat prin P.U.Z. Peninsula este 40%. **Acesta se va calcula raportat la suprafața terenului din acte: 424,6 mp. Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un POT maxim de 40%, echivalent cu o amprentă la sol de 169,8 mp.**

Regimul de înălțime al intervenției propusă prin PUD este P+1, cu o înălțime maximă de 8,9 metri mășurați de la cota terenului amenajat și până la cornișă în colțul vestic al aliniamentului, respectiv 10,3 metri mășurați de la cota terenului amenajat și până la coama acoperișului în sistem șarpantă mășurați în dreptul calcanului de la nr. 12. În colțul estic al aliniamentului în dreptul imobilului de la nr. 6 înălțimea la cornișă este de 9,6 metri, iar înălțimea până la coamă 11,1 metri, având în vedere că strada Karatzali are o pantă accentuată de la vest la est. Fațada construcției se va alinia la aticul/cornișa construcțiilor învecinate.

3.15. Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ					
UTILIZARE	mp	% din total	POT maxim (conf PUZ Peninsula)	CUT maxim (conf PUZ Peninsula)	RH maxim (conf PUZ Peninsula)
Locuire individuală (maxim)	169,8	40%	40,0%	0,8	P+1
spațiu verde (minim)	63,7	15%			
Circulații pietonale și alte amenajări	191,1	45%			
TOTAL suprafață parcelă	424,6	100%			
TOTAL suprafață măsurată	373				
TOTAL suprafață conform acte	424,6				
Dif. Dintre S măsurători și S acte	51,6				

* POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața terenului din acte: 424,6 mp.

4. CONCLUZII

4.1. Măsurile ce decurg în continuarea studiului urbanistic

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului. Dar totodată propunerea se integrează armonios în caracterul și imaginea actuală a zonei prin respectarea alierii la cornișă, caracterului clădirilor învecinate, alipirea la ambele calcani (vest și est) dar și respectarea alinierii fațadei clădirii nr. 12.

șef proiectare arhitectură,
arh. Nadja Iancu

șef proiectare urbanism,
urb. Mihaela Pușnava

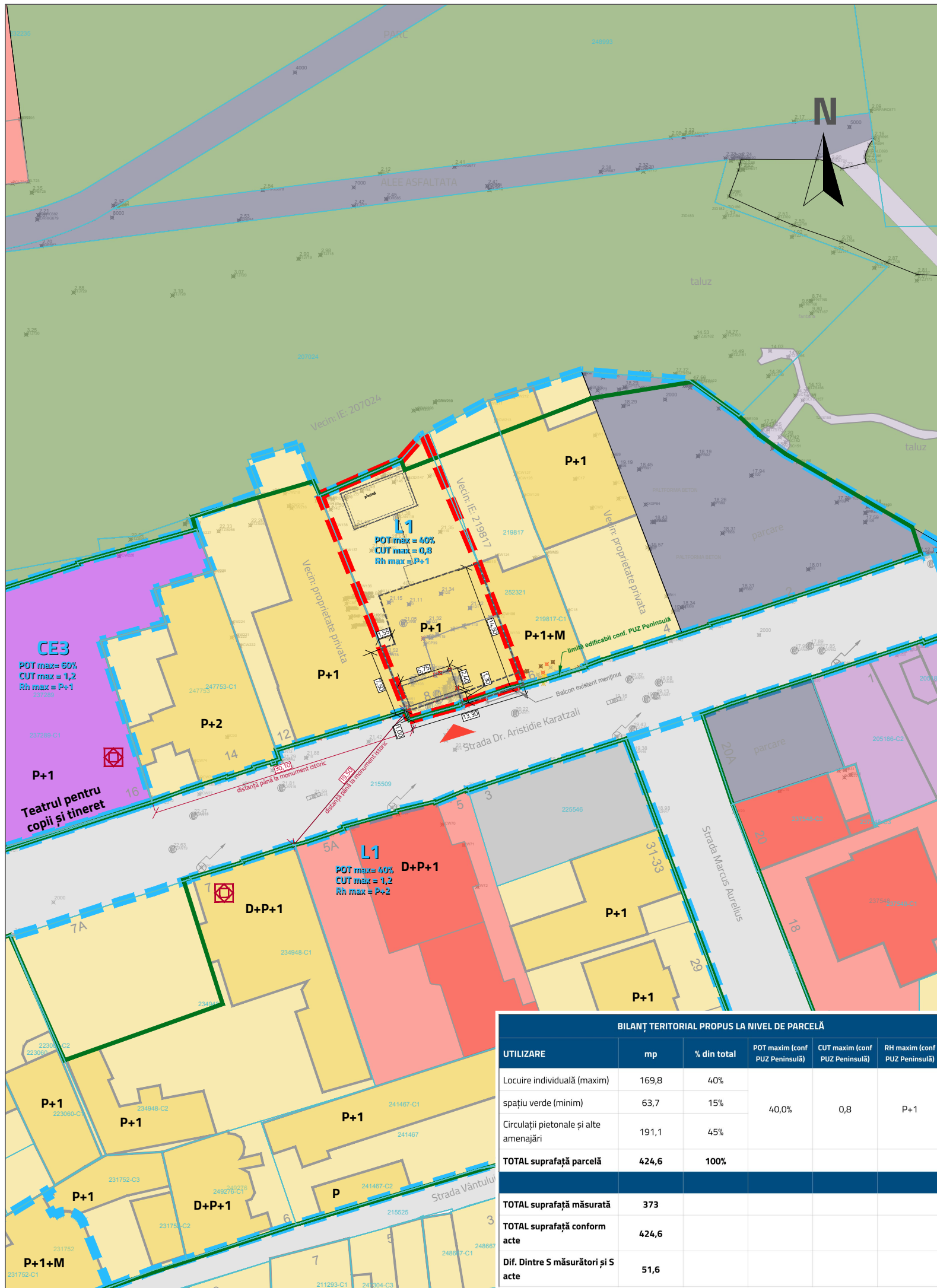
Echipă proiectare urbanism

urb. Anda Stăncescu

urb. Pătrașcu Paula Silvia

urb. Teodor Manea

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ STRADA ARISTIDE KARATZALI NR 8, MUN. CONSTANȚA



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUD
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE REGLEMENTARE
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITĂ EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- SERVICII
- STRUCTURI TURISTICE
- INSTITUȚII CULTURALE
- SPAȚIU VERDE
- PARCARE AUTO
- PARCELĂ FĂRĂ FUNCȚIUNE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE COMUNĂ - PIETONALĂ ȘI CAROSABIL
- ACCES TEREN

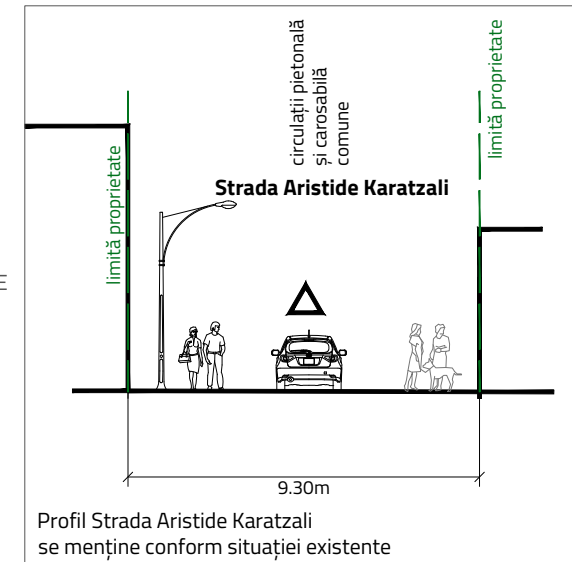
ELEMENTE DE ILUSTRARE

- AMPRENTĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PROPUȘĂ PENTRU EXTINDERE
- AMPRENTĂ CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ

INDICATORI URBANISTICI

- POT maxim admis conform PUZ Peninsula = 40%
- POT propus prin PUD = 40%**
- CUT maxim admis conf. PUZ Peninsula = 0,8 mp adc/mp teren
- CUT propus prin PUD = 0,8 mp adc/mp teren**
- RH maxim admis conform PUZ Peninsula = P+1
- RH propus prin PUD = P+1**

- CONSTRUCȚIE MONUMENT ISTORIC
 - Str. Karatzali Aristide 7 (1890) CT-II-A-02813
 - Str. Karatzali Aristide 16 (1998) CT-II-A-02814



BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ					
UTILIZARE	mp	% din total	POT maxim (conf PUZ Peninsula)	CUT maxim (conf PUZ Peninsula)	RH maxim (conf PUZ Peninsula)
Locuire individuală (maxim)	169,8	40%	40,0%	0,8	P+1
spațiu verde (minim)	63,7	15%			
Circulații pietonale și alte amenajări	191,1	45%			
TOTAL suprafață parcelă	424,6	100%			
TOTAL suprafață măsurată	373				
TOTAL suprafață conform acte	424,6				
Dif. Dintre S măsurători și S acte	51,6				

ȘEF PROIECTARE ARHITECTURĂ
Arh. Nadja IANCU

PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN

ȘEF PROIECTARE URBANISM
Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Anda STĂNCESCU
urb. Paula Silvia PĂTRAȘCU
urb. Teodor MANEA



BENEFICIAR
TEODORESCU DRAGOȘ GEORGE

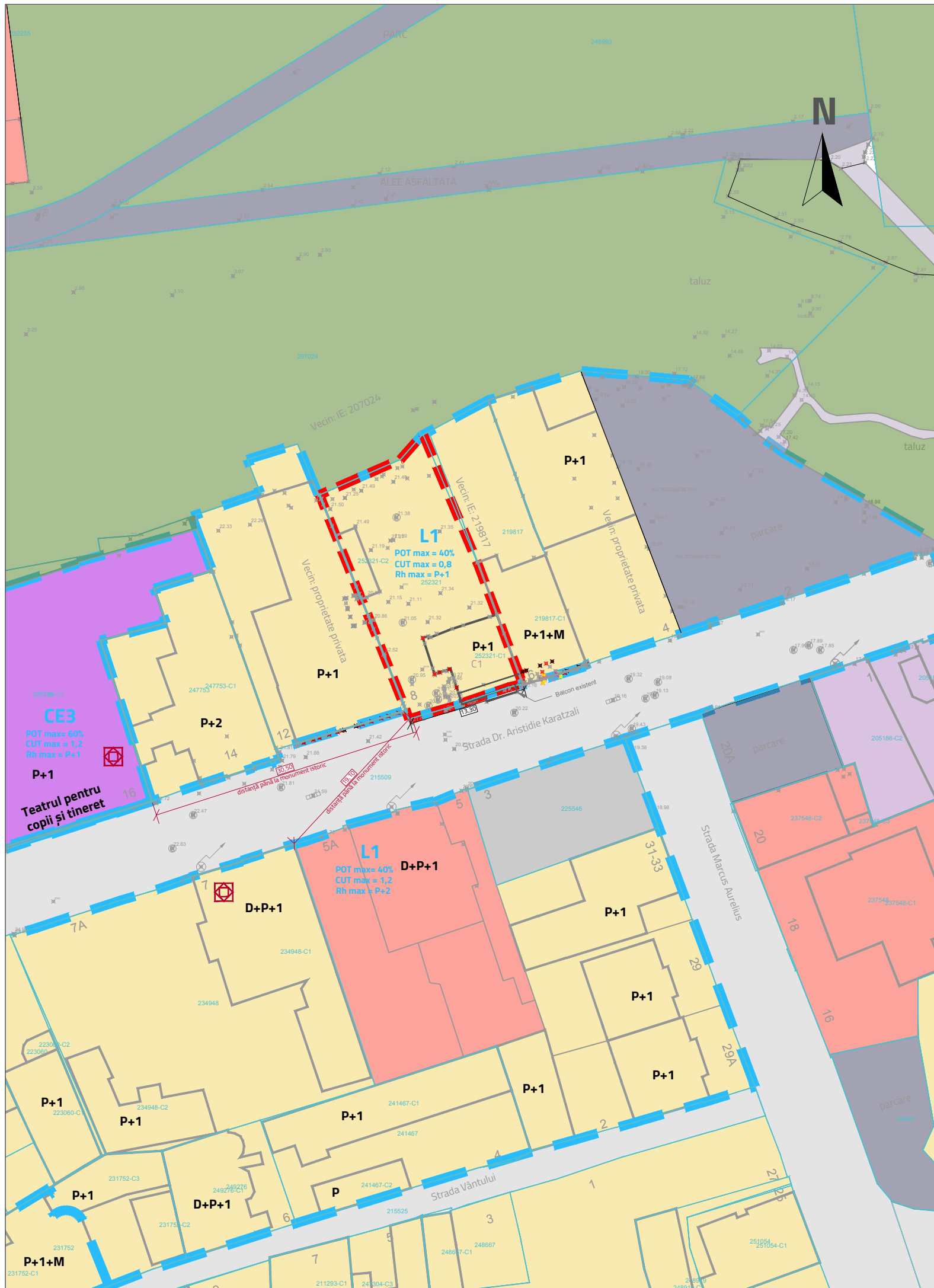
DENUMIRE PROIECT
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ STRADA ARISTIDE KARATZALI NR. 8, MUN. CONSTANȚA

AMPLASAMENT
STR. DR. ARISTIDE KARATZALI NR.8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

TITLU PLANȘĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 2	1:500

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZAREA LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ STRADA ARISTIDE KARATZALI NR 8, MUN. CONSTANȚA



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUD
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE REGLEMENTARE
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- SERVICII
- STRUCTURI TURISTICE
- INSTITUȚII CULTURALE
- SPAȚIU VERDE
- PARCARE AUTO
- PARCELĂ FĂRĂ FUNCȚIUNE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE PIETONALĂ, OCAZIONAL CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ

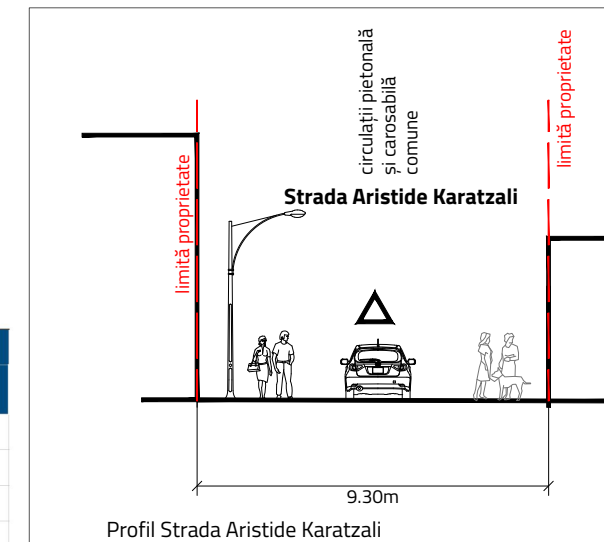


CONSTRUCȚIE MONUMENT ISTORIC

- Str. Karatzali Aristide 7 (1890) CT-II-A-02813
- Str. Karatzali Aristide 16 (1998) CT-II-A-02814

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE PARCELĂ

Utilizare	mp	%	POT existent	CUT existent	RH existent
Locuire individuală	64	15%	19,1%	0,48	S+P+1
Construcție anexă (magazie)	17	4%			P
spațiu amenajat aferent construcției	343,6	81%			
TOTAL	424,6	100%			



ȘEF PROIECTARE ARHITECTURĂ

Arh. Nadja IANCU

PROIECTANT URBANISM

WORLD AGORA DESIGN

ȘEF PROIECTARE URBANISM

Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM

urb. Anda STĂNCESCU
urb. Paula Silvia PĂTRAȘCU
urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR

TEODORESCU DRAGOȘ GEORGE

DENUMIRE PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REALIZARE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ STRADA ARISTIDE KARATZALI NR. 8, MUN. CONSTANȚA

AMPLASAMENT

STR. DR. ARISTIDE KARATZALI NR.8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

TITLU PLANȘĂ

SITUAȚIA EXISTENTĂ

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 1	1:500