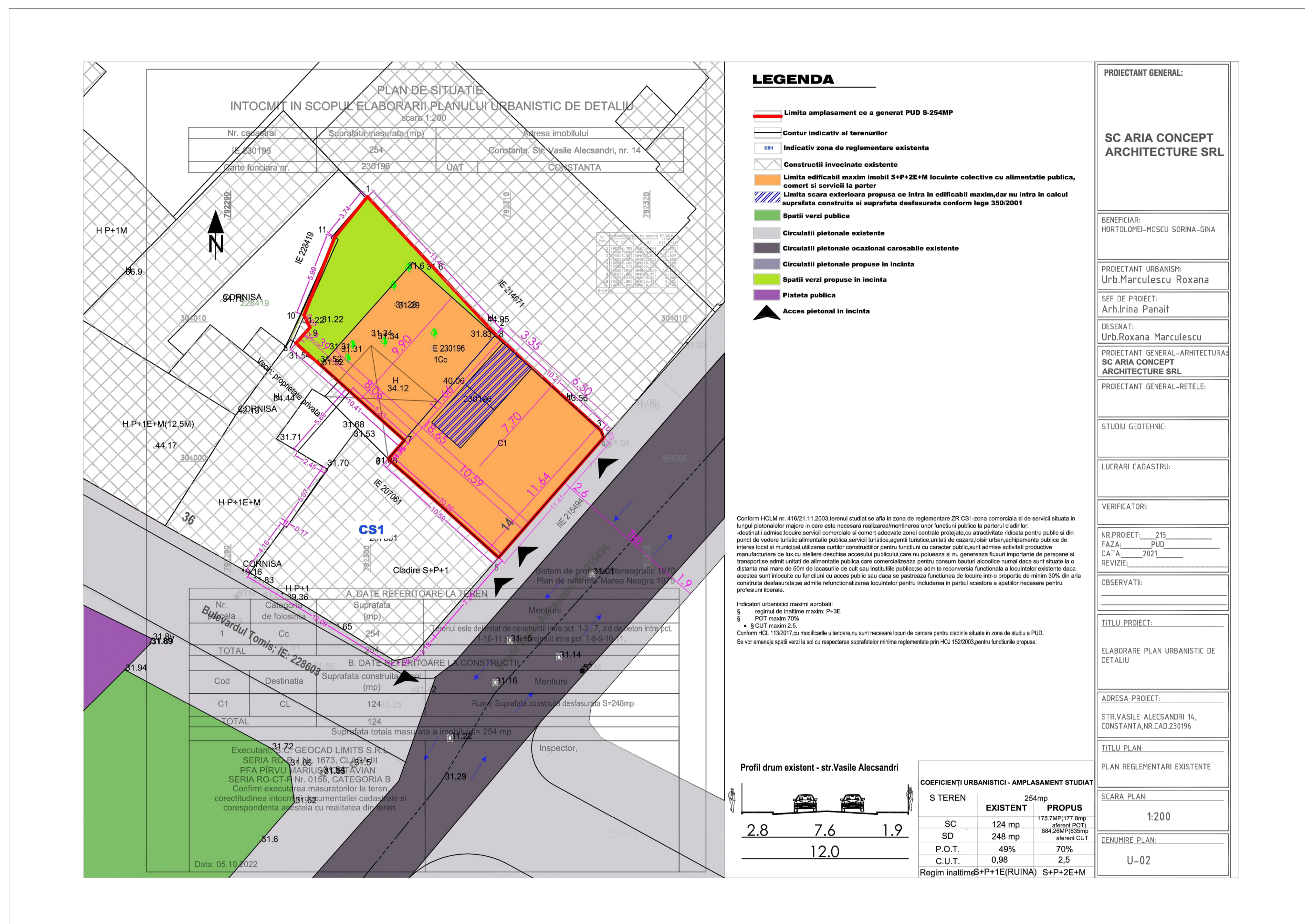


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR.VASILE ALECSANDRI 14, CONSTANTA

BENEFICIAR:MOSCU FLORINA

ELABORATOR: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL,URB. MARCULESCU ROXANA



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS
NR. 51, ETAJ 2,CAM.212 SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU,
IN PERIOADA 07.07.2023-22.07.2023**

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.ro ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 2,cam.212, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- **PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- **DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com**
- ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 07.07.2023-22.07.2023(15 ZILE CALENDARISTICE)**
- **COMUNICAREA REZULTATELOR 23.07.2023-02.08.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: STR.VASILE ALECSANDRI 14,CONSTANTA

BENEFICIAR : HORTOLOMEI-MOSCU SORINA-GINA

PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

FAZA DE PROIECTARE: PUD

NR.PROIECT: 215/2021

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivile noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: STR.VASILE ALECSANDRI 14,CONSTANTA
BENEFICIAR : HORTOLOMEI-MOSCU SORINA-GINA
PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL
FAZA DE PROIECTARE: PUD
DATA ELABORĂRII: 2021

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil S+P+2E+M cu destinația de servicii, comerț, alimentație publică la parter și locuințe colective la etaje.

Terenul pe care se realizează construcția are 254mp conform actelor și conform măsurătorilor și se detaliază reglementările stabilite prin P.U.Z. aprobat cu HCLM nr.416/2003. Pe amplasament există o construcție S+P+1E, cu destinația locuință și parter comercial, în stare de ruină.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, echipamente publice, birouri, turism, alimentație publică și locuire.

Amplasamentul este pe str. Vasile Alecsandri, având acces pietonal din aceeași stradă.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile S+P+1^E-S+P+1^E+M, cu funcțiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală a Constanței.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă, studiu geo, studiu istoric, studiu însoțire .

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

Studiul istoric precizează că, inițial, construcțiile de pe bd. Tomis 34 și str. Vasile Alecsandri 14 erau S+P+1E+M, cu subsol comun și ziduri despărțitoare nestructurale între ele. Între timp, acestea au ajuns ruine, rămânând doar partea de subsol și partea de fațadă P+1E.

Concluziile studiului istoric, preluate și în proiectul propus, precizează că se vor reconstrui fațadele rămase la nivelul parterului și etajului 1 în forma inițială și se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese, pentru etajul 2 și mansarda fiind folosită în proiectul propus varianta 2 de soluție din studiul istoric.

Studiul însoțire arată că se respectă condițiile de însoțire conform OMS 119/2014.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 416/21.11.2003, terenul studiat se află în zona de reglementare ZR CS1 - zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/mentinerea unor funcțiuni publice la parterul clădirilor:

-destinații admise: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic, alimentație publică, servicii turistice, agenții turistice, unități de cazare, loisir urban, echipamente publice de interes local și municipal, utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public, sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului publicului, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport; se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50m de lacăsurile de cult sau instituțiile publice; se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se pastrează funcțiunea de locuire într-o proporție de minim 30% din aria construită desfășurată; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii liberale.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

§ regimul de înălțime maxim: P+3E

§ POT maxim 70%

§ CUT maxim 2.5.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Se elaborează PUD-uri concomitent pentru terenurile de la ambele adrese bd. Tomis 34 și str. Vasile Alecsandri 14, pentru a putea trata proiectele ca pe un tot unitar, conform indicațiilor studiului istoric.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este pe str. Vasile Alecsandri, având acces pietonal din aceeași stradă.

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală istorică a Constanței.

Accesul la teren se face pietonal de pe str. Vasile Alecsandri și auto de pe str. Vasile Alecsandri, strada reglementată pietonală, dar ocazional carosabilă în prezent, cu lățimea aferentă părții carosabile de aproximativ 7,6 metri și lățimea aferentă părții exclusiv pietonale între 1,9-2,6m.

Îmbracamintea strazilor este reprezentată de dale pietonale din piatră naturală, ce necesită înlocuirea pe alocuri din cauza traficului auto.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord-est: vecin str. Vasile Alecsandri 16-cladire P+1E
- La nord-vest: vecin nr. cad. 228419-cladire P
- La sud-est: str. Vasile Alecsandri
- La sud-vest: vecin bd. Tomis 34-cladire S+P+1E

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism.

Clădirile studiate nu au fost clasate ca monumente istorice, nu figurează individual în Lista Monumentelor Istorice întocmită în anii 1991-1992, actualizată și publicată în anii 2004, 2010, 2015, dar acestea sunt protejate prin apartenența lor la situl urban Zona Peninsulară Constanța cod LMI CT-II-s-B-02832, și anume la ansamblul cod LMI CT-II-a-B-02832.03..

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața terenului curți-construcții este de 254mp din acte și din măsurători, front de 11.41m la str. Vasile Alecsandri. Pe terenul studiat se află în prezent o construcție S+P+1E-124mp, în stare de ruină, din care au rămas subsolul parțial și fațadele. Restul terenului rămas este neamenajat, acoperit de buruieni.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, echipamente publice, birouri, turism, alimentație publică și locuire.

Zona de studiu este zona istorică a municipiului Constanța, infrastructura strădală și zonele de socializare fiind reamenajate în ultimii ani, dar mare parte din construcțiile existente necesitând renovări și refaceri masive.

Conform HCLM nr. 416/21.11.2003, terenul studiat se află în zona de reglementare ZR CS1- zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/mentinerea unor funcțiuni publice la parterul clădirilor:

-destinații admise: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic, alimentație publică, servicii turistice, agenții turistice, unități de cazare, loisir urban, echipamente publice de interes local și municipal, utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public, sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului publicului, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport; se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50m de lacăsurile de cult sau instituțiile publice; se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se pastrează funcțiunea de locuire într-o proporție de minim 30% din aria construită desfășurată; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii liberale.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- § regimul de înălțime maxim: P+3E
- § POT maxim 70%
- § CUT maxim 2.5.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, echipamente publice, birouri, turism, alimentație publică și locuire.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este mixtă. Fiind vorba de zonă istorică a municipiului, parte din imobilele din zonă sunt noi sau reabilitate și parte din ele sunt în stare de degradare avansată.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține beneficiarei HORTOLOMEI-MOSCU SORINA-GINA, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Terenul este unul deja construit, într-o zonă antropizată, se va ține cont de clădirile învecinate vechi în realizarea noilor intervenții.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren. Terenul este relativ plan.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu s-au găsit ape subterane la realizarea forajelor.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 g$ exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat se află în prezent o construcție **S+P+1E-124mp** construită și 248mp desfășurate conform plan cadastral teren, în stare de ruină, din care au rămas subsolul parțial și fațadele. Restul terenului rămas e neamenajat, acoperit de buruieni.

La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de comerț, servicii, locuire, alimentație publică, cu regim de înălțime S+P+1E și P+1E.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, canalizare și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare publica administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrica a orasului, existenta in zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul si cablul TV se vor asigura din rețeaua existenta .

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținerile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea construirii unui imobil S+P+2E+M cu destinatia de servicii, comert, alimentatie publica la parter si locuire colectiva la etajele superioare.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și confomarea construcției

Se vor mentine retragerile minime existente pe toate laturile in afara de latura posterioara, unde retragerea minima va fi de 2,39m, in loc de 10,41m, cat e in prezent. Fata de amprenta constructiei existente va mai fi extinsa constructia spre zona din spate a terenului si va fi amplasata o scara exterioara, pe zona de centru a constructiei.

La parterul constructiei propuse se vor mentine functiunile publice, caracteristice zonei studiate centrale istorice (comert, servicii, alimentatie publica), la nivelurile superioare sunt propuse locuinte colective, iar subsolul va fi tehnic.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

La parterul constructiei propuse S+P+2E+M se vor mentine functiunile publice, caracteristice zonei studiate centrale istorice (comert, servicii, alimentatie publica), la nivelurile superioare sunt propuse locuinte colective, iar subsolul va fi tehnic.

Suprafata construita totala aferenta POT va fi de 177,8mp, iar suprafata desfasurata totala aferenta CUT va creste la 625mp, fata de 124mp cat este in prezent conform extrasului de carte funciara.

Suprafata contruita la sol va fi de 175,7mp, iar suprafata desfasurata totala, incluzand si suprafetele ce nu fac obiectul calcul CUT, va fi de 884,26mp.

Siglele si panourile publicitare vor fi realizate conform legislatiei pentru signalistica in Municipiul Constanta, in vigoare la momentul autorizarii constructiei propuse.

Noile obiective propuse pe terenurile din bd. Tomis 34 si str. Vasile Alecsandri 14 vor fi tratate ca un tot unitar, conform indicatiilor studiului istoric si situatiei existente.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, cu modificarile ulterioare, nu sunt necesare locuri de parcare pe pentru cladirile situate in zona de studiu PUD. Accesurile pietonale vor fi realizate din str. Vasile Alecsandri.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv in baza legislatiei in vigoare, respectiv HCJ152/2003, pentru functiunilor propuse.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din str. Vasile Alecsandri.

Constructiile proiectate se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din 1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Studiul istoric precizeaza ca, initial, constructiile de pe bd. Tomis 34 si str. Vasile Alecsandri 14 erau S+P+1E+M, cu subsol comun si ziduri despartitoare nestructurale intre ele. Intre timp, acestea au ajuns ruine, ramanand doar partea de subsol si partea de fatade P+1E.

Concluziile studiului istoric, preluate si in proiectul propus, precizeaza ca se vor reconstrui fatadele ramase la nivelul parterului si etajului 1 in forma initiala si se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese, pentru etajul 2 si mansarda fiind folosita in proiectul propus varianta 2 de solutie din studiul istoric.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate, etc...). Se vor respecta indicatiile privind culorile si materialele specificate in studiul istoric intocmit de d-na arhitect urbanist Laura Smaranda Tudosie.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Studiul istoric precizeaza ca, initial, constructiile de pe bd. Tomis 34 si str. Vasile Alecsandri 14 erau S+P+1E+M, cu subsol comun si ziduri despartitoare nestructurale intre ele. Intre timp, acestea au ajuns ruine, ramanand doar partea de subsol si partea de fatade P+1E.

Concluziile studiului istoric, preluate si in proiectul propus, precizeaza ca se vor reconstrui fatadele ramase la nivelul parterului si etajului 1 in forma initiala si se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese, pentru etajul 2 si mansarda fiind folosita in proiectul propus varianta 2 de solutie din studiul istoric.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale

Amplasamentul este pe str. Vasile Alecsandri, avand acces pietonal din str. Vasile Alecsandri. Cladirea propusa va avea acces din str. Vasile Alecsandri, accesuri pietonale diferite pentru marfa, clienti, locatari locuinte.

Amplasamentul studiat se gaseste in zona centrala istorica a Constantei.

Accesul la teren se face pietonal de pe str.Vasile Alecsandri si auto de pe str.Vasile Alecsandri, strada reglementata pietonala, dar ocazional carosabila in prezent, cu latimea aferenta partii carosabile de aproximativ 7,6metri si latimea aferenta partii exclusiv pietonale intre 1,9-2,6m. Accesul pietonal se face din drumurile existente ,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului. Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din str.Vasile Alecsandri.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona studiata, terenul este deja construit.Terenul este plan,fara denivelari. Vor fi amenajate spatii verzi in curtile interioare ramase si pe terasele cladirii propuse.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiata **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei,vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție. Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata din acest punct de vedere. Zona studiata este zona protejata din punct de vedere al fondului construit si existentei zonei arheologice.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluarii pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul de față nu au fost propuse a fi realizate obiective publice.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului,pe sol ,pe tot terenul ramas liber si pe terasele cladirii propuse. Aleile pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului si in canalizarea orasului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Accesul la teren se face pietonal de pe bd.Tomis si str.Vasile Alecsandri si auto de pe str.Vasile Alecsandri, strada reglementata pietonala, dar ocazional carosabila in prezent, cu latimea aferenta partii carosabile de aproximativ 7,6metri si latimea aferenta partii exclusiv pietonale intre 1,9-2,6m.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusa va avea amprenta la sol de 175,7mp si suprafata construita aferenta POT de 177,8mp.

Regimul de inaltime propus va fi S+P+2E+M.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus, calculati raportat la suprafata de 254mp masurata, sunt:

POTmaxim-70%

CUTmaxim-2,5.

Conform PUZ aprobat, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POT maxim 70% pentru constructiile noi si mentinerea POT existent, in cazul in care acesta este mai mare de 70% pentru constructiile vechi existente.

CUT maxim 2,5 pentru constructiile si extinderile noi si mentinerea CUT existent in cazul in care acesta este mai mare, pentru constructiile vechi existente.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, și alimentare cu energie electric și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	254mp	100%
Suprafata construita aferenta POT	124mp	49%
Suprafata neamenajata	130mp	51%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	254mp	100%
Suprafata construita	177.8mp	70%
Suprafata verde	50,8mp	20% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii, platforme	25,4mp	10% din suprafata terenului.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

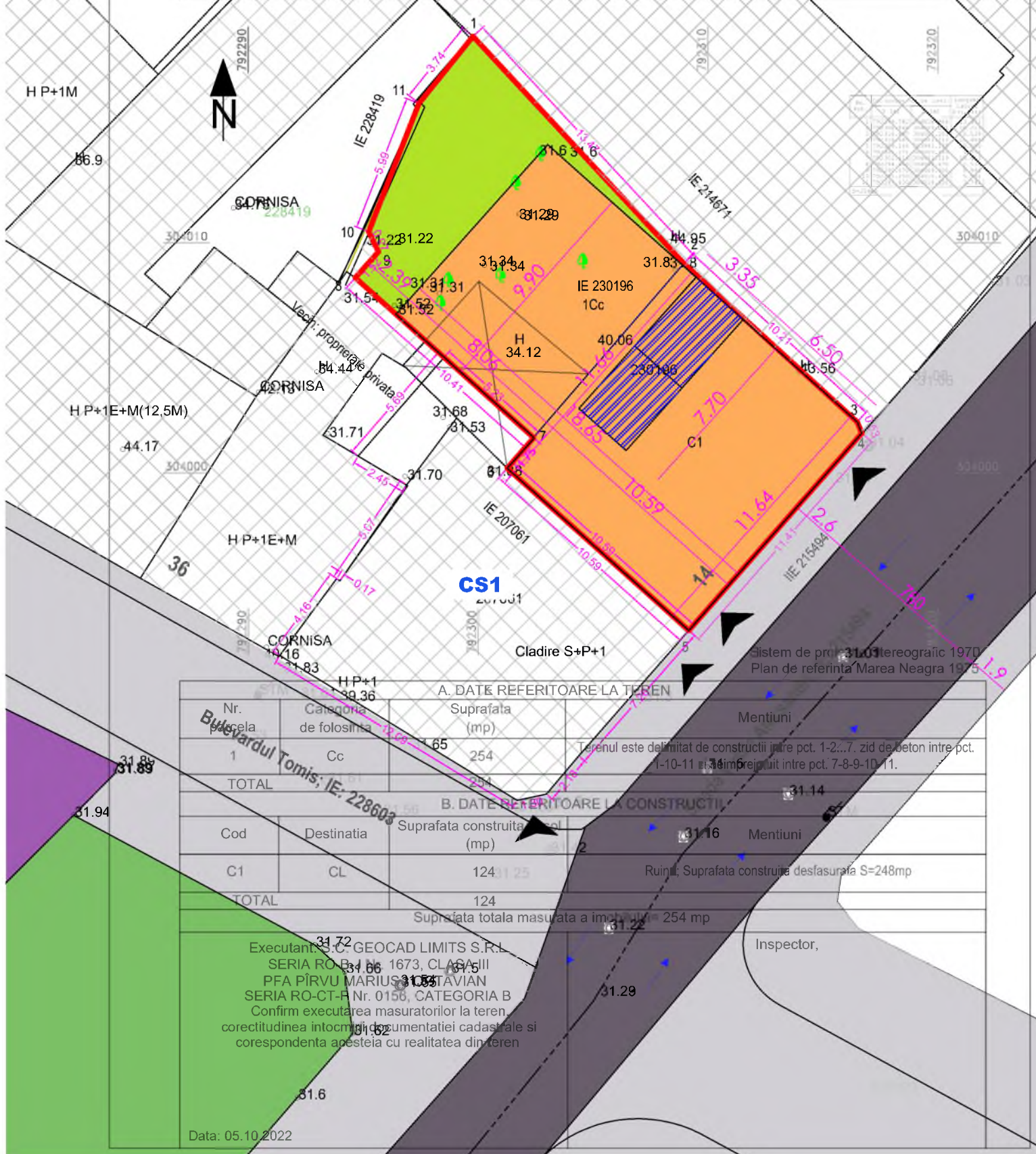
1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilelor propuse.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

PLAN DE SITUATIE
INTOCMIT IN SCOPUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
IE 230196	254	Constanta, Str. Vasile Alecsandri, nr. 14	
Carte funciara nr.	230196	UAT	CONSTANTA
















A. DATE REFERITOARE LA TEREN			Mentii
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	254	Terenul este delimitat de constructii in re. pct. 1-2...7. zid de beton intre pct. 1-10-11 si 3. Imprejurat intre pct. 7-8-9-10-11.
TOTAL		254	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			Mentii
Cod	Destinatia	Suprafata construita (mp)	
C1	CL	124,125	Ruin. Suprafata construita desfasurata S=248mp
TOTAL		124	
Suprafata totala masurata a imobilului = 254 mp			

Executant: C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
SERIA RO-B-1-1673, CLASA III
PFA PIRVU MARIUS STAVIAN
SERIA RO-CT-F Nr. 0156, CATEGORIA B
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: 05.10.2022

Inspector,

LEGENDA

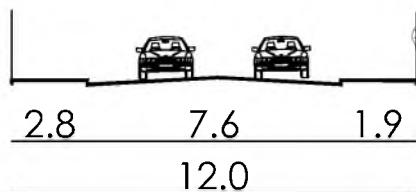
-  Limita amplasament ce a generat PUD S-254MP
-  Contur indicativ al terenurilor
-  CS1 Indicativ zona de reglementare existenta
-  Constructii invecinate existente
-  Limita edificabil maxim imobil S+P+2E+M locuinte colective cu alimentatie publica, comert si servicii la parter
-  Limita scara exterioara propusa ce intra in edificabil maxim, dar nu intra in calcul suprafata construita si suprafata desfasurata conform lege 350/2001
-  Spatii verzi publice
-  Circulatii pietonale existente
-  Circulatii pietonale ocazional carosabile existente
-  Circulatii pietonale propuse in incinta
-  Spatii verzi propuse in incinta
-  Piateta publica
-  Acces pietonal in incinta

Conform HCLM nr. 416/21.11.2003, terenul studiat se afla in zona de reglementare ZR CS1-zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor:
 -destinatii admise:locuire, servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic, alimentatie publica, servicii turistice, agentii turistice, unitati de cazare, loisir urban, echipamente publice de interes local si municipal, utilizarea curtilor constructiilor pentru functiuni cu caracter public, sunt admise activitati productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului publicului, care nu polueaza si nu genereaza fluxuri importante de persoane si transport; se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50m de lacasurile de cult sau institutiile publice; se admite reconversia functionala a locuintelor existente daca acestea sunt inlocuite cu functiuni cu acces public sau daca se pastreaza functiunea de locuire intr-o proportie de minim 30% din aria construita desfasurata; se admite refunctionalizarea locuintelor pentru includerea in partul acestora a spatiilor necesare pentru profesii liberale.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:
 § regimul de inaltime maxim: P+3E
 § POT maxim 70%
 • § CUT maxim 2,5.

Conform HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare, nu sunt necesare locuri de parcare pentru cladirile situate in zona de studiu a PUD.
 Se vor amenaja spatii verzi la sol cu respectarea suprafetelor minime reglementate prin HCJ 152/2003, pentru functiunile propuse.

Profil drum existent - str. Vasile Alecsandri



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	254mp	
	EXISTENT	PROPUS
SC	124 mp	175.7MP (177.8mp aferent POT)
SD	248 mp	884.28MP (835mp aferent CUT)
P.O.T.	49%	70%
C.U.T.	0,98	2,5
Regim inaltime S+P+1E(RUINA) S+P+2E+M		

PROIECTANT GENERAL:

SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

BENEFICIAR:
HORTOLOMEI-MOSCU SORINA-GINA

PROIECTANT URBANISM:
Urb. Marculescu Roxana

SEF DE PROIECT:
Arh. Irina Panait

DESENAT:
Urb. Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR. PROIECT: 215
 FAZA: PUD
 DATA: 2021
 REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:

STR. VASILE ALECSANDRI 14,
CONSTANTA, NR. CAD. 230196

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE

SCARA PLAN:

1:200

DENUMIRE PLAN:

U-02