



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 414/20.09.2023  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
- construire imobil S+P+2E - turism și alimentație publică  
str. Traian nr. 12, investitor Pilici Irina-Maria

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de  
                     2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 181885/20.09.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 127070/04.07.2023
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 181920/20.09.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Pilici Irina-Maria înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 24556/07.02.2023;

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

#### H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+2E - turism și alimentație publică, str. Traian nr. 12, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

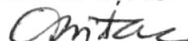
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Traian nr. 12, în suprafață de 140 mp (potrivit actelor de proprietate) și 138 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206446, înscris în cartea funciară nr. 206446 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Pilici Irina-Maria (fostă Guci Irina-Maria) și a domnului Guci Mihai, în cote părți egale de câte ½ fiecare conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2061/30.10.2013 la Biroul notarial Borună Chirața și asociații. Prin același contract de vânzare au dobândit dreptul de uzufruct viager asupra terenului domnul Guci Anton-Mihail pe de o parte și soții Guci George și Guci Anca-Silvia pe de altă parte, în cote egale de câte ½ fiecare.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, doamnei Pilici Irina-Maria, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



r



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 181889/20.09.2023

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E – turism și alimentație publică, str. Traian nr. 12, investitor Pilici Irina-Maria;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1018/30.03.2021 (valabil până la 29.03.2023 și certificatul de urbanism nr. 30/04.01.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 03.01.2025), Raportul informării și consultării publicului nr. 99291/22.05.2023, avizul nr. 127070/04.07.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+2E – turism și alimentație publică, str. Traian nr. 12, investitor Pilici Irina-Maria.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC  
*Chitac*



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

**RAPORT**  
Nr. 181920/20.09.2023

Urmare solicitării nr. 24556/07.02.2023 adresată de Pilici Irina-Maria pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E – turism și alimentație publică, str. Traian nr. 12, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Traian nr. 12, în suprafață de 140 mp (potrivit actelor de proprietate) și 138 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206446, înscris în cartea funciară nr. 206446 a UAT Constanța, este proprietatea doamnei Pilici Irina-Maria (fostă Guci Irina-Maria) și a domnului Guci Mihai, în cote părți egale de câte ½ fiecare conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2061/30.10.2013 la Biroul notarial Borună Chirața și asociații. Prin același contract de vânzare au dobândit dreptul de uzufruct viager asupra terenului domnul Guci Anton-Mihail pe de o parte și soții Guci George și Guci Anca-Silvia pe de altă parte, în cote egale de câte ½ fiecare.

#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul din str. Traian nr. 12 este situat în zona de reglementare CS1 -zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/ menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor. Conform plan de reglementări urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.416/21.11.2003, imobilul se află situat în interiorul Zonei I de protecție istorică.



Extras HCL nr. 416/2003

Localizare teren str. Traian nr. 12

- DESTINAȚII ADMISE: -servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; - alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.); -servicii turistice-informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni); -loisir

urban; -echipamente publice de importanță locală și municipală; -locuire; -se admite utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public; -se admite acoperirea cu materiale transparente a curților interioare pentru transformarea lor în spații funcționale utile.

- DESTINAȚII ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: -se recomanda admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții: frontul aferent clădirii în cauza nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri; -sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); -se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum bauturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50m de instituțiile publice sau lăcașurile de cult; -se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii liberale.

- DESTINAȚII INTERZISE: -orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată; -activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; -activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Destinații admise cu condiționări; -activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; -construcții noi cu funcțiunea de spital; -depozitare și vânzare en-gros; -depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; -depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor; -construcții provizorii de orice natură; -orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; -orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor; -în zonele în care se propune închiderea unor strazi / porțiuni de strazi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al strazilor protejate; -lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni):

Pentru insula în care se află imobilul, tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este ÎNȘIRUIT.

- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) 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 (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcelar 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 strada de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei.

- este interzisă subîmpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;

- pentru parcele mai mici de 150mp și/sau cu frontul la strada 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 sa includa partiul de arhitectura și un studiu de insorire care sa demonstreze fezabilitatea solutiei, respectarea normelor minimale de insorire, faptul ca nu sunt incomodate vecinatatile și ca sunt respectate celelalte prevederi regulamentare.

- în cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomanda o suprafata minima a parcelei de 1000mp cu un front la strada de minim 30m.

- în cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o constructie noua vor fi exprimate in arhitectura fatadelor, in amenajarile exterioare și, pe cat posibil, in plan amprentele parcelarului istoric.

- în cazul comasarilor se accepta dimensiuni maxime de front de 24m in cazul fronturilor continui și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinui.

- **ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** -se menține cel existent.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI:** Vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta. În cazul amplasarii unor echipamente publice sau lacasuri de cult care necesita retrageri de la aliniament mai mari decat cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 6m cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe parcelele vecine.

Vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan (preluat de la Circulații si Accese).

Pentru clădiri noi (preluat de la Aspectul Exterior):

- In cazul cladirilor construite pe aliniament este interzisa dispunerea la nivelul parterului a treptelor, bancilor sau altor elemente in relief cu urmatoarele exceptii:

- in cazul trotuarelor de peste 3m sau a strazilor inchise circulatiei auto, se admit rezalitari de maxim 0,30m (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc.),

- in cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitari de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc.),

- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitari;

- in cazul cladirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30m.

- Balcoanele deschise sau inchise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidarie, piatra sau beton armat vor putea depasi aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minim 2m si vor avea partea inferioara a consolelor la o inaltime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea latimea mai mare de 2,5m si suprafata lor (în plan vertical) nu va depasi 60% din suprafata totala a fatadei.

- **DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Pentru insula în care se află imobilul, tipul de construire marcat pe planul de reglementări urbanistice este ÎNȘIRUIT.

- 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 15m 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 de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale

parcele la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;

- 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 4,5m;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei va fi de minim 6m;

- 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 regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioară a parcelei în condițiile realizării unor curți interioare care să respecte următoarele prevederi:

- curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 4m;

- 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 30mp și o lățime minimă de 6m;

- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;

- se admite reducerea suprafețelor curților interioare la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața de maxim 600mp, având un unghi de maxim 100° precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12m.

**- 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.

**- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

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

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (latime minimă 3m, înălțime minimă 4,5m); pentru aceeași clădire distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;

- construcțiile publice vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot să coincidă), acces de serviciu (va fi rezolvat fără a intersecta accesul oficial);

- pentru construcțiile financiar bancare se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului (acestea pot să coincidă), accesul la tezaur, accesul de serviciu;

- pentru construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului și pentru aprovizionare;

- pentru construcțiile de învățământ se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență;

- fundaturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargire pentru manevrele de întoarcere la capăt;

- în cazul funcțiilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza

municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME APROBAT: regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+2E+M; -va fi respectat regimul de inaltime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta; -in cazul cladirilor protejate va fi conservat regimul actual de inaltime daca proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel; -va fi respectat tipul de aliniere la cornisa specific fiecarei insule; -cu exceptia cladirilor protejate, inaltimea acoperisului deasupra cornisei principale sau a stresinii nu va depasi gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m si cu centrul situat in planul orizontal al cornisei / stresinii.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR:

- Interdicții: • imitarea stilurilor istorice sau insertia unor elemente straine caracterului cladirilor existente; • folosirea materialelor si culorilor nespecifice caracterului cladirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuili ornamentale, tabla ondulata, tigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente); • simularea unor materiale naturale (piatra, lemn) cu exceptia refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice. • utilizarea aparenta a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu exceptia celor aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

- Reguli privind cladirile existente:

- Principii generale

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au apărut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatură, decorații, goluri, tâmplării); se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice; cu prilejul restaurării sau renovării fațadelor, elementele adăugate construcției originare în decursul timpului vor fi șterse; aceste prevederi se vor corobora cu cele din studiul Valorile de identitate culturală: este obligatorie conservarea fondului construit; este obligatorie conservarea/ restaurarea tuturor clădirilor și tuturor ansamblurilor de arhitectură cu valoare de identitate culturală, clădiri și ansambluri; este obligatorie conservarea tipurilor istorice de regim de construcție: [...] regim de înălțime, tip de acoperire a volumelor, tip de front orientat spre spațiul public; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

• Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură (clasate sau propuse) se va putea realiza numai în condițiile legii. • Cererile de autorizare pentru orice fel de intervenție asupra clădirilor vor fi însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării ei fizice din acel moment. Documentația trebuie să conțină studiile de specialitate în funcție de natura lucrărilor - expertiza structură, studiu istoric/arheologic, studiu geo, relevee ale fațadelor/decorațiilor, documentar fotografic. Autorizarea lucrărilor se va face numai cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. • În cazul descoperirii, în timpul lucrărilor, a unor vestigii arheologice necunoscute la data obținerii autorizației, lucrările vor fi oprite și vor fi anunțate organismele competente - Primăria Municipiului Constanța, Comisia Națională a Monumentelor Istorice.

- Fațade

• Intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au apărut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatura, decorații, goluri, tâmplării). • În cazul unor amenajări la parterul clădirilor, dimensiunile și



proportiile golurilor nou create vor fi corelate cu cele ale golurilor existente la nivelele superioare. • Refacerea tamplariilor se va face identic sau, in caz ca nu exista nici un element martor, in acord cu stilul cladirii. • Decoratiile si profilele deteriorate vor fi inlocuite cu elemente identice cu cele originale (desen, relief, material, culoare). Se accepta inlocuirea decoratiilor vechi deteriorate cu decoratii noi, identice, din praf de piatra. • Tencuielile si zugravelile vor reproduce pe cele vechi conservate sau restaurate. • Este interzisa utilizarea oricaror elemente arhitecturale si/sau materiale rustice, straine arhitecturii urbane. • Este interzisa utilizarea geamurilor reflectorizante si/sau colorate. Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent). • Este interzisa amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor, cu exceptia celor din parterele cu vitrine care, in timpul zilei, pot fi mascate. • Este interzisa montarea pe fatadele principale a aparatelor de aer conditionat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV. Retelele si conductele existente de pe fatadele principale vor fi suprimate. • Se interzice finisarea diferita a parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri.

- Elemente secundare

• Feroneria originala (decoratii, grilaje, parapeti balcoane) va fi conservata si restaurata. In caz ca acest lucru nu este posibil, inlocuirea feroneriei se va face cu elemente noi, apropiate cat mai mult de cele vechi. • Cu prilejul restaurarii sau renovarii fatadelor, elementele adaugate constructiei originale in decursul timpului vor fi suprimate. • Refacerea pavimentului din zona aferenta cladirii se va face pe baza unui proiect de detaliu, adaugat documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire. Proiectele de paviment pentru cladirile invecinate vor fi corelate pentru a pastra caracterul unitar al strazii/zonei.

- Acoperisuri

• Se vor conserva forma si materialele initiale ale acoperisurilor. Pentru acoperisurile in panta se recomanda folosirea olanelor, similare cu cele existente. • Este interzisa mansardarea cladirilor cu terasa sau cu acoperisuri cu panta mica, utilizarea acoperisurilor cu pante frante, practicarea lucarnelor.

- Reguli privind cladirile noi:

• Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate. • Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), insa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice. • Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei. • Se recomanda utilizarea tipului dominant de acoperire al cladirilor pentru insula in care se integreaza noile interventii - sarpanta cu panta mica si invelitoare din olane sau sarpanta cu rupere de panta (adapostind mansarde) si invelitoare din tabla. • In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita. • Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor. • Proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta; • Este interzisa expresia "rustica" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente. • Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent). • Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. • Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri. • Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice. • In cazul cladirilor construite pe aliniament ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea inspre interiorul cladirii iar grilajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia aliniamentului.

- In cazul cladirilor construite pe aliniament este interzisa dispunerea la nivelul parterului a treptelor, bancilor sau altor elemente in relief cu urmatoarele exceptii:
  - in cazul trotuarelor de peste 3m sau a strazilor inchise circulatiei auto, se admit rezalitari de maxim 0,30m (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
  - in cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitari de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc.),
  - in cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitari;
  - in cazul cladirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30m.
- Balcoanele deschise sau inchise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidarie, piatra sau beton armat vor putea depasi aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minim 2m si vor avea partea inferioara a consolelor la o inaltime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea latimea mai mare de 2,5m si suprafata lor (in plan vertical) nu va depasi 60% din suprafata totala a fatadei.
  - Reguli speciale:
    - Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi): Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. In cazul conversiei parterului cladirilor in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor. Se recomanda o expresie simpla, respectand caracterul fatadei. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
    - Firme (pentru toate cladirile existente si noi): Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada. Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri. Este interzisa amplasarea, fie si provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor.
      - ECHIPAREA CU UTILITĂȚI: zona dispune de rețele de utilități; -toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona; -in zona istorica protejata vor fi obtinute avize suplimentare pentru sapaturile necesare bransamentelor in scopul protejarii fondului arheologic; -in cazul unor constructii noi amplasate in zone care necesita lucrari de echipare edilitara care depasesc capacitatea rețelelor existente in zona se poate conditiona autorizarea executarii constructiei fie de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati, fie de existenta unui proiect de specialitate care sa propuna rezolvarea locala a problemelor de alimentare cu apa, epurarea apelor uzate si alimentarea cu energie electrica in conditiile respectării normelor sanitare, de protectie a mediului si de siguranta in vigoare; -la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii in zonele intens circulat •toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate ingropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse in asa fel incat sa nu afecteze imaginea perceputa din circulatiile publice in tot teritoriul zonei istorice protejate; -se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; -se interzice dispunerea echipamentelor pentru conditionarea aerului in locuri vizibile din circulatiile publice.
      - ÎMPREJMUIRI: in cazul cladirilor retrase de la aliniament gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea

superioara fiind transparenta; -imprejmuirile de pe limitele laterale si posteroare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,20m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii; -imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

**- SPAȚII VERZI:**

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice;

- vor fi prevăzute spații verzi după cum urmează:

- minim 15% din suprafața parcelei pentru clădirile administrației centrale și locale;

- minim 10% din suprafața parcelei pentru clădirile de birouri și financiar bancare;

- minim 5% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni comerciale;

- minim 20% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni culturale și de loisir;

- minim 10mp/bolnav pentru construcțiile spitalicești (distribuite în aliniamente de protecție și, respectiv, parc);

- minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile și amenajările sportive și de agrement;

- 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 50mp;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurare cu un gard viu de 1,20m înălțime.

Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.613 (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

- Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 70% (pentru insula în care se află imobilul). Se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150 mp.

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 2,5 (pentru insula în care se află imobilul).

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1018/30.03.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 29.03.2023), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În data de 16.09.2022 a fost solicitat un alt certificat de urbanism care a fost emis sub nr. 30/04.01.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 03.01.2025).

### **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 82721/26.04.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 26.04.2023-11.05.2023);

- Au fost emise 6 notificari către proprietarii vecini terenului studiat identificați conform

declarației nr. 65065/30.03.2023 și adresei SPIT nr. R-T36235/21.04.2023;

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise obiecțiuni, care să vizeze reglementările propuse.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 99291/22.05.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 27970/13.02.2023 conform răspunsului formulat în data de 24.02.2023.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

-4.1.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu functiuni mixte,cu regimul de inaltime subsol, parter,doua etaje si pod (sarpanta rasinoase si invelitoare tabla) in conditiile de aliniament si ocupare a terenului specificate in PUZ.

### **-4.2-Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor**

-4.2.1-Constructia propusa va avea functiuni repartizate pe inaltime astfel:

-Parter-alimentatie publica

-Subsol-functiuni anexe alimentatiei publice de la parter.Subsolul adaposteste functiuni tehnice la care nu este permis accesul public.

-Etajul 1 si 2-apartamente (tip studio/garsoniera) de inchiriat in scop turistic.

### **-4.3-Capacitatea,suprafata desfasurata**

-4.3.1-Parterul cu functiunea de alimentatie publica de nisa (hamburger/tacos) este prevazut:

- cu trei accese pentru functiunea de alimentatie publica:acces clienti in sala de consumatie din zona de colt, acces personal (catre bucataria+anexele de la subsol sau catre sala de consumtie de la parter),un montcharge pentru evacuarea resturilor menajere cu access din strada Traian si un montcharge aprovizionare care face legatura intre nivelul str.Petru Rares si subsol.

-un acces pentru persoanele care vor inchiria unitatile locative de la etajele 1 si 2, prevazut spre strada Traian.

-4.3.2-Sala de consumatie de la parter are o capacitate de 20 locuri la mese si 4 locuri la bar precum si 16 locuri pe terasa descoperita din curtea interioara.

Apartamentele de inchiriat sunt cate 2 garsoniere pe nivel,in total 4 garsoniere

-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:

-subsol tehnic-94,92 mp

-parter-109,96 mp

-etajul 1-109,96 mp

-etajul 2-109,96 mp

-Aria construita-109,96 mp (Ac max.cf.PUZ=112 mp)

-Aria construita desfasurata-329,88 mp (Acd max.cf.PUZ=350 mp)

Constructia propusa (cu inaltimea de 11,5m la cornisa) se va amplasa:

-pe limite de proprietate spre constructia invecinata la nord (Bd.Tomis nr.17)

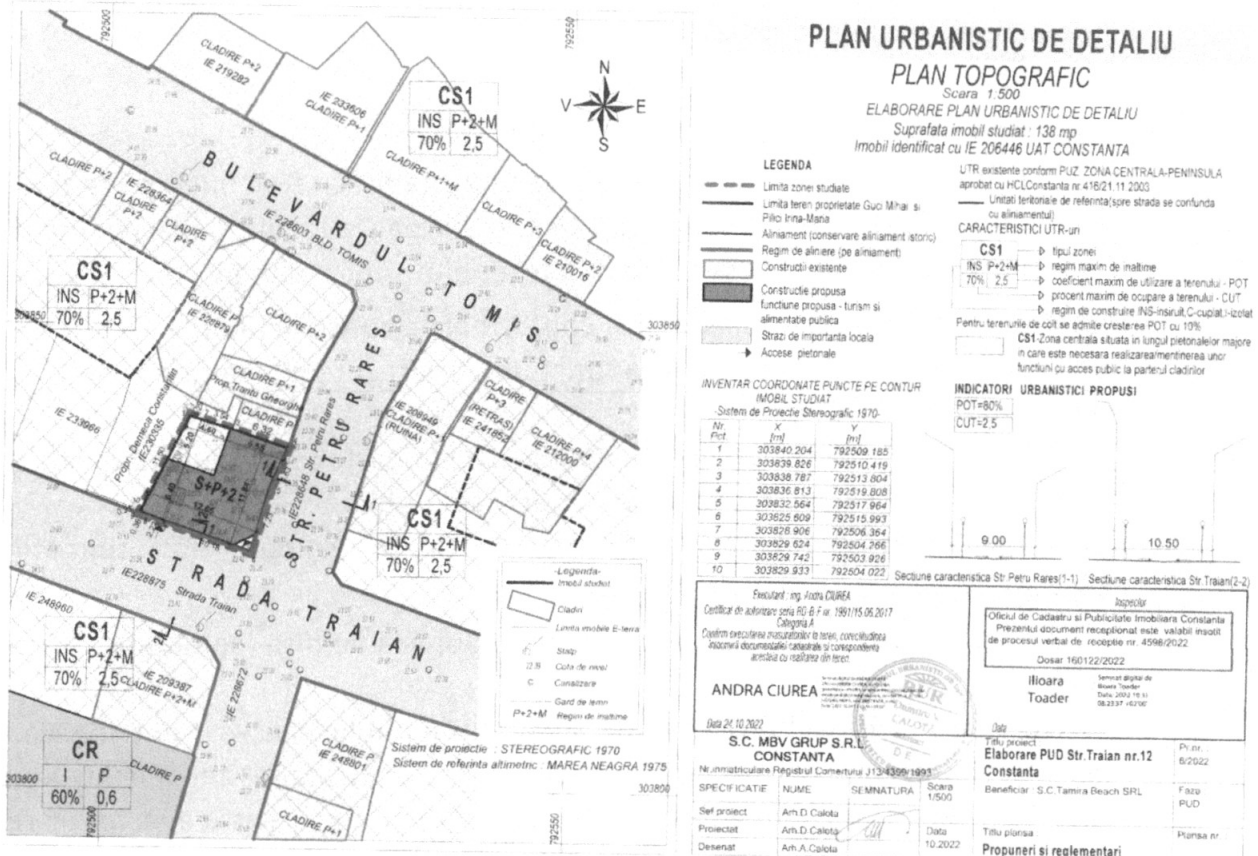
-8,0m fata de constructia invecinata la est-vis-à-vis Petru Rares (imobil S+P+1E cu

inaltimea la cornisa de 8,0m)

-10,0m fata de constructia invecinata la sud -vis-à-vis str.Traian (imobil cu regimul de inaltime S+P+3E+M,cu inaltimea la cornisa de 13,3m)

-pe limita de proprietate spre amplasamentu invecinat la vest (terasa acoperita)

Constructia propusa,cu amplasament pe colt,este accesibila din ambele strazi perimetrare si este situata in imediata vecinatate a pietonalului Bd.Tomis.



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

**-4.15-Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor,procentul de ocupare a terenului)**

-Cladirea propusa se va realiza in regimul de construire insiruit, stabilit de documentatia de rang superior, aliniata la cornisa cu cladirea invecinata la nord. Avand in vedere particularitatea profilului longitudinal al strazii Petru Rares -care are un punct de inflexiune (coama) in zona mediana-in zona calcanului de sud al cladirii din Bd.Tomis nr.17- (cu pante inverse catre Str.Traian si Bd.Tomis), se propune alinierea constructii propuse la inaltimea la cornisa a cladirii invecinate la nord, masurata in zona de inflexiune (respectiv de...m)

Procentul de ocupare al terenului este de 70%, conform prevederilor PUZ care la Art.21-Procent maxim de ocupare al terenului -precizeaza ca se admite depasirea POT max.cu 10% pentru parcelele mai mici de 150 mp.Ca urmare, POT max. reglementat de PUZ pentru acest tip de parcela este de 80%.Acesta se va raporta la suprafata terenului din acte (140 mp) iar prin propunerea de interventie se urmareste incadrarea intr-o arie construita de max.112 mp



**-4.16-Coefficientul de utilizare a terenurilor**

-Coefficientul de utilizare a terenului este de 2,5-corespunzator prevederilor PUZ.  
Raportat la suprafata terenului din acte (140 mp),rezulta o arie construita desfasurata maxima de 350 mp.

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în prevederile PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- planuri etaje, secțiuni
- desfășurări front – existent și propus
- perspective
- reprezentare tridimensională

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1018/30.03.2021 (valabil până la 29.03.2023)
- Certificat de urbanism nr. 30/04.01.2023 (valabil până la 03.01.2025)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Studiu istoric și urbanistic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 99291/22.05.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1580/90054/19.10.2022 și nr. 571/47299/10.05.2023
- aviz ENEL nr. 12204130/13.10.2022 și nr. 17260570/23.04.2023
- Termoficare SRL nr. 18157/28.09.2022
- aviz Engie nr. 17458-317.925.444/30.09.2022 și nr. 34.947-318.951.752/02.08.2023
- aviz RCS&RDS nr. 6623/12.10.2022 și nr. 1205/19.04.2023
- aviz Orange nr. 683/28.09.2022 și nr. 495/07.08.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate nr. IMA 32601 R/14.12.2022 și nr. 11387 R/22.08.2023
- aviz Comisia de circulație nr. 419/10.08.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1452/U/14.12.2022 și nr. 848/U/25.08.2023
- aviz Stat major general nr. DT/12216/07.12.2022
- aviz Ministerul Turismului nr. 338/20.12.2022 și nr. 106/24.04.2023
- aviz CJC nr. 33/28.06.2023
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1866/28.09.2022 și nr. 1592/03.08.2023.

**CONCLUZII**

Se inaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E – turism și alimentație publică, str. Traian nr. 12, investitor Pilici Irina-Maria.

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



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 24556/07.02.2023 adresată de Pilici Irina-Maria cu domiciliul în [redacted] în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 127070 din 04.07.2023**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+2E - turism și alimentație publică, str. Traian nr. 12;  
Inițiator: Pilici Irina-Maria  
Proiectant: MBV Grup SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dumitru Calotă  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Traian nr. 12, în suprafață de 140 mp (potrivit actelor de proprietate) și 138 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206446, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul din str. Traian nr. 12 este situat în zona de reglementare CS1 -zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/ menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor. Conform plan de reglementări urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.416/21.11.2003, imobilul se află situat în interiorul Zonei I de protecție istorică.



Extras HCL nr. 416/2003

Localizare teren str. Traian nr. 12

- DESTINAȚII ADMISE: -servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; - alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.); -servicii turistice-informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni); -loisir urban; -echipamente publice de importanță locală și municipală; -locuire; -se admite utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public; -se admite

acoperirea cu materiale transparente a curților interioare pentru transformarea lor în spații funcționale utile.

- **DESTINAȚII ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** -se recomandă admiterea funcțiilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții: frontul aferent clădirii în cauză nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri; -sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); -se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50m de instituțiile publice sau lăcașurile de cult; -se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii liberale.

- **DESTINAȚII INTERZISE:** -orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată; -activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; -activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Destinații admise cu condiționări; -activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; -construcții noi cu funcțiunea de spital; -depozitare și vânzare en-gros; -depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; -depozitari de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor; -construcții provizorii de orice natură; -orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; -orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor; -în zonele în care se propune închiderea unor strazi / porțiuni de strazi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al strazilor protejate; -lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **CHARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni):**

Pentru insula în care se află imobilul, tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este **ÎNȘIRUIT**.

- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) 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 (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcelar 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 strada de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei.

- este interzisă subîmpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;

- pentru parcele mai mici de 150mp și/sau cu frontul la strada 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 minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare.

- în cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 1000mp cu un front la strada de minim 30m.



- 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 amprentele parcelarului istoric.

- în cazul comasării se accepta dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

- **ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** -se menține cel existent.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI:** Vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință. În cazul amplasării unor echipamente publice sau lacasuri de cult care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 6m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine.

Vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan (preluat de la Circulații și Accese).

Pentru clădiri noi (preluat de la Aspectul Exterior):

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

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),

- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),

- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;

- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

- 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.

- **DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Pentru insula în care se află imobilul, tipul de construire marcat pe planul de reglementări urbanistice este **ÎNȘIRUIT**.

- 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 15m 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 de 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;

- 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 4,5m;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei va fi de minim 6m;

- 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 regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioară a parcelei în condițiile realizării unor curți interioare care să respecte următoarele prevederi:

- curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 4m;

- 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 30mp și o lățime minimă de 6m;

- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;

- se admite reducerea suprafețelor curților interioare la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața de maxim 600mp, având un unghi de maxim 100° precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12m.

- **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.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

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

- în cazul fronturilor continue la strada 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 4,5m); pentru aceeași clădire distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;

- construcțiile publice vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot să coincidă), acces de serviciu (va fi rezolvat fără a intersecta accesul oficial);

- pentru construcțiile financiar bancare se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului (acestea pot să coincidă), accesul la tezaur, accesul de serviciu;

- pentru construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului și pentru aprovizionare;

- pentru construcțiile de învățământ se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență;

- fundaturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargire pentru manevrele de întoarcere la capăt;

- în cazul funcțiilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.

- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME APROBAT:** regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+2E+M; -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 stresinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / stresinii.

#### - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR:

- Interdicții: • imitarea stilurilor istorice sau insertia unor elemente straine caracterului cladirilor existente; • folosirea materialelor si culorilor nespecifice caracterului cladirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulata, tigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente); • simularea unor materiale naturale (piatra, lemn) cu exceptia refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice. • utilizarea aparenta a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu exceptia celor aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

- Reguli privind cladirile existente:

##### - Principii generale

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au apărut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatură, decorații, goluri, tâmplării); se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice; cu prilejul restaurării sau renovării fațadelor, elementele adăugate construcției originare în decursul timpului vor fi suprimate; aceste prevederi se vor corobora cu cele din studiul Valorile de identitate culturală: este obligatorie conservarea fondului construit; este obligatorie conservarea/ restaurarea tuturor clădirilor și tuturor ansamblurilor de arhitectură cu valoare de identitate culturală, clădiri și ansambluri; este obligatorie conservarea tipurilor istorice de regim de construcție: [...] regim de înălțime, tip de acoperire a volumelor, tip de front orientat spre spațiul public; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

• Orice interventie asupra monumentelor de arhitectura (clasate sau propuse) se va putea realiza numai in conditiile legii. • Cererile de autorizare pentru orice fel de interventie asupra cladirilor vor fi insotite de un relevu al cladirii si o prezentare a starii ei fizice din acel moment. Documentatia trebuie sa contina studiile de specialitate in functie de natura lucrarilor - expertiza structura, studiu istoric/arheologic, studiu geo, relevee ale fatadelor/decoratiilor, documentar fotografic. Autorizarea lucrarilor se va face numai cu avizul Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice. • In cazul descoperirii, in timpul lucrarilor, a unor vestigii arheologice necunoscute la data obtinerii autorizatiei, lucrarile vor fi oprite si vor fi anuntate organismele competente - Primaria Municipiului Constanta, Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

##### - Fatade

• Interventiile asupra cladirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au aparut modificari in timp, prin revenirea la forma, materialele si culorile initiale (profilatura, decoratii, goluri, tamplarii). • In cazul unor amenajari la parterul cladirilor, dimensiunile si proportiile golurilor nou create vor fi corelate cu cele ale golurilor existente la nivelele superioare. • Refacerea tamplariilor se va face identic sau, in caz ca nu exista nici un element martor, in acord cu stilul cladirii. • Decoratiile si profilele deteriorate vor fi inlocuite cu elemente identice cu cele originale (desen, relief, material, culoare). Se accepta inlocuirea decoratiilor vechi deteriorate cu decoratii noi, identice, din praf de piatra. • Tencuielile si zugravelile vor reproduce pe cele vechi conservate sau restaurate. • Este interzisa utilizarea oricaror elemente arhitecturale si/sau materiale rustice, straine arhitecturii urbane. • Este interzisa utilizarea geamurilor reflectorizante si/sau colorate. Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent). • Este interzisa amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor, cu exceptia celor din parterele cu vitrine care, in timpul zilei, pot fi mascate. • Este interzisa montarea pe fatadele principale a aparatelor de aer conditionat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV. Retelele si conductele existente de pe fatadele

principale vor fi suprimate. • Se interzice finisarea diferita a parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri.

- Elemente secundare

• Feroneria originala (decoratii, grilaje, parapeti balcoane) va fi conservata si restaurata. In caz ca acest lucru nu este posibil, inlocuirea feroneriei se va face cu elemente noi, apropiate cat mai mult de cele vechi. • Cu prilejul restaurarii sau renovarii fatadelor, elementele adaugate constructiei originale in decursul timpului vor fi suprimate. • Refacerea pavimentului din zona aferenta cladirii se va face pe baza unui proiect de detaliu, adaugat documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire. Proiectele de paviment pentru cladirile invecinate vor fi corelate pentru a pastra caracterul unitar al strazii/zonei.

- Acoperisuri

• Se vor conserva forma si materialele initiale ale acoperisurilor. Pentru acoperisurile in panta se recomanda folosirea olanelor, similare cu cele existente. • Este interzisa mansardarea cladirilor cu terasa sau cu acoperisuri cu panta mica, utilizarea acoperisurilor cu pante frante, practicarea lucarnelor.

- Reguli privind cladirile noi:

• Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate. • Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), insa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice. • Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei. • Se recomanda utilizarea tipului dominant de acoperire al cladirilor pentru insula in care se integreaza noile interventii - sarpanta cu panta mica si invelitoare din olane sau sarpanta cu rupere de panta (adapostind mansarde) si invelitoare din tabla.

• In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita. • Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor. • Proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta; • Este interzisa expresia "rustica" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente. • Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent). • Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. • Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri. • Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice. • In cazul cladirilor construite pe aliniament ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea inspre interiorul cladirii iar grilajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia aliniamentului.

• In cazul cladirilor construite pe aliniament este interzisa dispunerea la nivelul parterului a treptelor, bancilor sau altor elemente in relief cu urmatoarele exceptii:

• in cazul trotuarelor de peste 3m sau a strazilor inchise circulatiei auto, se admit rezalitari de maxim 0,30m (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc.),

• in cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitari de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc.),

• in cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitari;

• in cazul cladirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30m.

• Balcoanele deschise sau inchise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidarie, piatra sau beton armat vor putea depasi aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minim 2m si vor avea partea inferioara a consolelor la o inaltime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea latimea mai mare de 2,5m si suprafata lor (in plan vertical) nu va depasi 60% din suprafata totala a fatadei.

- Reguli speciale:

- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi): Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. In cazul conversiei parterului

cladirilor in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor. Se recomanda o expresie simpla, respectand caracterul fatadei. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

- Firme (pentru toate cladirile existente si noi): Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada. Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri. Este interzisa amplasarea, fie si provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor.

- ECHIPAREA CU UTILITĂȚI: zona dispune de rețele de utilități; -toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona; -in zona istorica protejata vor fi obtinute avize suplimentare pentru sapturile necesare bransamentelor in scopul protejarii fondului arheologic; -in cazul unor constructii noi amplasate in zone care necesita lucrari de echipare edilitara care depasesc capacitatea rețelelor existente in zona se poate conditiona autorizarea executarii constructiei fie de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati, fie de existenta unui proiect de specialitate care sa propuna rezolvarea locala a problemelor de alimentare cu apa, epurarea apelor uzate si alimentarea cu energie electrica in conditiile respectării normelor sanitare, de protectie a mediului si de siguranta in vigoare; -la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii in zonele intens circulat •toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate ingropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse in asa fel incat sa nu afecteze imaginea perceputa din circulatiile publice in tot teritoriul zonei istorice protejate; -se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; -se interzice dispunerea echipamentelor pentru conditionarea aerului in locuri vizibile din circulatiile publice.

- ÎMPREJMUIRI: in cazul cladirilor retrase de la aliniament gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioara fiind transparenta; -imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,20m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii; -imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

- SPAȚII VERZI:

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice;

- vor fi prevăzute spații verzi după cum urmează:

- minim 15% din suprafața parcelei pentru clădirile administrației centrale și locale;

- minim 10% din suprafața parcelei pentru clădirile de birouri și financiar bancare;

- minim 5% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni comerciale;

- minim 20% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni culturale și de loisir;

- minim 10mp/bolnav pentru construcțiile spitalicești (distribuite în aliniamente de protecție și, respectiv, parc);

- minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile și amenajările sportive și de agrement;

- 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 50mp;
  - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurare cu un gard viu de 1,20m înălțime.
- Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.613 (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.
- Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
  - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 70% (pentru insula în care se află imobilul). Se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150 mp.
  - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 2,5 (pentru insula în care se află imobilul).

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

-4.1.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu functiuni mixte,cu regimul de inaltime subsol, parter,doua etaje si pod (sarpanta rasinoase si invelitoare tabla) in conditiile de aliniament si ocupare a terenului specificate in PUZ.

### **-4.2-Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor**

-4.2.1-Constructia propusa va avea functiuni repartizate pe inaltime astfel:

-Parter-alimentatie publica

-Subsol-functiuni anexe alimentatiei publice de la parter.Subsolul adaposteste functiuni tehnice la care nu este permis accesul public.

-Etajul 1 si 2-apartamente (tip studio/garsoniera) de inchiriat in scop turistic.

### **-4.3-Capacitatea,suprafata desfasurata**

-4.3.1-Parterul cu functiunea de alimentatie publica de nisa (hamburger/tacos) este prevazut:

- cu trei accese pentru functiunea de alimentatie publica:acces clienti in sala de consumatie din zona de colt, acces personal (catre bucataria+anexele de la subsol sau catre sala de consumtie de la parter),un montcharge pentru evacuarea resturilor menajere cu access din strada Traian si un montcharge aprovizionare care face legatura intre nivelul str.Petru Rares si subsol.

-un acces pentru persoanele care vor inchiria unitatile locative de la etajele 1 si 2, prevazut spre strada Traian.

-4.3.2-Sala de consumatie de la parter are o capacitate de 20 locuri la mese si 4 locuri la bar precum si 16 locuri pe terasa descoperita din curtea interioara.

Apartamentele de inchiriat sunt cate 2 garsoniere pe nivel,in total 4 garsoniere

-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:

-subsol tehnic-94,92 mp

-parter-109,96 mp

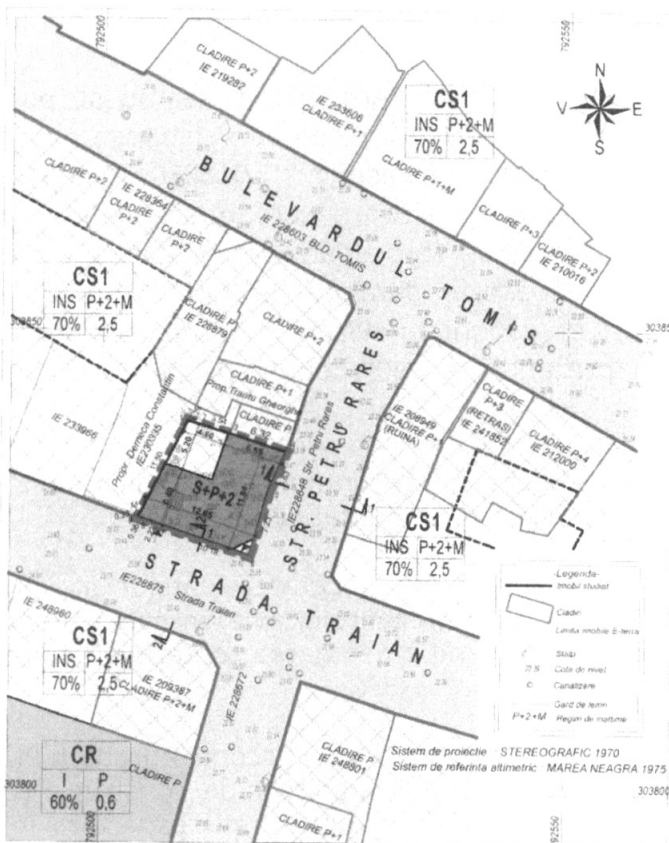
-etajul 1-109,96 mp

-etajul 2-109,96 mp

-Aria construita-109,96 mp (Ac max.cf.PUZ=112 mp)

-Aria construita desfasurata-329,88 mp (Acd max.cf.PUZ=350 mp)

Constructia propusa (cu inaltimea de 11,5m la cornisa) se va amplasa:  
 -pe limite de proprietate spre constructia invecinata la nord (Bd.Tomis nr.17)  
 -8,0m fata de constructia invecinata la est-vis-à-vis Petru Rares (imobil S+P+1E cu inaltimea la cornisa de 8,0m)  
 -10,0m fata de constructia invecinata la sud -vis-à-vis str.Traian (imobil cu regimul de inaltime S+P+3E+M,cu inaltimea la cornisa de 13,3m)  
 -pe limita de proprietate spre amplasamentu invecinat la vest (terasa acoperita)  
 Constructia propusa,cu amplasament pe colt,este accesibila din ambele strazi perimetrare si este situate in imediata vecinatate a pietonalului Bd.Tomis.



### PLAN URBANISTIC DE DETALIU PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
Suprafata imobil studiat 138 mp  
Imobil identificat cu IE 206446 UAT CONSTANTA

**LEGENDA**

- Limita zonei studiate
- Limita teren proprietate Guo Miha si Plici Inna-Maria
- Aliniament (conservare aliniament istoric)
- Regim de aliniere (pe aliniament)
- Constructii existente
- Constructie propusa
- Fundiune propusa - tarim si alimentatie publica
- Strazi de importanta locala
- Accese pietonale

**UTR existente conform PUZ ZONA CENTRALA-PENINSULA**  
 aprobat cu HCLConstanta nr 415/21.11.2005  
 Unitati teritoriale de referinta spre strada se confunda cu aliniamentul

**CARACTERISTICI UTR-ur**

**CS1**

- ↳ tipul zonei
- ↳ regim maxim de inaltime
- ↳ coeficient maxim de utilizare a terenului - POT
- ↳ procent maxim de ocupare a terenului - CUT
- ↳ regim de construire INS-insusit,C-cuplat I-zisat

Pentru terenurile de colt se admite cresterea POT cu 10%  
 CS1-Zona centrala situata in lungul pietonalilor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni cu acces public la partenerii cladirei

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

POT=80%  
 CUT=2.5

**INVENTAR COORDONATE FUNCTE PE CONTUR IMOBIL STUDIAT**  
 Sistem de Proiecte Stereografic 1970

Nr.	X (m)	Y (m)
1	303840.204	792509.185
2	303839.826	792510.419
3	303838.787	792513.804
4	303836.813	792519.808
5	303832.564	792517.964
6	303825.609	792515.963
7	303828.906	792506.364
8	303829.624	792504.266
9	303829.742	792503.926
10	303829.933	792504.022

Sectiune caracteristica Str.Petru Rares(1-1); Sectiune caracteristica Str.Traian(2-2)

Proiectant: Ing. Andra Ciurea  
 Certificat de autorizare pentru RI-G-F nr. 1361/15.05.2017  
 Categoria I  
 Conținutul documentației măsurătorilor și planșelor, conținutul și conținutul documentației cadastrale și cadastrului este în conformitate cu rezultatele din teren

**ANDRA CIUREA**

Data: 24.10.2022

**S.C. MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA**  
 Nr. inmatriculare Registrul Comerțului J1304/09/1993  
 SCARA 1:500

**Beneficiar: S.C. Tamara Beach SRL**

**Titlu planșă: Propuneri și reglementari**

Pr. nr. 6/2022  
 Faza: PUD  
 Planșă nr.

Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

#### -4.15-Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor,procentul de ocupare a terenului)

-Cladirea propusa se va realiza in regimul de construire insiruit, stabilit de documentatia de rang superior, aliniata la cornisa cu cladirea invecinata la nord. Avand in vedere particularitatea profilului longitudinal al strazii Petru Rares -care are un punct de inflexiune (coama) in zona mediana-in zona calcanului de sud al cladirii din Bd.Tomis nr.17- (cu pante inverse catre Str.Traian si Bd.Tomis), se propune alinierea constructiei propuse la inaltimea la cornisa a cladirii invecinate la nord, masurata in zona de inflexiune (respectiv de...m)

Procentul de ocupare al terenului este de 70%, conform prevederilor PUZ pentru care la Art.21-Procent maxim de ocupare al terenului -precizeaza ca se admite depasirea POT max.cu 10% pentru parcelele mai mici de 150 mp. Ca urmare, POT max. reglementat de PUZ pentru acest tip de parcela este de 80%. Acesta se va raporta la suprafata terenului din acte (140 mp) iar prin propunerea de interventie se urmareste incadrarea intr-o arie construita de max.112 mp



#### **-4.16-Coeficientul de utilizare a terenurilor**

-Coeficientul de utilizare a terenului este de 2,5-corespunzator prevederilor PUZ.  
Raportat la suprafata terenului din acte (140 mp),rezulta o arie construita desfasurata maxima de 350 mp.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **09.03.2023** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.
- totodată, având în vedere faptul că avizul Arhitectului șef nu se poate emite decât în baza unui certificat de urbanism în termen de valabilitate, coroborat cu faptul că valabilitatea certificatului de urbanism nr. 1018/30.03.2021 expiră la 29.03.2023, iar durata procedurilor de avizare care mai trebuie parcurse în vederea emiterii avizului Arhitectului șef (procedura de consultare a publicului – minim 25 zile calendaristice) depășește data de 29.03.2023, vă comunicăm faptul că în vederea continuării procedurii de avizare și aprobare a documentației de urbanism este necesară prezentarea unui nou certificat de urbanism și a avizelor solicitate prin acesta.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **08.06.2023** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 30/04.01.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 03.01.2025).

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







ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil S+P+2E, str. Traian nr. 12 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pilici Irina-Maria
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

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

Urb. Simona Șocarici



**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 2	PUD – construire imobil S+P+2E, str. Traian nr. 12 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pilici Irina-Maria
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

Fara comentarii.

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

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil S+P+2E, str. Traian nr. 12 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pilici Irina-Maria
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

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

Arh. Radu Cornescu





ROMANIA  
JUDETEL CONSTANTIA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil S+P+2E, str. Traian nr. 12 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pilici Irina-Maria
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

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

Arh. Irina Panait

*Se acord*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil S+P+2E, str. Traian nr. 12 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pilici Irina-Maria
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

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

*Londone*

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

*Existe în șee do, prin CMI.  
Nec. respectare condiții deș. Arh.  
de actualizat cercetarea arhitectonică, anterior fașei DTAC  
execuție anterior (anul 90)  
Teșne colț, șee coudre parte șpatul public*



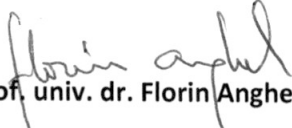
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil S+P+2E, str. Traian nr. 12 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pilici Irina-Maria
Elaborator	arh. Dumitru Calotă

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

  
Prof. univ. dr. Florin Anghel



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 99291/22.05.2023



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "imobil str. Traian nr. 12".**

**INIȚIATORI: PILICI IRINA-MARIA**

### **1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

În data de 30.03.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "imobil str. Traian nr. 12", depunând declarația de vecinătăți în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 82721/26.04.2023 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (26.04.2023-11.05.2023) conform solicitării nr. 82724/26.04.2023.

### **a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

### **b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Au fost emise 6 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 99291/22.05.2023



**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 65065/30.03.2023 și a datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 64557/29.03.2023, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T36235/21.04.2023.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Nu este cazul.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu

2/2

Bd. Tomis Nr. 51, Etaj 2  
Tel: 0241488158  
Email: urbanism@primaria-constantina.ro



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### -1-INTRODUCERE

#### -1.1-Date de recunostere a documentatiei

- 1.1.1-Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU in conditiile specificate in Certificatul de Urbanism nr.1018/30.03.2022 a carui valabilitate a fost prelungita pana la data de 29.03.2023
- 1.1.2-Amplasamentul: Municipiul Constanța, Strada Traian nr.12 (la intersectia cu strada Petru Rares)
- 1.1.3-Beneficiarul investiției: PILICI(GUCI) IRINA-MARIA
- 1.1.4-Șef proiectare arhitectură: Arh.CALOTA DUMITRU
- 1.1.5-Proiectant urbanism:SC MBV GRUP SRL
- 1.1.6-Șef proiect PUD: Urb.CALOTA DUMITRU

#### -1.2-Obiectul lucrarii

-1.2.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu regimul de inaltime S+P+2E cu functiune mixta:alimentatie publica la parter,spatii anexe functiunii de alimentatie publica la subsol si apartamente de inchiriat la etajele 1 si 2,alipită la calcanele existente pe limitele laterale ale construcției.

Apartamentele de inchiriat in scop turistic se proiecteaza conform reglementarilor Ordinului nr.221/07.07.2015 privind modificarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica,a licentelor si brevetelor de turism aprobate prin Ordinul presedintelui Asociatiei Nationale pentru Turism nr.65/2013,Anexa nr.1.7.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. Peninsulă 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 numărului 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 planului urbanistic zonal care îl precede.



## **-2-INCADRAREA IN ZONA**

### **-2.1-Concluzii din documentatii deja elaborate**

-2.1.1-Terenul ce face obiectul documentației se află în zona centrului istoric al municipiului Constanța, la aproximativ 75m vest de Piața Ovidiu. Terenul are acces direct la strazile Traian (la sud) și Petru Rares (la est), având o amplasare de colț. 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 CS1 - zona comerciala și de servicii/zona situate în lungul pietonalelor majore în care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni cu acces public la parterul cladirilor, având următorii indicatori urbanistici admiși:

-CS1-POT max = 70% (80% pentru loturile cu suprafata mai mica de 150 mp) CUT max = 2,5 teren RH max = P+2+M va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specifică fiecărei insule.

-2.1.2-Functiunile admise cf.reglementarilor PUZ sunt:

\*Servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicat pentru public și din punct de vedere turistic

\*Alimentatie publica (restaurante,cafenele,ceainarii,cofetarii,etc)

\*Servicii turistice-informare/rezervare,agentii turistice,unitati de cazare

\*Loisir urban

\*Echipamente publice de importanta locala și municipal

\*Locuire

Constructia propusa va avea functiune mixta, respectiv spatiu alimentatie publica la parter ( cu spatii anexe și spatii preparare la subsol) și camera de inchiriat la etajele 1 și 2.

-2.1.3-Cf.art.10 din Regulament PUZ, pentru parcelele mai mici de 150 mp și/sau cu frontul la strada mai mic de 8m se recomanda gruparea lor cu parcelele invecinate; Daca acest lucru nu este posibil, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui PUD care sa include partial de arhitectura și un studiu de insorire care sa demonstreze fezabilitatea solutiei, respectarea normelor minimale de insorire, faptul ca nu sunt incomodate vecinatatile și ca sunt respectate celelalte prevederi regulamentare.

Avand in vedere ca terenul studiat nu este rezultatul unei dezmembrari in timp a unei parcele mai mari ci isi pastreaza forma și dimensiunile din parcelarul istoric, recomandarea PUZ este ca acesta sa se mentina.

Intrucat amplasamentul studiat este liber de constructii, se propune realizarea unei cladiri noi. Elaborarea documentatiei in faza PUD este impusa și de prevederea Regulamentului PUZ referitoare la constructiile noi.

-2.1.4-Pentru acest amplasament in perioada 1995-1999 au fost efectuate studii de teren pentru cele doua componente majore (geotehnie și arheologie) care pun în evidenta urmatoarele:



#### -a-STUDIUL GEOTEHNIC-

Din punct de vedere geotehnic pe amplasament exista un depozit de umplutura neomogena (pamant negru/cenusiu,moloz,etc) cu grosimea de 5,0-5,3m.

La decopertarea ocazionata de cercetarea arheologica a fost relevata o bolta zidita din caramida la adancimea de 5,0-6,m spre strada Traian.In continuare urmeaza un strat de loess galben cu intercalatii lutoase cafenii pana la adancimea de 6,5m.

Nivelul panzei freatice este situat la adancimi mai mari de 12.0m.

Solutia de fundare propusa de studiul geotehnic consta in excavarea stratului de umplutura pana la adancimea de 5m pe toata suprafata,dupa stabilizarea perimetrului cu piloti din beton armat incastrati in stratul portant si realizarea unei perne din piatra sau deseu de cariera compactat pe care urmeaza a fi realizata fundatia cladirii.

#### -b-STUDIUL ARHEOLOGIC

Muzeul de Istorie Nationala si Arheologie Constanta elibereaza proprietarului terenului de la data respectiva (SC CARMAR DIGITAL SRL) sub semnatura directorului institutiei (Adrian Radulescu) si a arheologului (Traian Cliante) adresa nr.338/14.01.1999 in care se precizeaza:

"In conformitate cu contractul nr.4/1995 incheiat cu firma dvs.,in perioada octombrie-decembrie 1995,specialistii nostri au efectuat cercetarile necesare in perimetrul din strada Traian nr.12.

Intrucat cea mai mare parte a suprafetei cercetate a fost ocupata de constructii si amenajari moderne,acestea au distrus in totalitate monumentele si straturile de depuneri antice.

In consecinta,consideram terenul in cauza liber din punct de vedere arheologic putand fi utilizat in vederea realizarii imobilului proiectat. "

Concluzia din adresa mentionata este fundamentata de Raportul Preliminar intocmit de responsabilul de lucrare cercetator principal Victor Lungu care,printre altele, mentioneaza :

"In primele doua sectiuni au iesit la iveala patru ziduri construite din piatra de calcar si caramida care formau subsolul unei cladiri moderne.In zona centrala a acestui subsol,la adancimea de 4,8-5,0m au foste descoperite resturile unei bolte lucrate din caramida.Facem mentiunea ca aceasta amenajare constructiva,a carei adancime merge pana la 6,m nu reprezinta nici un fel de interes patrimonial,fiind bolta moderna,contemporana imobilului demolat."

Aceasta informatie a Raportului (referitoare la imobilul demolat) se coroboreaza atat cu Studiul Geotehnic cat si cu documentul emis de Arhivele Statului Constanta cu nr.527/18.04.1994-Copie de pe registrul de transcrieri pe anul 1937 care mentioneaza:

"Astazi 21 aprilie 1937 s-a trecut urmatorul act de vanzare prin care Debora I.Sucher vinde Dlui Ion Nedelcu din Constanta un imobil situat in Constanta strada Traian nr.12 colt cu Petru Rares compus din teren in suprafata de



140 mp impreuna cu cladirile de pe el avand parter si etaj stapanit in baza testamentului olograf din 25 oct.1927"

Cel mai probabil constructiile existente pe amplasament in 1937 au fost distruse la unul din bombardamentele la care Constanta a fost supusa in timpul celui de al doilea razboi mondial.Conform Actului de Donatie nr.1624/10 iulie 1946,Ion Nedelcu doneaza fiicei sale Eugenia I.Nedelcu terenul din strada Traian nr.12 cu mentiunea:

"Terenul ce donez are pe dansul urmele unei foste constructiuni si il donez in starea lui actuala,asa cum il stapanesc eu pe baza actului de cumparare Transcris la Tribunalul Constanta cu nr.3349/21.04.1937."

## **-2.2-Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

-2.2.1-Pentru faza PUD nu se elaboreaza un alt studiu geotehnic.Avand in vedere ca terenul a ramas permanent liber (neconstruit) din anii 40,pentru aceasta faza de proiectare sunt suficiente informatiile oferite de studiul geotehnic elaborat in anul 1995.Datorita conditiilor de fundare este obligatorie realizarea subsolului.

-2.2.2-Pentru faza PUD a fost executata rodicarea topo Stereo 70 vizata de OCPI. In legatura cu forma si suprafata terenului din Traian 12,fac observatia ca,in timp,din motive necunoscute,limita de proprietate spre strada Petru Rares (respectiv intre punctele 4,5 si 6) este neregulata (abatandu-se de la linia dreapta care ar putea uni punctul 4 cu punctul 6),facand astfel ca suprafata masurata sa fie mai mica cu 2,0 mp decat suprafata din acte (140 mp).Intrucat au fost intabulate atat loturile cat si strada Petru Rares,o rectificare nu mai este posibila.

-2.2.3-Concomitent cu documentatia PUD se elaboreaza si studiul istoric si urbanistic Concluziile principale desprinse din acesta sunt:

-a-Cornisa constructiei propuse va fi la aceeasi cota cu cornisa constructiei existente invecinate la nord (Bd.Tomis nr.17)

-b-Acooperirea cladirii se va face cu invelitoare in panta,pe sarpanta din lemn

-c-La fatadele cladirii va fi predominant plinul (in raportul plin/gol)

-d-Coltul cladirii spre intersectia Traian-Petru Rares va fi tesit cu o perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre cele doua strazi.

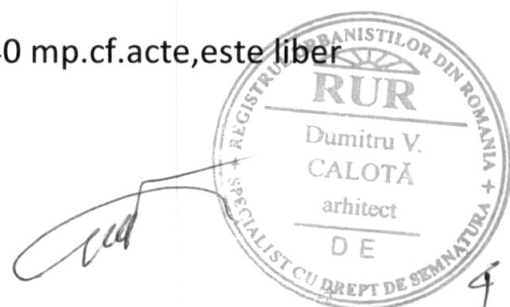
## **-3-SITUATIA EXISTENTA**

### **-3.1-Accesibilitatea la caile de comunicatie**

-3.1.1-Terenul studiat se afla la intersectia strazii Traian cu strada Petru Rares, cu deschiderea de 12,74m la str.Traian si de 11,86m la str.Petru Rares,fiind accesibil din ambele strazi.Terenul se afla si in imediata vecinatate (la 16m sud) de principala cale pietonala a zonei (Bd.Tomis) si la mica distanta (75m sud/est) de Piata Ovidiu.

### **-3.2-Suprafata ocupata,limite,vecinatati**

-3.2.1-Terenul are suprafata de 138 mp (cf.masuratori) si 140 mp.cf.acte,este liber



(neconstruit), nu are împrejurimi pe nici o latura a proprietatii si a fost folosit temporar ca si terasa de vara pentru unitatea de alimentatie publica "Ana si Ion" de pe Bd.Tomis nr.17 pe baza unui contract de inchiriere.

-3.2.2-Vecinatatile amplasamentului sunt:

-la nord-teren si cladiri proprietate Trantu Gheorghe (fara cadastru actualizat) unde functioneaza unitatea de alimentatie publica "Ana si Ion"

-la sud-strada Petru Rares

-la est-strada Traian

-la vest-terenuri si cladiri proprietate Domeca Constantin (IE230335) unde functioneaza o unitate de alimentatie publica

### **-3.3-Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

-3.3.1-Terenul este liber (neconstruit)

### **-3.4-Characterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic**

-3.4.1-Terenul studiat face parte din zona de locuinte colective mici pe lot,construite in regim continuu (in general in perioada de la inceputul sec.XX pana la cel de al doilea razboi mondial) si servicii generale de comert/alimentatie publica.

Zona si-a pastrat un caracter relativ omogen,fara insertii contemporane discordante dar cu aspect mozaical (respectiv cladiri renovate/restaurate alaturi de cladiri aflate in stare proasta sau in stare de ruina)

### **-3.5-Destinatia cladirilor**

-3.5.1-Marea majoritate a cladirilor din zona limitrofa au functiuni publice la parter (predilect alimentatie publica) si locuinte la etaje/mansarde,uneori cu plasarea unor functiuni de birouri/servicii profesionala la etaje.

### **-3.6-Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor ocupate**

-3.6.1-Terenul care face obiectul studiului este teren proprietate privata,asemanator terenurilor invecinate si este liber de constructii.

### **-3.7-Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Din punct de vedere geotehnic pe amplasament exista un depozit de umplutura neomogena (pamant negru/cenusiu,moloz,etc) cu grosimea de 5,0-5,3m.

La decopertare a fost relevata o bolta zidita din caramida la adancimea de 5,0-6,m spre strada Traian.In continuare urmeaza un strat de loess galben cu intercalatii lutoase cafenii pana la adancimea de 6,5m.

Nivelul panzei freatice este situat la adancimi mai mari de 12.0m.

Solutia de fundare propusa de studiul geotehnic consta in excavarea stratului de umplutura pana la adancimea de 5m pe toata suprafata,dupa stabilizarea perimetrului cu piloti din beton armat incastrati in stratul portant si realizarea unei



perne din piatra sau deseu de cariera compactat pe care urmeaza a fi realizata fundatia cladirii.

### **-3.8-Accidente de teren (beciuri,hrube,umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Studiul geotehnic precizeaza : "partea de amplasament unde s-a intalnit hruba ce are bolta de caramida si este umpluta cu pamant cenusiu (spre strada Traian) se va curate de acest material si se va plomba local cu loess sau deseu de cariera si se va compacta pana la cota sapaturii generale.

Raportul arheologic preliminar contine si o plansa cu relevarea si pozitionarea acestei bolte precum si precizarea: "In zona centrala a acestui subsol,la adancimea de 4,8-5,0m au foste descoperitre resturile unei bolte lucrate din caramida.Facem mentiunea ca aceasta amenajare constructiva,a carei adancime merge pana la 6,m nu reprezinta nici un fel de interes patrimonial,fiind bolta moderna,contemporana imobilului demolat."

### **-3.9-Adancimea apei subterane**

Forajele efectuate la cercetarea geotehnica (F1 pana la adancimea de 13m si F2 pana la adancimea de 6m) nu au interceptat panza freatica,aceasta fiind situata la o adancime mai mare de 13m.

### **-3.10-Parametrii seismici caracteristici zonei**

-din punct de vedere **seismic**-terenul este amplasat in zona seismica avand intervalul mediu de recurente  $IMR=225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani:conform P100/1 din 2013,se incadreaza in zona seismica cu  $a_g=0,20g$  si perioada de colt  $T_c=0,7$  secunde/

-potrivit prevederilor STAS 6054/77,adancimea minima de inghet pentru zona in care este amplasat obiectivul este de 0,80m fata de cota terenului natural.

-conform codului de proiectare CR-1-1-4/2012 privind evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor,valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului la un interval mediu de recurenta de 50 de ani este de 0,5kPa,constructia incadrandu-se in clasa de importanta-expunere I.

Pricipala concuzie rezultata din studiul geotehnic este aceea ca realizarea unui subsol este imperativa,in scopul obtinerii unui teren de fundare cu capacitate portanta imbunatatita,dupa indepartarea straturilor de umpluturi care nu pot constitui suportul pentru fundatiile cladirii.

### **-3.11-Analiza fondului construit existent (inaltime,structura,stare)**

-3.11.1- Fondul construit din zona terenului care a generat PUD-ul se află într-o stare constructivă care variază de la construcții recent reabilitate, la construcții aflate în stare avansată de degradare.Cateva caracteristici generale pot fi decelate ca linii generatoare pentru o viitoare conduita/atitudine pentru viitor:



-a-Amplasamentul care genereaza PUD este situat:

\*Situl arheologic "Orașul antic Tomis" municipiul CONSTANȚA Peninsula Constanța, între Bd. Ferdinand, faleza de E a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, Bd. Termele Romane (fost Marinarilor), str. Traian indicativ CT-I-s-A-02553

\*Situl urban "Zona peninsulară Constanța" municipiul CONSTANȚA Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd. Ferdinand până la str. Atelierelor, str. Traian, bd. Termele Romane (fost Marinarilor) indicativ 486 CT -II - s - B -02832 poz.486

\*Situl urban "Zona peninsulară Constanța" municipiul CONSTANȚA Bd. Tomis (Piata 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 K., Karatzali A., Alecsandri V., Negru Vodă, Dragoș Vodă, Plevnei, Varga Ecaterina, Kogălniceanu M.(până la Bd.Ferdinand) indicativ CT -II - a - B -02832.03 poz.488

\*Amplasamentul se afla in zona de protectie a urmatoarelor monumente istorice:

-“Casă municipiul CONSTANȚA Str. Traian 17 (la intersectia cu strada Sulmona) sf. sec. XIX indicativ 558 CT -II - m - B -02854” (la cca 50m est de aceasta).

-“Criptă paleocreștină municipiul CONSTANȚA Str. Traian 19, în curtea Colegiului Național Mihai Eminescu sec. V - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină indicativ CT-I-m-A-02555.05 (la cca.80m est de aceasta)

-b- Fondul construit din vecinatatea terenului care a generat PUD-ul este format din cladiri cu regimul de inaltime S+P+1E pana la S+P+3E+M aflate,in marea majoritate, în stare rea.

-c-Frontul de nord/nord-est al strazii Traian intre intersectia acesteia cu str.Doinei str.Sulmona si str.Petru Rares este insuficient construit.Pe un front cu lungimea de cca 190m exista o singura cladire (S+P+3E),respectiv cea de la intersectia cu strada Sulmona

-d-Ca si raport intre suprafata vitrata si nevitrata a fronturilor construite la strazile adiacente (Traian si Petru Rares) sau invecinate (Bd.Tomis),este clar predominanta suprafata nevitrata.

-e-Marea majoritate a cladirilor sunt prevazute cu sarpanta (pod sau mansarda) cu inveltoari predominant din tabla.

-f-Aproape toate constructiile amplasate pe colt sunt prevazute cu colt tesit si,in general,cu acces la spatiul de la parter si balcoane la etaje in aceasta zona.

-g-Toate cladirile din zona peninsulara sunt realizate cu subsol (impus de conditiile dificile de fundare,respective umpluturi cu adancimi relativ mari )

-3.11.2-Vecinatatile imediate sunt:

-vecin nord-Bd.Tomis nr.17-imobil S+P+2E,construit in anul 1926 insiruit la aliniament,locuinta la etaje si restaurant la parter,aflat in stare rea,cu acoperis sarpanta din lemn si invelitoare tabla,care necesita reabilitare/modificare,cu pastrarea elementelor valoroase



-vecin est-vis-à-vis, strada Patru Rares nr.1-imobil S+P+1E, an edificare necunoscut, aflat in starea foarte rea, cu functiunea de locuinta, pentru care a fost emisa autorizatia de constructie in regim de urgenta pentru punerea in siguranta a cladirii

-vecin sud-vis-à-vis, strada Petru Rares nr.4-imobil S+P+3E+Mansarda (construita in 2005), stare medie dar neantretinuta, construita insiruit la aliniament, cu locuinte colective la etaje si alimentatie publica la parter, cu sarpanta din lemn la mansarda si invelitoare din tabla\*.

\*Aceasta din urma cladire se invecineaza la sud cu constructia (aflata in stare de ruina) a Sinagogii din Constanta aflata in proprietatea provizorie a Companiei Nationale de Investitii in vederea executarii lucrarilor de restaurare.

-vecin sud/est (pe diagonala), strada Traian nr.7-imobil D+P+1E+M, locuinta construita insuruit la aliniament, stara buna, cu sarpanta din lemn la mansarda si invelitoare din olane

### **-3.12-Echipare existenta**

Cu traseul pe cele doua strazi care delimiteaza amplasamentul (Traian si Petru Rares) exista toate tipurile de retele edilitare:apa/canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie/fibra optica. Constructia propusa se va racorda la acestea in conditiile ce vor fi specificate de detinatorii de retele in avize.

### **-3.13-Nota referitoare la studiul de insorire.**

-Prin CU 101/30.03.2021 se solicita elaborarea unui studiu de insorire.

Avand in vedere:

-a-particularitatile amplasamentului

\*constructiile invecinate direct (la nord si la vest) sunt constructii prevazute cu calcane, care nu au camere de locuit spre terenul studiat

\*constructiile invecinate indirect (vis-à-vis Petru Rares si vis-à-vis Traian) nu vor fi umbrite de cladirea propusa si sunt amplasate la distante mai mari decat inaltimea la cornisa a cladirii propuse.

-b-reglementarile urbanistice referitoare la modalitatea de construire

\*regulamentul PUZ permite construirea in regim insiruit, cu alinierea la cornisele cladirilor invecinate, in scopul crearii unor fronturi stradale unitare

-c-orientarea punctelor cardinale

\*constructiile umbrite direct invecinate (terasa acoperita alimentatie publica la vest si calcanele cladirii situate la nord) nu impun exigente legate de insorire

Se prezinta studiul de insorire (care este irelevant), avand in vedere specificatiile de la a, b si c anterioare.

## **-4-REGLEMENTARI PROPUSE**

### **-4.1-Obiectivele noi solicitate prin tema-program**





-4.1.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu functiuni mixte,cu regimul de inaltime subsol, parter,doua etaje si pod (sarpanta rasinoase si invelitoare tabla) in conditiile de aliniament si ocupare a terenului specificate in PUZ.

#### **-4.2-Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor**

-4.2.1-Constructia propusa va avea functiuni repartizate pe inaltime astfel:

-Parter-alimentatie publica

-Subsol-functiuni anexe alimentatiei publice de la parter.Subsolul adaposteste functiuni tehnice la care nu este permis accesul public.

-Etajul 1 si 2-apartamente (tip studio/garsoniera) de inchiriat in scop turistic.

#### **-4.3-Capacitatea,suprafata desfasurata**

-4.3.1-Parterul cu functiunea de alimentatie publica de nisa (hamburger/tacos) este prevazut:

- cu trei accese pentru functiunea de alimentatie publica:acces clienti in sala de consumatie din zona de colt, acces personal (catre bucataria+anexele de la subsol sau catre sala de consumtie de la parter),un montcharge pentru evacuarea resturilor menajere cu acces din strada Traian si un montcharge aprovizionare care face legatura intre nivelul str.Petru Rares si subsol.

-un acces pentru persoanele care vor inchiria unitatile locative de la etajele 1 si 2, prevazut spre strada Traian.

-4.3.2-Sala de consumatie de la parter are o capacitate de 20 locuri la mese si 4 locuri la bar precum si 16 locuri pe terasa descoperita din curtea interioara.

Apartamentele de inchiriat sunt cate 2 garsoniere pe nivel,in total 4 garsoniere

-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:

-subsol tehnic-94,92 mp

-parter-109,96 mp

-etajul 1-109,96 mp

-etajul 2-109,96 mp

-Aria construita-109,96 mp (Ac max.cf.PUZ=112 mp)

-Aria construita desfasurata-329,88 mp (Acd max.cf.PUZ=350 mp)

#### **-4.4-Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente,accese pietonale si auto,accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

-Principiul general de compozitie este enuntat in Regulamentul planului urbanistic zonal si este acela de constructii insiruite cu regimul de inaltime P+2E+M.

Din cauza caracteristicii geotehnice valabile pentru toata zona peninsulara (umpluturi pe adancimi relativ mari,care nu pot constritui teren de fundare) este inevitabila realizarea subsolurilor (care,practic,rezulta in urma realizarii de sapaturi care sa atinga cota de fundare).In aceste conditii,CUT stabilit prin PUZ este in general prea mic,daca se respecta regula de aur in ceea ce priveste alinierea



cladirilor noi la cornisa specifica fiecarei insule. Din acest motiv, subsolul trebuie sa adapteasca functiuni tehnice.

Constructia propusa (cu inaltimea de 11,5m la cornisa) se va amplasa:

-pe limite de proprietate spre constructia invecinata la nord (Bd.Tomis nr.17)

-8,0m fata de constructia invecinata la est-vis-à-vis Petru Rares (imobil S+P+1E cu inaltimea la cornisa de 8,0m)

-10,0m fata de constructia invecinata la sud -vis-à-vis str.Traian (imobil cu regimul de inaltime S+P+3E+M, cu inaltimea la cornisa de 13,3m)

-pe limita de proprietate spre amplasamentu invecinat la vest (terasa acoperita)

Constructia propusa, cu amplasament pe colt, este accesibila din ambele strazi perimetrare si este situata in imediata vecinatate a pietonalului Bd.Tomis.

#### **-4.5-Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

-Principiile de baza in alcatuirea cladirii propuse sunt cele care guverneaza deja ambientul urbanistic peninsular si care sunt reluate si in regulamentul de urbanism al planului urbanistic zonal, respectiv:

\*respectarea parcelarului istoric

\*aliniera la cornisa cu constructiile invecinate

\*construire in regim insiruit

\*coltul de la intersectia spre strazile adiacente va fi tesit cu perpendicular pe bisectoarea unghiului

\*dominatia plinului in raportul plin/gol la fatadele cladirii

\*acoperirea cladirii cu invelitoare in panta, pe sarpanta din lemn

#### **-4.6-Principii de interventie asupra constructiilor existente**

-Nu este cazul (pe amplasament nu exista constructii)

#### **-4.7-Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

-Se pastreaza circulatia carosabila si pietonala existenta.

#### **-4.8-Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

-Nu este cazul. Constructia propusa se incadreaza strict in cadrul urban existent si nu este cazul integrarii intr-un cadru natural sau de adaptare la o forma specifica de relief.

#### **-4.9-Conditiile de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

-Nu este cazul. Amplasamentul se afla situat in zona protejata, conform precizarilor anterioare

#### **-4.10-Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**



*(Handwritten signature)*

-Nu este cazul.Constructia propusa are o functiune civila,in perfect acord cu toate constructiile existente in zona peninsulara.

#### **-4.11-Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)**

-Nu este cazul.Prezenta documentatie se elaboreaza in scopul implantarii pe lot a unei constructii care sa corespunda precizarilor documentatiilor de rang superior si nu poate stabili conditii pentru amplasamente din vecinatate.

Totusi,ca remarca generala,trebuie avute in vedere constatările studiului urbanistic al planului urbanistic zonal care semnaleaza ca frontul de nord/nord-est al strazii Traian intre intersectia acesteia cu str.Doinei str.Sulmona si str.Petru Rares este insuficient construit.Pe un front cu lungimea de cca 190m exista o singura cladire (S+P+3E),respectiv cea de la intersectia cu strada Sulmona

#### **-4.12-Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

##### **-4.13-Profiluri transversal caracteristice**

-Profilele caracteristice-la strada Traian si la strada Petru Rares sunt prezentate in plansa de reglementari urbanistice

##### **-4.14-Lucrari necesare de sistematizare verticala**

-Pentru realizarea cladirii nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala,fiind obligatorie racordarea cotei zero a cladirii propuse la cotele de trotuar existente,fara modificarea lor.

##### **-4.15-Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor,procentul de ocupare a terenului)**

-Cladirea propusa se va realiza in regimul de construire insiruit,stabilit de documentatia de rang superior,aliniata la cornisa cu cladirea invecinata la nord. Avand in vedere particularitatea profilului longitudinal al strazii Petru Rares -care are un punct de inflexiune (coama) in zona mediana-in zona calcanului de sud al cladirii din Bd.Tomis nr.17- (cu pante inverse catre Str.Traian si Bd.Tomis), se propune alinierea constructii propuse la inaltimea la cornisa a cladirii invecinate la nord,masurata in zona de inflexiune (respectiv de...m)

Procentul de ocupare al terenului este de 70%,conform prevederilor PUZ care la Art.21-Procent maxim de ocupare al terenului -precizeaza ca se admite depasirea POT max.cu 10% pentru parcelele mai mici de 150 mp.Ca urmare,POT max. reglementat de PUZ pentru acest tip de parcela este de 80%.Acesta se va raporta la suprafata terenului din acte (140 mp) iar prin propunerea de interventie se urmareste incadrarea intr-o arie construita de max.112 mp



#### **-4.16-Coefficientul de utilizare a terenurilor**

-Coefficientul de utilizare a terenului este de 2,5-corespunzator prevederilor PUZ. Raportat la suprafata terenului din acte (140 mp),rezulta o arie construita desfasurata maxima de 350 mp.

#### **-4.17-Asigurarea utilitatilor (surse,retele,racorduri).**

-Cu traseul pe strazile perimetrare exista toate tipurile de echipamente edilitare (apa,canalizare,energie electrica,gaze,fibra optica)  
-Constructia propusa se va racorda la acest retele in conditiile ce vor fi specificate de furnizori in avize

### **-5-CONCLUZII**

#### **-5.1-Consecintele realizarii obiectivului propus**

Efectele rezultate din realizarea obiectivului studiat prin prezenta documentatie sunt pozitive:

-se inchide o "rana" in parcularul istoric (rezultata din bombardamentele celui de al doilea razboi mondial)  
-prin realizarea cladirii propuse se creaza premisele inchiderii frontului de nord al strazii Traian care,asa cum semnaleaza si studiul istoric aferent PUZ,este extrem de rarefiat

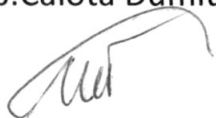
#### **-5.2-Masuri ce decurg in continuarea PUD**

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.

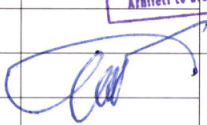
#### **-5.3-Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

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 calcan ( vest și nord) dar și respectarea alinierii cu fațada clădirii din Bd.Tomis nr.17

Intocmit,  
Urb.Calota Dumitru






<b>S.C. MBV GRUP S.R.L.</b> <b>CONSTANTA</b> Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1998			<b>ELABORARE PUD</b> <b>STR. TRAIAN NR.12 CONSTANTA</b>		Proiect nr: 6/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Beneficiar : S.C.TAMIRA BEACH SRL	Faza : PUD
Sef proiect	Arh.D.Calota	 <b>ORDINUL ARHITECȚILOR</b> <b>DIN ROMANIA</b> 2086 <b>Calota</b> Arhitecti ce drept de reprezentare 1/100			
Proiectat	Arh.A.Calota		Data: 09.2022	Titlu plansa : <b>REPREZENTARE</b>	Plansa nr. :
Desenat	Arh.A.Calota			<b>TRIDIMENSIONALA 2</b>	



**ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA**  
 2086  
**Dumitru  
CALOTĂ**  
Arhitect cu drept de semnătură

<b>S.C. MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA</b> Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993			<b>ELABORARE PUD STR. TRAIAN NR.12 CONSTANTA</b>		Proiect nr: 6/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1/100	Beneficiar : S.C.TAMIRA BEACH SRL	Faza : PUD
Sef proiect	Arh.D.Calota		Data: 09.2022	Titlu plansa : <b>REPREZENTARE TRIDIMENSIONALA 1</b>	Plansa nr. :
Proiectat	Arh.A.Calota				
Desenat	Arh.A.Calota				

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

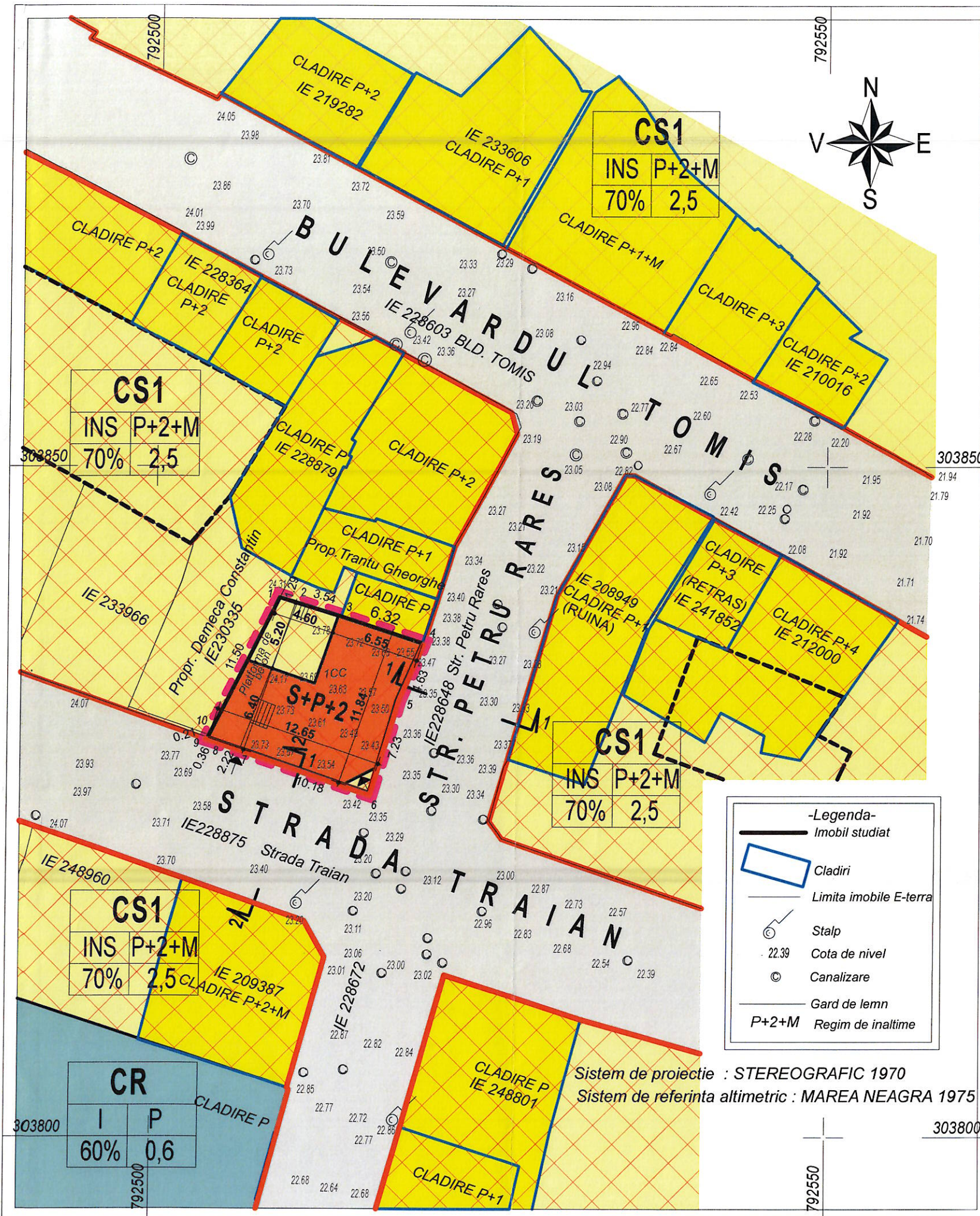
## PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Suprafata imobil studiat : 138 mp

Imobil identificat cu IE 206446 UAT CONSTANTA



- LEGENDA**
- Limita zonei studiate
  - Limita teren proprietate Guci Mihai si Pilici Irina-Maria
  - Aliniament (conservare aliniament istoric)
  - Regim de aliniere (pe aliniament)
  - Constructii existente
  - Constructie propusa functiune propusa - turism si alimentatie publica
  - Strazi de importanta locala
  - Accese pietonale

UTR existente conform PUZ ZONA CENTRALA-PENINSULA aprobat cu HCLConstanta nr.416/21.11.2003

Unitati teritoriale de referinta(spre strada se confunda cu aliniamentul)

**CARACTERISTICI UTR-uri**

<b>CS1</b>	tipul zonei
INS P+2+M	regim maxim de inaltime
70% 2,5	coeficient maxim de utilizare a terenului - POT
	procent maxim de ocupare a terenului - CUT
	regim de construire INS-insiruit,C-cuplat,I-izolat

Pentru terenurile de colt se admite cresterea POT cu 10%

**CS1-Zona centrala situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni cu acces public la parterul cladirilor**

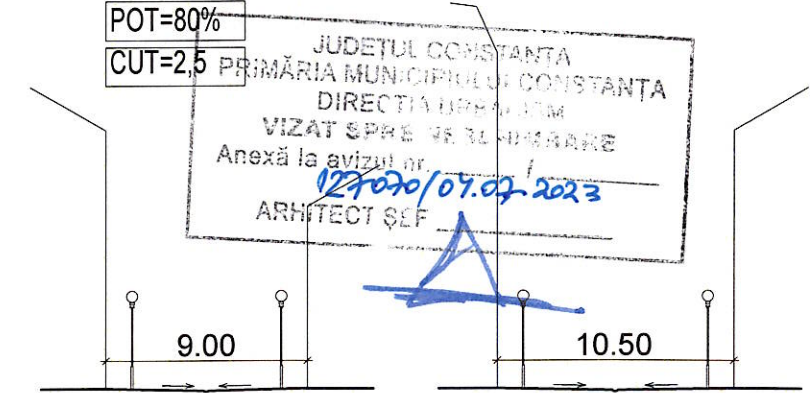
**INVENTAR COORDONATE PUNCTE PE CONTUR IMOBIL STUDIAT**

-Sistem de Proiectie Stereografic 1970-

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	303840.204	792509.185
2	303839.826	792510.419
3	303838.787	792513.804
4	303836.813	792519.808
5	303832.564	792517.964
6	303825.609	792515.993
7	303828.906	792506.364
8	303829.624	792504.266
9	303829.742	792503.926
10	303829.933	792504.022

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

POT=80%  
CUT=2,5



- Legenda- Imobil studiat**
- Cladiri
  - Limita imobile E-terra
  - Stalp
  - Cota de nivel
  - Canalizare
  - Gard de lemn
  - P+2+M Regim de inaltime

Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970  
Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975

Executant : ing. Andra CIUREA  
Certificat de autorizare seria RO-B-F nr. 1991/15.06.2017 Categoria A  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

**ANDRA CIUREA**

Semnata digital de ANDRA CIUREA  
DN: cn=ANDRA CIUREA, o=CIUREA, givenName=ANDRA, serialNumber=201104209AC198, email=andralite@gmail.com, ou=ANCIUREA, c=RO, 1=FORUM WORLD, st=CONSTANTA, cn=RO, Data: 2022.10.24 13:53:26 +0300'

**Dumitru V. CALOTA**  
Arhitect DE

Data 24.10.2022

Inspector  
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 4598/2022

Dosar 160122/2022

Illoara Toader  
Semnata digital de Illoara Toader  
Data: 2022.10.31 08:23:37 +0200'

Data .....

<b>S.C. MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA</b>			Titlu proiect : <b>Elaborare PUD Str.Traian nr.12 Constanta</b>		Pr.nr. : 6/2022
Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993			Beneficiar : S.C.Tamira Beach SRL		Faza : PUD
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara 1/500		
Sef proiect	Arh.D.Calota		Data 10.2022	Titlu plansa : <b>Propuneri si reglementari</b>	
Proiectat	Arh.D.Calota			Plansa nr. :	
Desenat	Arh.A.Calota				

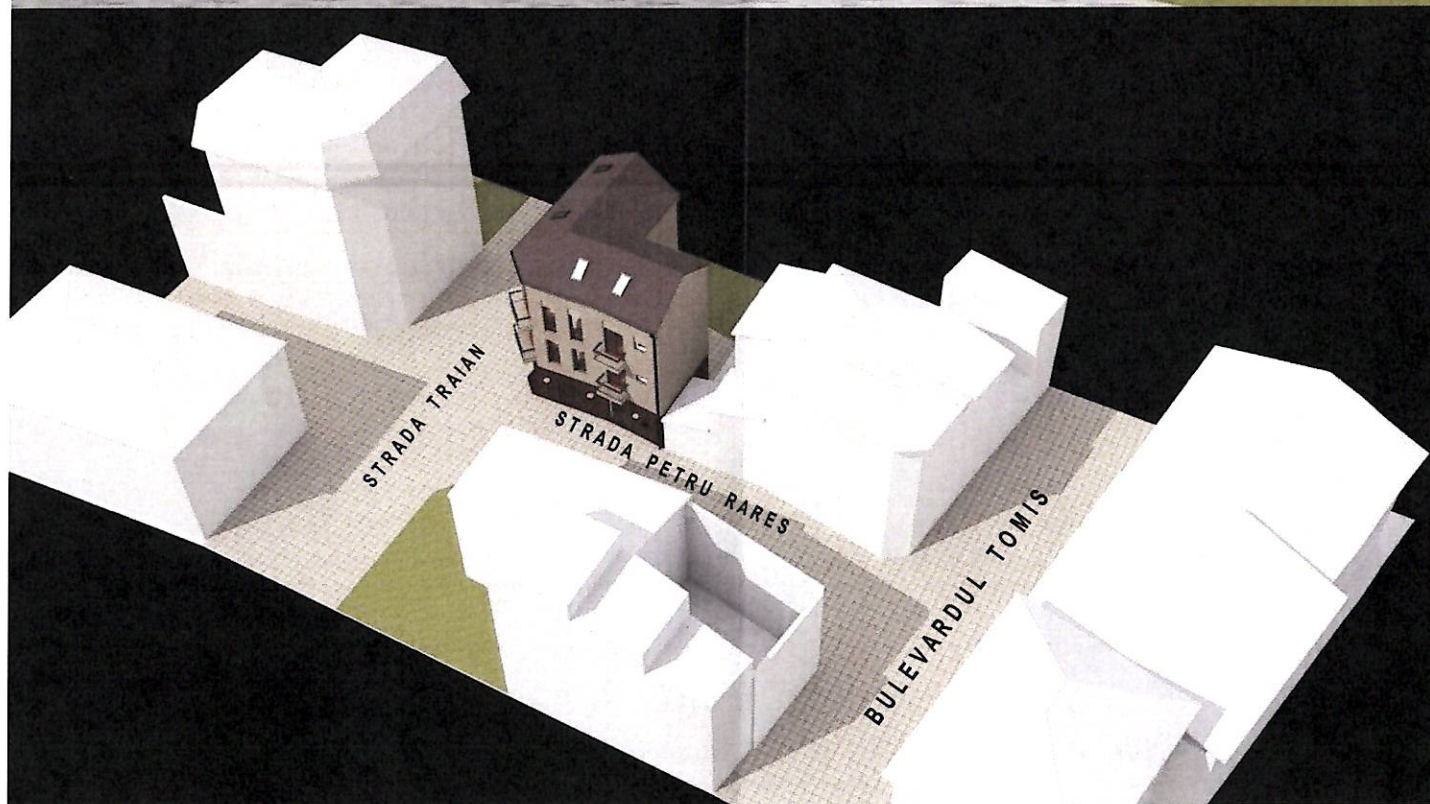
# PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA TRAIAN NR.12



PERSPECTIVA STRADA TRAIAN



PERSPECTIVA STRADA PETRU RARES



<b>S.C. MBV GRUP S.R.L.</b> <b>CONSTANTA</b> Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993			ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 2086 Dumitru <b>CALOTĂ</b> Arhitect	ELABORARE PUD STR. TRAIAN NR.12 CONSTANTA	Proiect nr: 6/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		Beneficiar : S.C.TAMIRA BEACH SRL	Faza : PUD
Sef proiect	Arh.D.Calota		Data: 09.2022	Titlu plansa : PERSPECTIVE	Plansa nr. :
Proiectat	Arh.A.Calota				
Desenat	Arh.A.Calota				