



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DIMESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 484/17.11.2023

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -

- construire imobil S+P+2E+M - locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter,  
str. Vasile Alecsandri nr. 14, investitor Moscu Florina

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. 223721/17.11.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 217831/09.11.2023;
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 223235/17.11.2023;
- 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 doamna Moscu Florina înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 90944/09.05.2023, completată cu adresa nr. 185573/26.09.2023;

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.

### HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+2E+M - locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter,

str. Vasile Alecsandri nr. 14, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

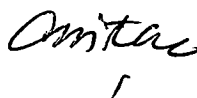
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Vasile Alecsandri nr. 14, în suprafață de 253,75 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 254 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230196, înscris în cartea funciară nr. 230196 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Moscu Florina conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3703/06.12.2019 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel.

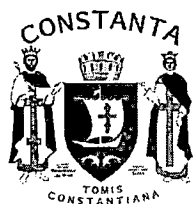
Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, doamnei Moscu Florina, 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





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 223721/17.11.2023

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+2E+M - locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14, investitor Moscu Florina;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 556/06.04.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.04.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 147904/02.08.2023, avizul nr. 217831/09.11.2023 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+M - locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14, investitor Moscu Florina.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Vergil Chițac*

5



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 90944/09.05.2023 formulată de doamna Moscu Florina cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Vasile Alecsandri nr. 14, completată cu adresa nr. 185573/26.09.2023; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 217831 din 09.11.2023**

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14;

Inițiator: Moscu Florina

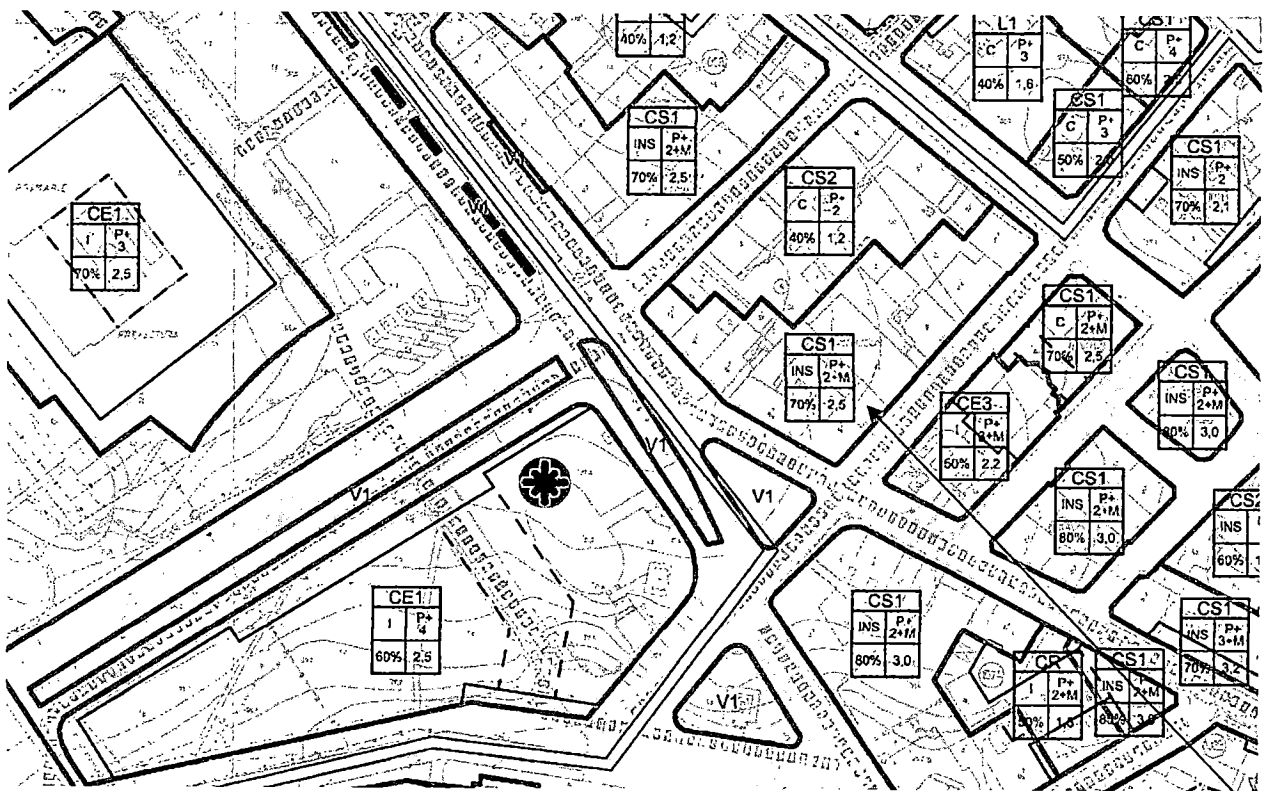
Proiectant: Aria Concept Architecture SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu – arh. Irina Panait

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Vasile Alecsandri nr. 14, în suprafață de 253,75 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 254 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230196, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul situat în str. Vasile Alecsandri nr. 14 face parte din zona de reglementare CS1 – zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor:



Extras PUZ – HCL nr. 416/2003

Localizare teren str. Vasile Alecsandri nr. 14

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.

- DESTINAȚII ADMISE: locuire; 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; 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 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 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.

- CARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni): imobilul se află situat în interiorul Zonei I de protecție istorică: este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii. Tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este cel înșiruit. Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: -au frontul la stradă 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 subîmpărțirea 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 minimale 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 comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

- ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: -este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI: -este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric. Vor fi respectate retragerile de la

aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referință. În cazul amplasării unor echipamente publice sau lăcașuri 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. Se menține alinierea clădirilor existente la aliniamentul lotului; depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor la nivelul parterului este interzisă.

- DISTANȚELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: regim de construire înșiruit; respectare Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611 Picătura streșinii, Art.614 Fereastra sau deschiderea în zidul comun, Art.615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere, Art.616 Fereastra de lumină.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - 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.

- ACCESURILE carosabil și pietonal se realizează din b-dul Tomis/strada Vasile Alecsandri. 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 proprietatile învecinate; -in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (latime minima 3m, inaltime minima 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; -fundăturile 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; -in cazul funcțiilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare; -vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan.

- LOCURILE DE PARCARE: HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța: Art.16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulă, HCL nr.28/30.01.2018, HCL nr 532/19.12.2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020.

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME APROBAT: regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+2E+M; -va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule;

- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Interdicții: • imitarea stilurilor istorice sau inserția unor elemente străine caracterului clădirilor existente; • folosirea materialelor și culorilor nespecifice caracterului clădirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulată, țigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente); • simularea unor materiale naturale (piatra, lemn) cu excepția refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de către Comisia Natională a Monumentelor Istorice. • utilizarea aparentă a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu excepția celor aprobate prin proiect de către Comisia Natională a Monumentelor Istorice.

- Reguli privind clădirile noi:

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

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

• Este interzisă utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate și/sau frante (cu excepția unor situații locale, de record la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor și, în 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.
- În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată 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 interzisă expresia "rustică" (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 (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafata totală a fațadei.

#### 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 recomandă o expresie simplă, respectând caracterul fațadei. 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 clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă; -în zona istorică protejată vor fi obținute avize suplimentare pentru săpăturile necesare bransamentelor în scopul protejării fondului arheologic; -în cazul unor construcții noi amplasate în zone care necesită lucrări de echipare edilitară care depășesc capacitatea rețelelor existente în zonă se poate conditiona autorizarea executării construcției 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





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

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

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

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

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

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

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

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

Concluziile studiului istoric,preluate si in proiectul propus,precizeaza ca se vor reconstrui fatadele ramase la nivelul parterului si etajului 1 in forma initiala si se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese,pentru etajul 2 si mansarda fiind folosita in proiectul propus varianta 2 de solutie din studiul istoric,respectiv etajul 2 va avea fatada cu plin dominant si mansarda din sticla pe structura metalica.

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

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

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

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

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

POTmaxim-70%

CUTmaxim-2,5.

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

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

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

## **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

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

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **08.06.2023** 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;
- Concomitent cu desfășurarea procedurii de informare și consultare a publicului se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală, în conformitate cu avizele obținute, având în vedere următoarele considerente:
  - documentația transmisă nu coincide cu documentația prezentată;
  - există neconcordanțe inclusiv în ceea ce privește utilizările propuse;
  - se vor respecta condițiile impuse prin avizul emis de Direcția județeană pentru cultură Constanța;
- În vederea menținerii elementelor de autenticitate și originalitate a fronturilor istorice, se va reduce înălțimea propusă a parterului, păstrându-se înălțimea parterului construcției existente de la cota trotuarului. Se vor prezenta variante de rezolvare volumetrică a imobilului propus, cu încadrare în contextul existent valoros, cu menținerea regimului de înălțime istoric S+P+1E+M, fără realizarea de calcane vizibile din domeniul public.
- Totodată, având în vedere valoarea și importanța amplasamentului și a contextului existent, este necesară o tratare mai detaliată a documentației și la nivelul planșelor prezentate și la nivelul părții scrise (inclusiv mai multe simulări 3D cu inserția în contextul existent care să cuprindă atât Muzeul de artă populară, cât și spațiul public adiacent).

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 07.07.2023 – 02.08.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.09.2023** s-a propus avizarea documentației prezentate, cu condiția prezentării fațadelor vizate spre neschimbare anexă la avizul emis sub nr. 410/U/04.05.2023 de Direcția județeană pentru cultură, precum și completarea documentației prezentate cu aviz Distrigaz sud rețele cu valabilitate prelungită după data de 10.08.2023.

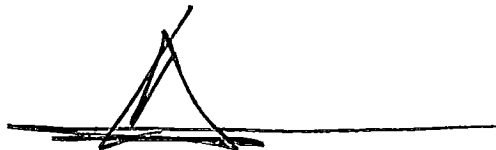
Completările au fost transmise prin e-mail, astfel: fațadele în data de 12.10.2023, iar avizul Distrigaz în data de 09.11.2023.

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. 556/06.04.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.04.2024).

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, somewhat abstract shape that resembles a triangle or a peak, with a horizontal line extending to the right from its base. The signature is positioned below the printed name of the architect.



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

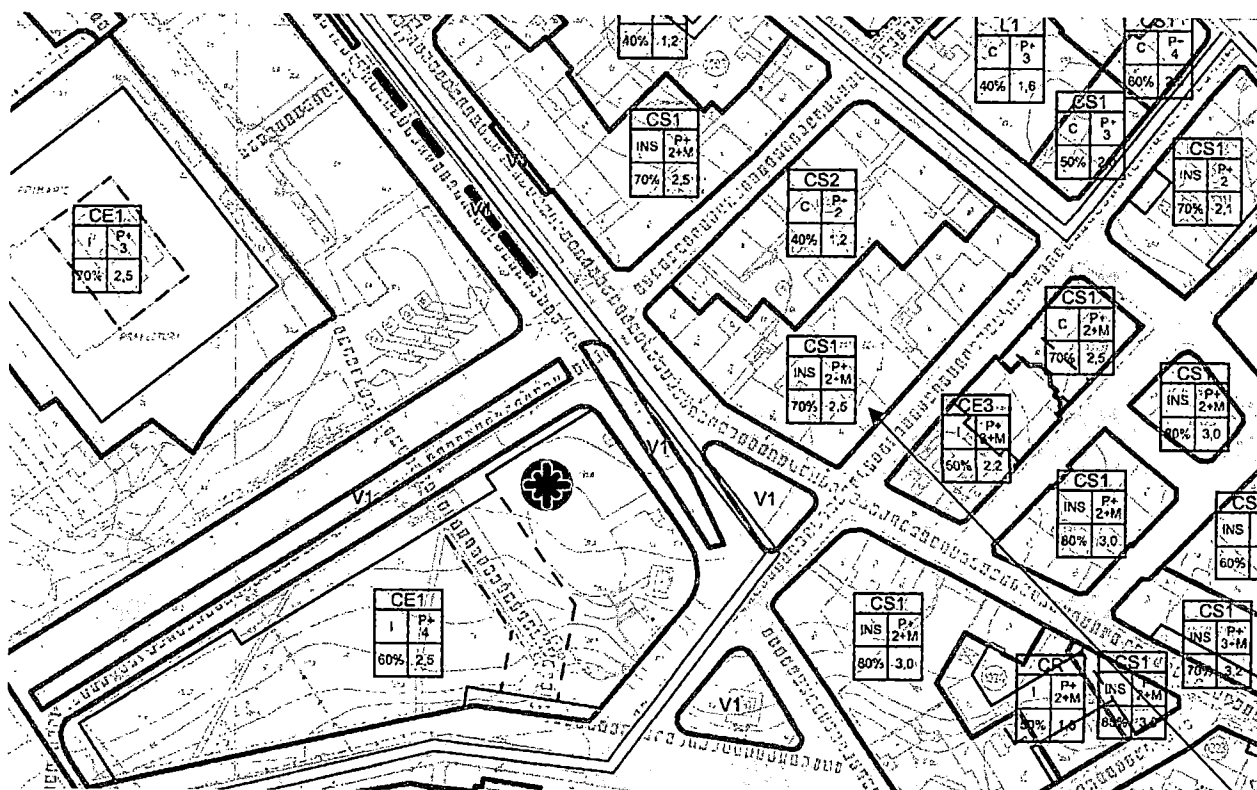
**RAPORT**  
Nr. 223835/17.11.2023

Urmare solicitării nr. 90944/09.05.2023 formulată de doamna Moscu Florina pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E+M – locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14, completată cu adresa nr. 185573/26.09.2023, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Vasile Alecsandri nr. 14, în suprafață de 253,75 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 254 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230196, înscris în cartea funciară nr. 230196 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Moscu Florina conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3703/06.12.2019 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul situat în str. Vasile Alecsandri nr. 14 face parte din zona de reglementare CS1 – zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor:



Extras PUZ – HCL nr. 416/2003

Localizare teren str. Vasile Alecsandri nr. 14

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.

- DESTINAȚII ADMISE: locuire; 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; 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 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 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 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): imobilul se află situat în interiorul Zonei I de protecție istorică: este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii. Tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este cel înșiruit. Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: -au frontul la stradă 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 subîmpărțirea 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 comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

- ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: -este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI: -este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric. Vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință. În cazul amplasării unor echipamente publice sau lăcașuri 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. Se menține alinierea clădirilor existente la aliniamentul lotului; depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor la nivelul parterului este interzisă.
- DISTANȚELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: regim de construire înșiruit; respectare Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611 Picătura streșinii, Art.614 Fereastra sau deschiderea în zidul comun, Art.615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere, Art.616 Fereastra de lumină.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - 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.
- ACCESURILE carosabil și pietonal se realizează din b-dul Tomis/strada Vasile Alecsandri. 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; -fundăturile 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.
- LOCURILE DE PARCARE: HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța: Art.16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulă, HCL nr.28/30.01.2018, HCL nr 532/19.12.2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020.
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME APROBAT: regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+2E+M; -va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:
  - Interdicții: • imitarea stilurilor istorice sau inserția unor elemente străine caracterului clădirilor existente; • folosirea materialelor și culorilor nespecifice caracterului clădirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulată, tigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente); • simularea unor materiale naturale (piatră, lemn) cu excepția refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice. • utilizarea aparentă a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu excepția celor aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice.

- Reguli privind clădirile noi:

- Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.
- Ca regulă generală, noile clădiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, aliniament, retrageri, registre, materialitate), însă într-o expresie contemporană, fără a recurge la imitații stilistice.
- Este interzisă utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate și/sau frante (cu excepția unor situații locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor și, în general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.
- Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții - sarpanta cu panta mică și invelitoare din olane sau sarpanta cu rupere de panta (adapostind mansarde) și invelitoare din tabla.
- În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
- Proiectarea fatadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fatadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- Este interzisă expresia "rustică" (placaje de piatră/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.
- Suprafețele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai în cazuri bine justificate și numai cu geam clar (transparent).
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.
- În cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.
- În cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, bancilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:
- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a strazilor 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 fatadelor nu va depăși 0,30m.
- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidarie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

#### Reguli speciale:

- Vitrine (pentru toate clădirile existente și noi)

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

- Firme (pentru toate clădirile existente și noi)

Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei și, în cazul clădirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada. Se interzice orice dispunere a firmelor care

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 clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă; -în zona istorică protejată vor fi obținute avize suplimentare pentru săpăturile necesare bransamentelor în scopul protejării fondului arheologic; -în cazul unor construcții noi amplasate în zone care necesită lucrări de echipare edilitară care depășesc capacitatea rețelelor existente în zonă se poate conditiona autorizarea executării construcției fie de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, fie de existența unui proiect de specialitate care să propună rezolvarea locală a problemelor de alimentare cu apă, epurarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică în condițiile respectării normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare; -la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii în zonele intens circulate •toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse în așa fel încât să nu afecteze imaginea percepută din circulațiile publice în tot teritoriul zonei istorice protejate; -se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; -se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.

- ÎMPREJMUIRI: În cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă; -împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; -împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

- SPAȚII VERZI: se vor respecta prevederile HCJ 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%

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 2,5.

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 556/06.04.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.04.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

### **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. 129664/07.07.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 07.07.2023-22.07.2023);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Lictă cu dezbateri publice pe teme de urbanism. Au fost emise 7 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 129680/07.07.2023.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică a fost transmisă o adresă care vizează reglementările propuse :



Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-127740/05.07.2023 formulată de Andrei Niculescu.	Se transmit observații referitoare la propunerile PUD: -limitarea nivelului de înălțime la P+1E+M pentru a nu eclipsa clădirile monument istoric cu care se învecinează - Oficiul Telefonic și Muzeul de Artă Populară Constanța; -stabilirea POT la maxim 40%; -retragerea de la limita proprietății pentru a nu se restrânge accesul pietonal care este deja deficitar pe bd. Tomis nr. 1-34, urmarea amplasării unui număr exagerat de mese pe domeniul public, într-o zonă foarte circulată.

Prin răspusurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- imobilul propus se va supune condițiilor conform reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ, aprobată prin HCL nr. 416/21.11.2013;
  - vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință, se menține alinierea clădirilor existente la aliniamentul lotului, depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor la nivelul parterului este interzisă;
  - POT aprobat maxim 70%;
  - CUT aprobat maxim 2.5;
  - regimul maxim de înălțime pentru insula în care se află imobilul este de P+2E+M.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 147904/02.08.2023.

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 generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 93083/11.05.2023 conform răspunsului formulat în data de 22.05.2023.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

### **4. REGLEMENTĂRI**

#### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program**

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

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea construirii unui imobil S+P+2E+M cu destinația de servicii, comerț, alimentație publică la parter și locuire colectivă, turism, birouri la etajele superioare.



pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeași gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...Se vor respecta indicatiile privind culorile si materialele specificate in studiul istoric intocmit de d-na arhitect urbanist Laura Smaranda Tudosie.

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

Construcția propusă va avea amprenta la sol de 175,7mp și suprafața construită aferentă POT de 177,8mp.

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

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus, calculați raportat la suprafața de 254mp măsurată, sunt:

POTmaxim-70%

CUTmaxim-2,5.

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

**POT maxim 70% pentru construcțiile noi și menținerea POT existent, în cazul în care acesta este mai mare de 70% pentru construcțiile vechi existente.**

**CUT maxim 2,5 pentru construcțiile și extinderile noi și menținerea CUT existent în cazul în care acesta este mai mare, pentru construcțiile vechi existente.**

### 5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

<b>BILANT EXISTENT</b>		
Suprafața terenului	<b>254mp</b>	100%
Suprafața construită aferentă POT	124mp	49%
Suprafața neamenajată	130mp	51%
<b>BILANT PROPUNERE</b>		
Suprafața terenului	<b>254mp</b>	100%
Suprafața construită	<b>177.8mp</b>	<b>70%</b>
<b>Suprafața verde</b>	<b>50,8mp</b>	<b>20%</b> din suprafața terenului.
<b>Suprafața circulației, platforme</b>	<b>25,4mp</b>	<b>10%</b> din suprafața terenului.

#### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurate front stradal existent și propus
- planuri arhitectură
- simulare tridimensională
- documentar fotografic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 556/06.04.2022 (valabil până la 05.04.2024)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Studiu istoric - arhitectural
- Raportul informării și consultării publicului nr. 147904/02.08.2023.

**Avize :**

- aviz RAJA nr. 1193/74827/22.08.2022
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 11007869/02.08.2022
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 38662-319.146.029/08.11.2023
- aviz Orange nr. 762/25.10.2022
- aviz Comisia de circulație nr. 6/01.02.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 410/U/04.05.2023
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4593/28.10.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 2070/31.10.2022.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E+M – locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14, investitor Moscu Florina.

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



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
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+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Moscu Florina
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

**Idem bd. Tomis nr. 34.**

	<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 21.09.2023  
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+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, bd. Tomis nr. 34 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Vasile Nicolae
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

Analizand extrasele de mai jos din studiul istoric si din avizul Directiei de cultura:

- Regimul P+2+M nu este imperativ ci este unul maxim (conform PUZ). Prin urmare, este posibila o cladire cu maxim P+2 sau P+1+ M, a carui insertie in context se poate pastra mai bine memoria urbana;
- Directia de cultura a optat pentru P+2+M (in chenar albastru in extrasul de mai jos) si nu maxim P+2+M, ceea ce inseamna ca impune mod imperativ sa fie P+2+M, ceea ce este discutabil (din punctual meu de vedere);
- Studiul istoric propune spre analiza patru variante posibile din care doua ar putea face obiectul unei analize:
  - Varianta 1 avand mansarda cu volumetria istorica;
  - Varianta 4 cu inlocuirea mansardei cu un etaj 3 retras din planul fatadelor .

Avand in vedere cele de mai sus, pentru luarea unei decizii, recomand prezentarea unor solutii alternative corespunzatoare variantelor 1 si 4 din studiul istoric, pentru ambele prezentand si solutii de trecere de la etajul 3 / mansarda propusa la cladirile invecinate de pe Tomis si V. Alecsandri (poate fi avuta in vedere si solutia retragerii din planul fatadelor). Pentru aceasta, se vor face reprezentari 3D dinspre Miga (pe bd. Tomis) si dinspre plaja Modern (pe stra. V. Alexandri). Recomand mai multa inventivitate in elaborarea solutiilor alternative, eventual prin studierea unor cazuri asemanatoare.

Recomand DU sa invite la sedinta elaboratorul studiului istoric care sa ne consilieze cu privire la alegerea variantei celei mai corecte posibil.

Deoarece mansarda istorică și lucarnele au dispărut total, nu considerăm că este oportună reconstituirea acestora detaliată, pe baza imaginilor existente.

Reconstituirea sau nu a detaliilor decorative care s-au pierdut va fi decisă de către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Deoarece Planul Urbanistic Zonal al Zonei Peninsulare permite pe amplasament construirea cu regim de înălțime P+2+m, se vor întocmi documentații în faza PUD, pe baza Certificatelor de Urbanism existente, pentru desființarea parțială, consolidarea, etajarea clădirilor, prin care se va stabili cadrul general de intervenție în limitele reglementarilor PUZ în vigoare.

Se vor respecta reglementările PUZ Peninsula în vigoare: regimul de înălțime maxim P+2+m, POT maxim = 70%, CUT maxim = 2,5.

Dacă POT existent calculat este mai mare decât POT maxim aprobat prin PUZ, propunem păstrarea POT existent, cu condiția respectării CUT maxim = 2,5 prevăzut în PUZ, pentru fiecare dintre cele două imobile.

#### Propuneri pentru variante de soluție, pentru etajul 2 și mansardă:

1 - Variantă cu etajul 2 cu plin dominant, cu ferestre de proporție tradițională, delimitat de etajul 1 prin profilatură orizontală (fosta cornișă), cornișa profilată peste etajul 2, mansardă cu volumetria istorică, în spatele cornișei, cu învelitoare din tablă, cu detalii simplificate, pe baza fotografiilor existente și modelului de la clădirea din Bd. Tomis 36, balcoane cu balustrade din feronerie cu păstrarea modelului istoric - la etajul 1, balustrade cu model simplificat (posibil din sticlă structurală clară) - la etajul 2. Pentru iluminarea mansardei se vor putea utiliza și ferestre în planul acoperișului.

2 - Variantă cu etajul 2 cu plin dominant, cu ferestre de proporție tradițională, delimitat de etajul 1 prin profilatură orizontală (fosta cornișă), cornișa profilată peste etajul 2, mansardă din sticlă pe structură metalică, cu volumetria istorică, în spatele cornișei, balcoane cu balustrade metalice transparente, cu model simplu, sau din sticlă structurală clară - la etajul 2.

3 - Variantă cu etajul 2 și mansarda cu fațade din sticlă clară pe structura metalică, mansarda având aceeași volumetrie cu cea istorică.

4 - Variantă cu etajul 2 cu plin dominant, cu ferestre de proporție tradițională, delimitat de etajul 1 prin profilatură orizontală (fosta cornișă) profilatură peste etajul 2 și înlocuirea mansardei cu un etaj 3 retras din planul fațadelor, cu acoperire în terasă.

#### AVIZ

cu următoarele condiții:

Conform propunerii, se vor respecta prevederile PUZ Peninsula în vigoare: funcțiuni cu acces public la parter, alinierea la aliniament, regim de construire înșiruit, regim de înălțime S+P+2+m, CUT max.=2,5. Se va putea păstra POT existent = 82%.

Se va păstra imaginea fațadelor existente la parter și etajul 1, cu detaliile de arhitectură și profilatura, după modelul relevat al celor existente și după martori istorici. Se va reface balconul din colț cu balustrada din feronerie. Etajul 2 propus va avea fațada cu plin dominant, va păstra compoziția etajului 1 dar va diferi de acesta prin detalii, iar mansarda va fi din sticlă pe structura metalică.

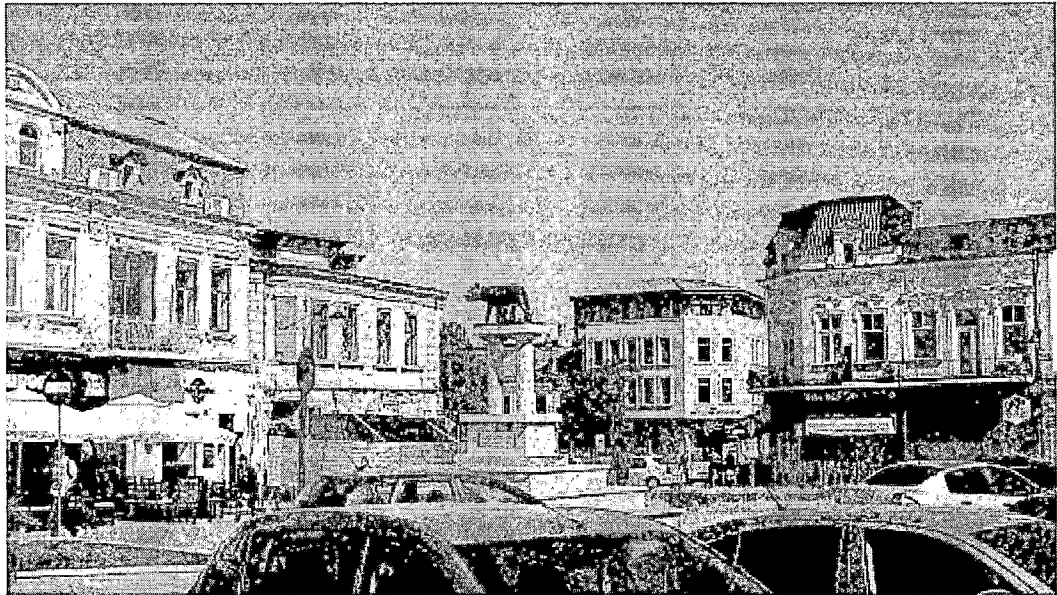
Fatadele vor avea aceleași cote și același stil cu fațadele clădirii învecinate din str. Vasile Alecsandri nr. 14.

În cazul modificării documentației se va solicita un nou aviz din partea Direcției Județene pentru Cultura Constanța. Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultura Constanța pentru documentația în faza DTAC.

Prezentul Aviz este valabil pentru faza PUD și nu poate fi folosit pentru emiterea Autorizației de Construire.

Consilier A.P.

Iolanda Ivanciu



	<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

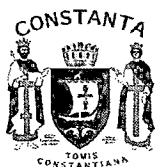
#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
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+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Moscu Florina
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	Sa se tina cont de contextul din care face parte aceasta cladire monument istoric
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	NU	
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. Răzvan Cristescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 21.09.2023  
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+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Moscu Florina
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	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		Se distinge ideinitatea zonei Peștera -
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		P+2 Maxiren Găsite o soluție case "fără rîmole" cu clădirea alăturate de pe Tomis la etajul 2.

Arh. Radu Cornescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA


### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
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+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Moscu Florina
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	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

*Abbinare în calitate de proiectant general.*  




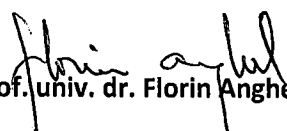
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
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+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Moscu Florina
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	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

Nu sunt de acord cu varianta actuală propusă, de P+2+ mansarda. Imobilul este unul dintre cele mai vechi ale Construcției moderne, ar trebui să salveze cât se poate memoria identității. Clădirea ar trebui să respecte regiunea de înălțime învecinată și să aducă mai mult cu varianta inițială (fațade).



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023  
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+M – locuire colectivă cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Moscu Florina
Elaborator	urb. Roxana Mărculescu

	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.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 147904/02.08.2023



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu – "imobil S+P+2E+M - Str. Vasile Alecsandri nr. 14"**

**INIȚIATOR: Moscu Florina**

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

În data de 07.07.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "imobil S+P+2E+M - Str. Vasile Alecsandri nr. 14", depunând declarația de vecinătăți în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 129664/07.07.2023 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 (07.07.2023-22.07.2023) conform solicitării din data de 129667/07.07.2023.

#### **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 7 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 147904/02.08.2023



**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, înregistrată sub nr. 129680/07.07.2023.

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

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-127740/05.07.2023 formulată de Andrei Niculescu.	Se transmit observații referitoare la propunerile PUD: -limitarea nivelului de înălțime la P+1E+M pentru a nu eclipsa clădirile monument istoric cu care se învecinează - Oficiul Telefonic și Muzeul de Artă Populară Constanța; -stabilirea POT la maxim 40%; -retragerea de la limita proprietății pentru a nu se restrânge accesul pietonal care este deja deficitar pe bd. Tomis nr. 1-34, urmarea amplasării unui număr exagerat de mese pe domeniul public, într-o zonă foarte circulată.

Sesizarea primită în perioada consultării publicului este anexată în copie prezentului raport.

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

Prin e-mail înregistrat sub nr. 141194/25.07.2023 au fost înaintate către SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL – urb. Roxana Mărculescu, arh. Irina-Gabriela Panait, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic de Detaliu, observațiile primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 147904/02.08.2023



Răspunsul elaboratorului SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL - arh. Irina-Gabriela Panait, la aspectele tehnice invocate în sesizare, anexat în copie prezentului raport, a fost înaintat către petenț prin e-mail nr. R139820/02.08.2023.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- imobilul propus se va supune condițiilor conform reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ, aprobată prin HCL nr. 416/21.11.2013;
- vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință, se menține alinierea clădirilor existente la aliniamentul lotului, depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor la nivelul parterului este interzisă;
- POT aprobat maxim 70%;
- CUT aprobat maxim 2.5;
- regimul maxim de înălțime pentru insula în care se află imobilul este de P+2E+M.

**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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dan Petre Leu', written over a horizontal line.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Simina Stăiculescu', written over a horizontal line.

# MEMORIUL GENERAL

## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

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

### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

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

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

### 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

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

### 4. REGLEMENTĂRI

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

### 5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

### 6. CONCLUZII

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

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. - Date de recunoaștere a documentației**

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

### **1.2. - Obiectivul proiectului**

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

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

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

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

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

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

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

#### **2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității**

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

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

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile S+P+1<sup>E</sup>-S+P+1<sup>E</sup>+M, cu funcțiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală a Constanței.

### **2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare**

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

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

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

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

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

### **2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

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

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

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

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

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

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

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații**

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

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală istorică a Constanței.

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

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

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul are următoarele vecinătăți:

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

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

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

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

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

### **3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice**

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

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

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

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

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

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

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

### **3.5. Destinația clădirilor existente în zonă**

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

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

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

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

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

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

### **3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora**

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

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

Nu s-au găsit ape subterane la realizarea forajelor.

### **3.10. Parametri seismici caracteristici zonei**

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

### **3.11. Analiza fondului construit existent**

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

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

### **3.12. Echiparea edilitară existentă**

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

#### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

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

### **3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială**

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

### **3.12.3. Alimentarea cu energie electrică**

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

### **3.12.4. Alimentarea cu energie termică**

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

### **3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale**

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

### **3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV**

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

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program**

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

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

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

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

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

### **4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluziile studiului istoric, preluate si in proiectul propus, precizeaza ca se vor reconstrui fatadele ramase la nivelul parterului si etajului 1 in forma initiala si se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese, pentru etajul 2 si mansarda fiind folosita in proiectul propus varianta 2 de solutie din studiul istoric, respectiv etajul 2 va avea fatada cu plin dominant si mansarda din sticla pe structura metalica.

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

#### **4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

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

Concluziile studiului istoric, preluate si in proiectul propus, precizeaza ca se vor reconstrui fatadele ramase la nivelul parterului si etajului 1 in forma initiala si se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese, pentru etajul 2 si mansarda fiind folosita in proiectul propus varianta 2 de solutie din studiul istoric, respectiv etajul 2 va avea fatada cu plin dominant si mansarda din sticla pe structura metalica.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

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

Amplasamentul studiat se gaseste in zona centrala istorica a Constantei.

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

Accesul pietonal se face din drumurile existente, fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

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

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

In zona studiata, terenul este deja construit. Terenul este plan, fara denivelari.

Vor fi amenajate spatii verzi in curtile interioare ramase si pe terasele cladirii propuse.

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

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata din acest punct de vedere.

Zona studiata este zona protejata din punct de vedere al fondului construit si existentei zonei arheologice.

#### **4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

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

#### **4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

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

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului, pe sol, pe tot terenul ramas liber si pe terasele cladirii propuse. Aleile pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului si in canalizarea orasului.

#### **4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației**

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

#### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

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

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

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

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

POTmaxim-70%

CUTmaxim-2,5.

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

**POT maxim 70% pentru construcțiile noi și menținerea POT existent, în cazul în care acesta este mai mare de 70% pentru construcțiile vechi existente.**

**CUT maxim 2,5 pentru construcțiile și extinderile noi și menținerea CUT existent în cazul în care acesta este mai mare, pentru construcțiile vechi existente.**

#### **4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)**

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

### **5. BILANTUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

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

### **6. CONCLUZII**

#### **6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

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

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

Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta,

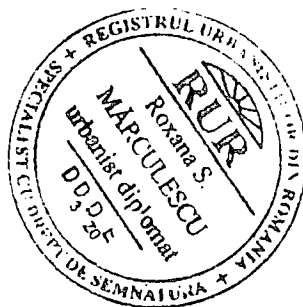
investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

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

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

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

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU



PLAN DE SITUATIE  
INTOCMIT IN SCOPUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

scara 1:200

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



Ar.	Suprafata (mp)	Clasificarea	Valoarea
1	175.7	SC	175.7
2	88.4	SD	88.4
3	24.8	CUT	24.8
4	175.7	P.O.T.	175.7
5	88.4	C.U.T.	88.4
6	24.8		24.8
7	175.7		175.7
8	88.4		88.4
9	24.8		24.8
10	175.7		175.7
11	88.4		88.4
12	24.8		24.8
13	175.7		175.7
14	88.4		88.4
15	24.8		24.8
16	175.7		175.7
17	88.4		88.4
18	24.8		24.8
19	175.7		175.7
20	88.4		88.4
21	24.8		24.8
22	175.7		175.7
23	88.4		88.4
24	24.8		24.8
25	175.7		175.7
26	88.4		88.4
27	24.8		24.8
28	175.7		175.7
29	88.4		88.4
30	24.8		24.8

A. DATE REFERITOARE LA TEREN		
Nr.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	254
TOTAL		254
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII		
Cod	Destinatia	Suprafata construita (mp)
C1	CL	12431.25
TOTAL		124
Suprafata totala masurata a imobilului = 254 mp		

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

Data: 05.10.2022

LEGENDA

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

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT, FARA NESCURTARE  
Anexă la actul nr. 218731/09.11.2023  
ARHITECT ȘEF



BENEFICIAR:  
HORTOLOMEI-MOSCU SORINA-GINA

PROIECTANT URBANISM:  
Urb. Marculescu Roxana

SEF DE PROIECT:  
Arh. Irina Panait

DESENAT:  
Urb. Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:  
SCARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR. PROIECT: 215

FAZA: PUD

DATA: 2021

REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:

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

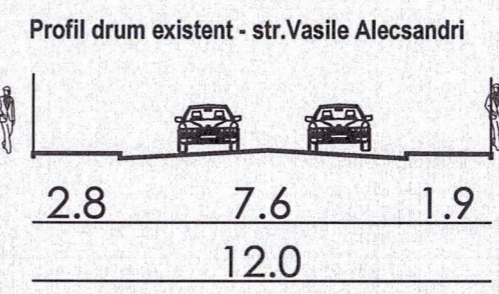
TITLU PLAN:  
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:  
1:200

DENUMIRE PLAN:  
U-03

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

Indicatori urbanistici maximi aprobati:  
§ regimul de inaltime maxim: P+3E  
§ POT maxim 70%  
• § CUT maxim 2.5.  
Conform HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare, nu sunt necesare locuri de parcare pentru cladirile situate in zona de studiu a PUD. Se vor amenaja spatii verzi la sol cu respectarea suprafetelor minime reglementate prin HCLJ 152/2003, pentru functiunile propuse.



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	254mp	
	EXISTENT	PROPUSE
SC	124 mp	175.7MP (177.8mp aferent POT)
SD	248 mp	88.4, 26MP (635mp aferent CUT)
P.O.T.	49%	70%
C.U.T.	0,98	2,5