



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 483/17.11.2023

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -

- construire imobil S+P+2E+M - locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, bd. Tomis nr. 34, investitor Nicolae Vasile

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. 223665/17.11.2023,
- avizul Arhitectului șef nr. 217829/09.11.2023;
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 223832/17.11.2023;
- 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[^]1 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 domnul Nicolae Vasile înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 90951/09.05.2023, completată cu adresa nr. 185566/26.09.2023;

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,

bd. Tomis nr. 34, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 34, în suprafață de 171,70 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 167,60 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207061, înscris în cartea funciară nr. 207061 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Nicolae Anca-Mihaela căsătorită cu Nicolae Vasile conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 489/26.02.2015 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

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 generală urbanism și patrimoniu, domnului Nicolae Vasile, 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. 223665/17.11.2023

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, bd. Tomis nr. 34, investitor Nicolae Vasile;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 555/06.04.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 05.04.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 145744/31.07.2023, avizul nr. 217829/09.11.2023 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, bd. Tomis nr. 34, investitor Nicolae Vasile.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 90951/09.05.2023 formulată de domnul Nicolae Vasile cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, completată cu adresa nr. 185566/26.09.2023;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 217829 din 09.11.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+2E+M – locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, bd. Tomis nr. 34;
Inițiator: Nicolae Vasile

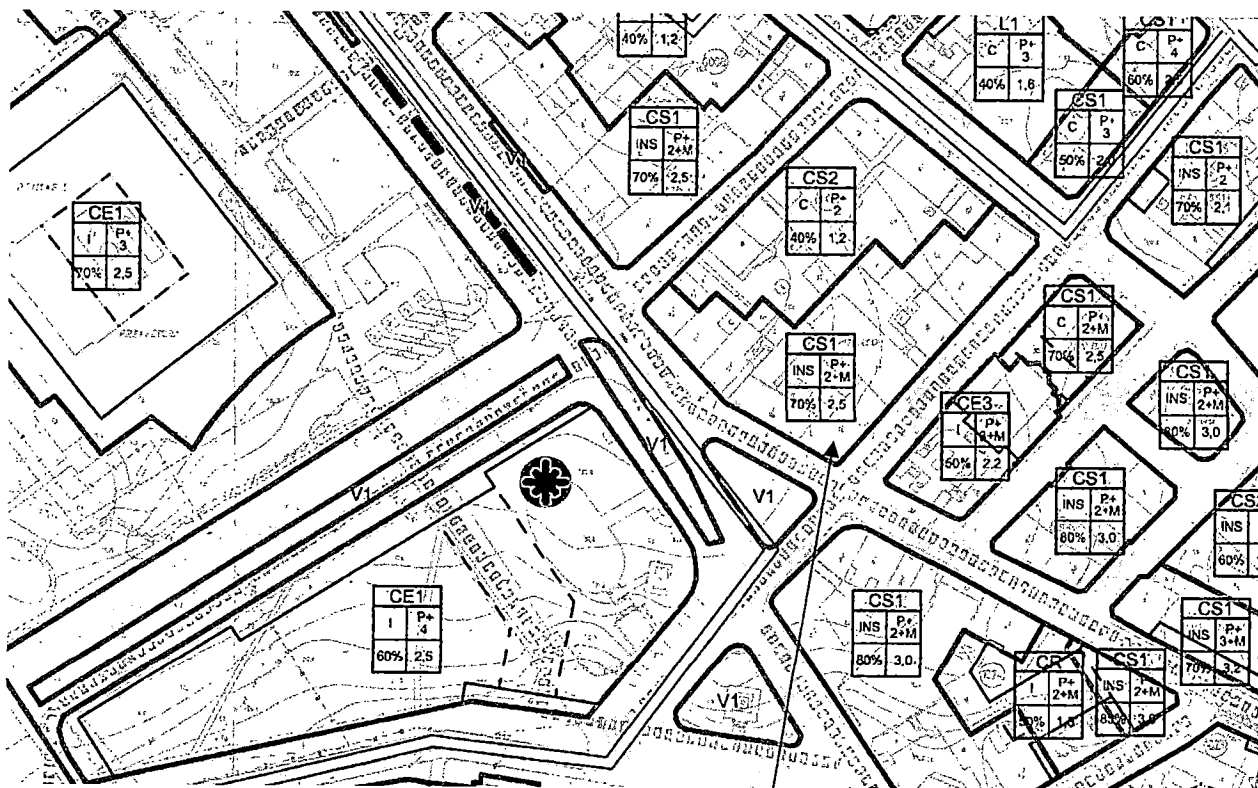
Proiectant: Aria Concept Architecture SRL

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, bd. Tomis nr. 34, în suprafață de 171,70 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 167,60 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207061, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul situat în bd. Tomis nr. 34 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 bd. Tomis nr. 34

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 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 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; -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 aceeasi cladire distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30m; -construcțiile publice vor fi prevazute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot sa coincida), acces de serviciu (va fi rezolvat fara a intersecta accesul oficial); -pentru construcțiile financiar bancare se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului (acestea pot sa coincida), accesul la tezaur, accesul de serviciu; -pentru construcțiile de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului si pentru aprovizionare; -pentru construcțiile de invatamant se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgente; -fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevazute cu minim 2 benzi de circulatie (6m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargire pentru manevrele de intoarcere la capat; -in cazul functiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultati 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 si culorilor nespecifice caracterului cladirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulata, tigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente); • simularea unor materiale naturale (piatra, lemn) cu exceptia refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice. • utilizarea aparenta a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu exceptia celor aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

- Reguli privind clădirile noi:

• Construcția noilor cladiri 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 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 suprafața 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 lucrărilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati, fie de existenta unui proiect de specialitate care sa propuna rezolvarea locala a problemelor de alimentare cu apa, epurarea apelor uzate si alimentarea cu energie

electrica in conditiile respectarii normelor sanitare, de protectie a mediului si de siguranta in vigoare; -la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii in zonele intens circulat •toate noile bransamente pentru retele edilitare vor fi realizate ingropat; 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.

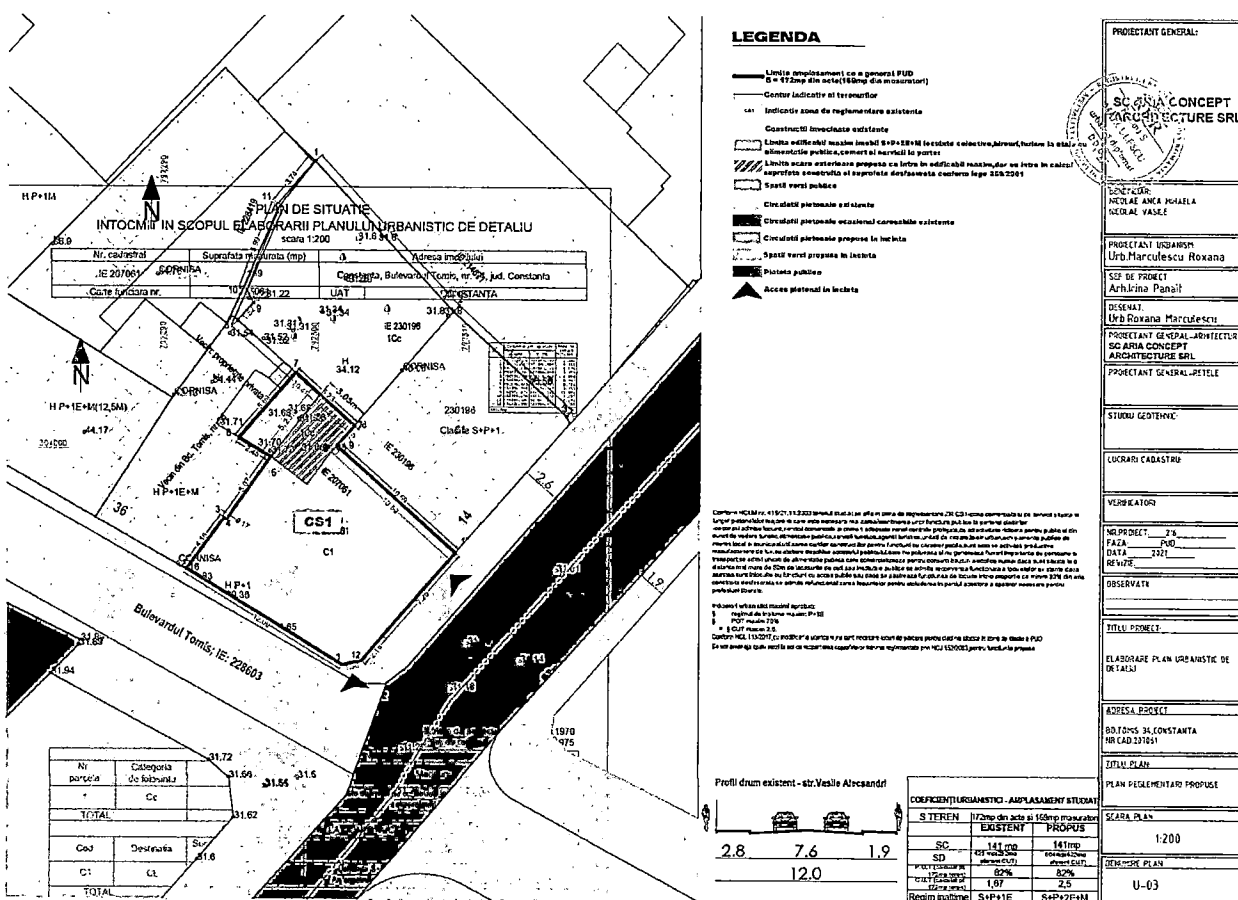
- ÎMPREJMUIRI: În cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă; -împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

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 obținute 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,birouri,turism la etajele superioare.

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 bd.Tomis si 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,construcțiile 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/reconstrucțiile 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 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.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Studiul istoric precizeaza ca,initial,construcțiile 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.

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

Constructia propusa va avea aceeași amprenta la sol ca si constructia veche,in plus fiind propusa o scara exterioara amplasata pe limita din spate a terenului.

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

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus,calculati raportat la suprafata de 172mp din acte, sunt:

POTmaxim-82%

CUTmaxim-2,5.

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

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

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

5. BILANTUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	172mp din acte	100%
Suprafata construita aferenta POT	141mp	82%
Suprafata neamenajata	28mp	18%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	172mp din acte	100%
Suprafata construita	141mp	82%
Suprafata verde	10mp	5,8% din suprafata terenului.
Suprafata platforme,curculatii	21mp	12,2% 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 informare 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 03.7.2023 – 31.07.2023.

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. 412/U/04.05.2023 de Direcția județeană pentru cultură, precum și completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:

- act pe proprietate în copie simplă, integral (în din actul depus lipsesc 4 pagini);
- aviz Distrigaz sud rețele cu valabilitate prelungită după data de 11.10.2023.

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. 555/06.04.2022 (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, angular shape that resembles a triangle or a series of connected lines, positioned below the printed name.



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

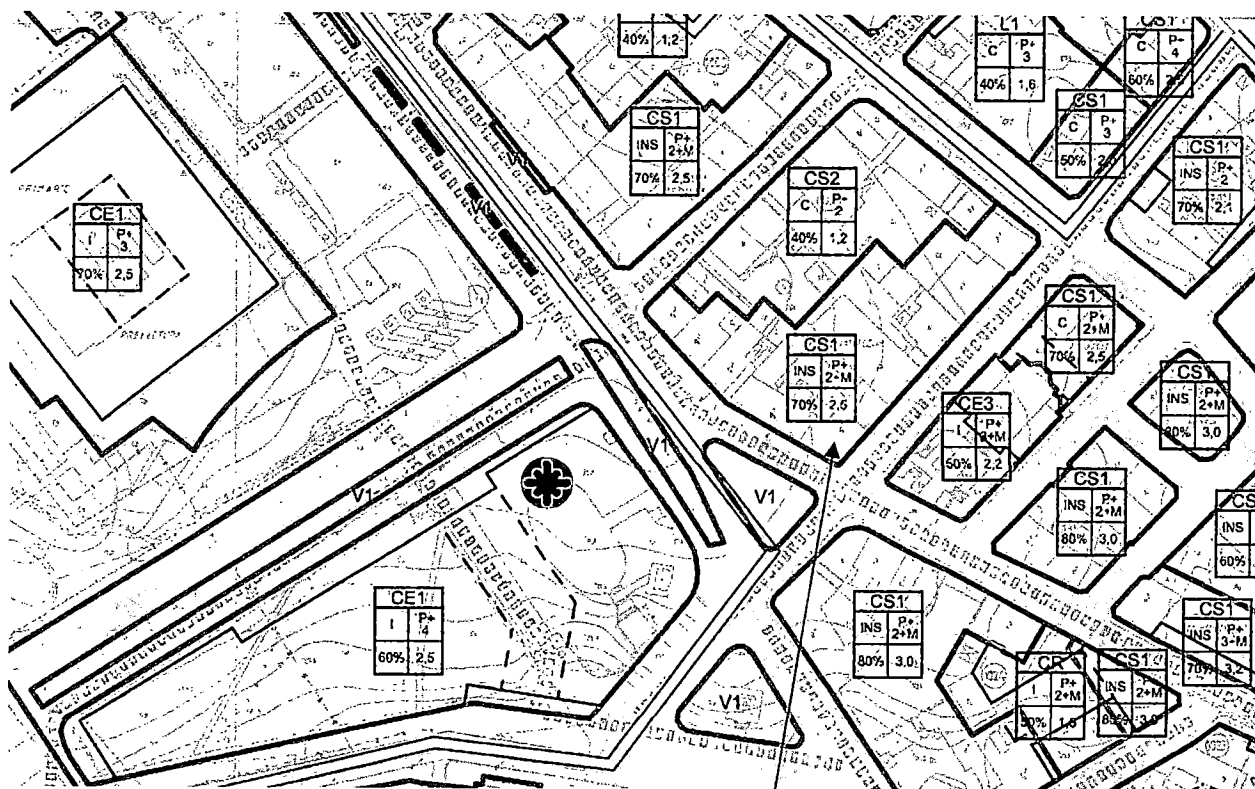
RAPORT
Nr. 223832/17.11.2023

Urmare solicitării nr. 90951/09.05.2023 formulată de domnul Nicolae Vasile 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, bd. Tomis nr. 34, completată cu adresa nr. 185566/26.09.2023, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 34, în suprafață de 171,70 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 167,60 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207061, înscris în cartea funciară nr. 207061 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Nicolae Anca-Mihaela căsătorită cu Nicolae Vasile conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 489/26.02.2015 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul situat în bd. Tomis nr. 34 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 bd. Tomis nr. 34

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 parcellarului 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 însoțire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minimale de însoțire, 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 continui și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinui.

- 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; -in 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 funcțiunilor 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 parcare) 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 (piatra, lemn) cu excepția refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice. • utilizarea aparentă a

unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu exceptia celor aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

- Reguli privind clădirile noi:

- Construcția noilor cladiri 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 si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.
- Se recomanda utilizarea tipului dominant de acoperire al cladirilor pentru insula in care se integreaza noile interventii - sarpanta cu panta mica si invelitoare din olane sau sarpanta cu rupere de panta (adapostind mansarde) si invelitoare din tabla.
- 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 interzisă 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 înaltime 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 recomanda 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 interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fatada. Se interzice orice dispunere a firmelor care

inglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri. Este interzisă amplasarea, fie și provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor.

- 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 condiționa 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 buranelor 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. 555/06.04.2022 (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. 126105/03.07.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 03.07.2023-18.07.2023);

- 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 5 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 126126/03.07.2023.

Anexa 7

F02-DGUP16

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise 2 adrese care vizează reglementările propuse :

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-127740/05.07.2023 formulată de Popa Zaharia Laura Ana.	-Limitarea nivelului de înălțime al imobilului propus la P+1E+M pentru a nu depăși înălțimea clădirilor de care este alipit; -aspectul arhitectural al imobilului trebuie să păstreze linia clădirilor învecinate.
-129810/07.07.2023 formulată de Eliza Gabriela Coadă -129939/07.07.2023 formulată de Birleanu Anca Teodora -129941/07.07.2023 formulată de Calista Andreea -131763/11.07.2023 formulată de Agap Sebastian	Petenții își exprimă susținerea cu privire la reabilitarea clădirii ruină din zona peninsulară, care va îmbunătăți aspectul centrului istoric al Constanței.

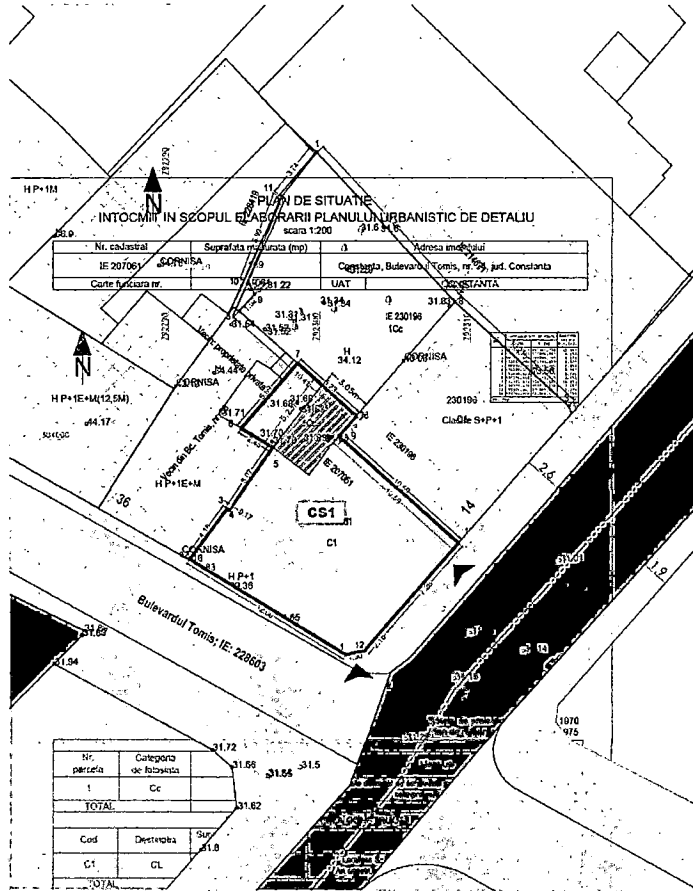
Prin răspunsurile formulate, elaboratorul.PUZ a menționat următoarele:

- referitor la aspectul arhitectural al clădirii, acesta se va detalia la faza DATC și va fi în acord atât cu reglementările documentației de urbanism faza PUZ aprobată prin H.C.L. nr. 416/21.11.2013, cât și cu prevederile avizului nr. 412/04.05.2023 emis de Direcția Județeană de Cultură Constanța;
- se va păstra imaginea fațadelor existente la parter și la etajul 1, cu detaliile de arhitectură și profilatură, după modelul relevat al celor existente și după martori istorici; se va reface balconul de colț cu balustrade 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 structură metalică;
- fațadele vor avea aceleași cote și stil cu fațadele clădirii învecinate din str. Vasile Alecsandri nr. 14.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 145744/31.07.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 92845/11.05.2023 conform răspunsului formulat în data de 23.05.2023.

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 obținerile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.



LEGENDA

- Linia emplatament ce a generat PUD
- Linia indicativ al terenurilor
- Indicativ zona de reglementare existente
- Construcții învecinate existente
- Linia emplatament învecinate existente
- Linia scara sistemare propusa se bazeaza pe edificabil maxim, dar nu intra in calcul suprafata constructie si sansele de dezvoltare conform legea 350/2001
- Spatii verzi publice
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii pietonale neexistente comestibile existente
- Circulatii pietonale propuse la intrare
- Spatii verzi propuse la intrare
- Postea publica
- Acces pietonal la incinta

PROFIL DNUM EXISTENT - str. Vasile Alecsandri

2.8	7.6	1.9
12.0		

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT SITUAȚIA

S TEREN	1/20mp din acta de teren	1/20mp din acta de teren
SC	141mp	141mp
SD	423mp	423mp
PROIECTAT	82%	82%
PROIECTAT	1,67	2,6

Regim incalzire: S+P+1E, S+P+2EHM

PROIECTANT GENERAL:

SC ARCA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

PROIECTANT: NICOLAE ANCA, NICOLAE VASILE

PROIECTANT URSAMASA: URB. MARCELESCU

PROIECTANT GENERAL: ARCHITECTURA SC ARCA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VIZUALIZATOR:

PROIECTANT: _____

DATA: _____

REVISOR: _____

OBSESVATOR: _____

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:

BOLTONS 34-CONSTANTA NR CAD 207061

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PRODUSE

SCARA PLAN:

1:200

REVISOR PLAN:

U-03

Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

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,birouri,turism la etajele superioare.

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 bd.Tomis si 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,construcțiile 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/reconstrucțiile 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,construcțiile 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.

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

Construcția propusa va avea aceeași amprenta la sol ca și construcția veche,in plus fiind propusa o scara exterioara amplasata pe limita din spate a terenului.

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

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus,calculati raportat la suprafata de 172mp din acte, sunt:

POTmaxim-82%

CUTmaxim-2,5.

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

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

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

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	172mp din acte	100%
Suprafata construita aferenta POT	141mp	82%
Suprafata neamenajata	28mp	18%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	172mp din acte	100%
Suprafata construita	141mp	82%
Suprafata verde	10mp	5,8% din suprafata terenului.
Suprafata platforme,curculatii	21mp	12,2% din suprafata 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 :

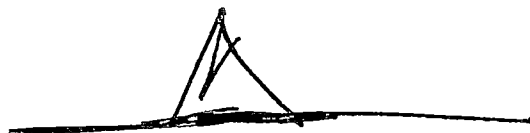
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 555/06.04.2022 (valabil până la 05.04.2024)
- acord BRD autentificat sub nr. 1090/28.04.2015 la Biroul notarului public Alexandrescu Ciprian
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Studiu istoric - arhitectural
- Raportul informării și consultării publicului nr. 145744/31.07.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1565/93639/17.10.2022
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 11024184/03.08.2022
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 18195-317.960.271/11.10.2022 și nr. 38653-319.145.920/08.11.2023
- aviz Orange nr. 761/25.10.2022
- aviz Comisia de circulație nr. 7/01.02.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 412/U/04.05.2023 și fațade anexă vizate
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4587/28.10.2022
- 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, bd. Tomis nr. 34, investitor Nicolae Vasile.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





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, 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:
 - o Varianta 1 avand mansarda cu volumetria istorica;
 - o 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 cară) - 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 insiruît, 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 relevant 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 Constanta

Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultura Constanta 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



	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. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

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

	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



PUNCT DE VEDERE

formatul 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

	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. Radu Cornescu

Se distruge
postea identificată a
"orașului vechi", Zone
Recreative -
Maximum P+2
și etajul 2 -
o compoziție specifică



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

	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

Abținere cu calitate de proiectant general.



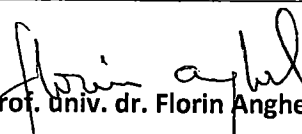
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

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

	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 + mansardă. Dubiul este unul dintre cele mai
rechi ale Construcției moderne, ar trebui să salveze cât se poate
memoria identitară. Clădirea ar trebui să revină regiunii
de înălțime învechiat 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, bd. Tomis nr. 34 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Vasile Nicolae
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. 145744/31.07.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "imobil S+P+2E+M, Bd. Tomis 34"

INIȚIATOR: Nicolae Vasile

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

În data de 03.07.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "imobil S+P+2E+M, Bd. Tomis 34", depunând declarația de vecinătăți în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 126105/03.07.2023 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 (03.07.2023-18.07.2023) conform solicitării din data de 126109/03.07.2023.

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 5 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 145744/31.07.2023



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. 126126/03.07.2023.

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 Popa Zaharia Laura Ana.	-Limitarea nivelului de înălțime al imobilului propus la P+1E+M pentru a nu depăși înălțimea clădirilor de care este alipit; -aspectul arhitectural al imobilului trebuie să păstreze linia clădirilor învecinate.
-129810/07.07.2023 formulată de Eliza Gabriela Coadă -129939/07.07.2023 formulată de Bîrleanu Anca Teodora -129941/07.07.2023 formulată de Calista Andreea -131763/11.07.2023 formulată de Agap Sebastian	Petenții își exprimă susținerea cu privire la reabilitarea clădirii ruină din zona peninsulară, care va îmbunătăți aspectul centrului istoric al Constanței.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate 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-mailuri înregistrate sub nr. 127878/05.07.2023, 130830/10.07.2023, 131779/11.07.2023 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 145744/31.07.2023



Răspunsurile elaboratorului SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL, la aspectele tehnice invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate către petenți prin e-mailuri nr. R127740/01.08.2023, R129810/01.08.2023, R129939/01.08.2023, R129941/01.08.2023, R131763/01.08.2023.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- referitor la aspectul arhitectural al clădirii, acesta se va detalia la faza DATC și va fi în acord atât cu reglementările documentației de urbanism faza PUZ aprobată prin H.C.L. nr. 416/21.11.2013, cât și cu prevederile avizului nr. 412/04.05.2023 emis de Direcția Județeană de Cultură Constanța;
- se va păstra imaginea fațadelor existente la parter și la etajul 1, cu detaliile de arhitectură și profilatură, după modelul relevat al celor existente și după martori istorici; se va reface balconul de colț cu balustrade 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 structură metalică;
- fațadele vor avea aceleași cote și stil cu fațadele clădirii învecinate din str. Vasile Alecsandri nr. 14.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

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

3/3

Bd. Tomis Nr. 51, Etaj 2
Tel: 0241488158

Email: urbanism@primaria-constantina.ro

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației.

1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.

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

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

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;

3.9. Adâncimea apei subterane;

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;

3.11. Analiza fondului construit existent;

3.12. Echiparea edilitară existentă;

3.12.1. Alimentarea cu apă;

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;

3.12.4. Alimentarea cu energie termică;

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivile noi solicitate prin Tema - program;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și confomarea construcției;

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;

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

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

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

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

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

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;

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

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;

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

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: BD.TOMIS 34,NR.CAD.207061,CONSTANTA
BENEFICIAR : NICOLAE ANCA MIHAELA,NICOLAE VASILE
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,comert,alimentatie publica la parter si locuinte colective,birouri,tursim la etaje.

Terenul pe care se realizează construcția are 172mp conform acte si 169mp conform masuratori si se detaliaza reglementarile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr.416/2003.Pe amplasament exista o constructie S+P+1E,cu destina locuinta si parter comercial,in stare de ruina.

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 zona mixta, cu functiuni de servicii,comert,echipamente publice,birouri,turism,alimentatie publica si locuire.

Amplasamentul este la intersectia bd.Tomis cu str.Vasile Alecsandri,avand acces pietonal din bd.Tomis.

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

Amplasamentul studiat se gaseste in zona centrala a Constantei.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investitia a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografica, simulare 3D cu varianta propusa, studiu geo, studiu istoric, studiu insorire .

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

Studiul istoric precizează 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.

Studiul insorire arata ca se respecta conditiile de insorire 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 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 comerț 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.

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

Se elaboreaza PUD concomitent pentru terenurile de la ambele adrese bd.Tomis 34 si str.Vasile Alecsandri 14, pentru a putea trata proiectele ca pe un tot unitar, conform indicatiilor studiului istoric.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este la intersectia bd.Tomis cu str.Vasile Alecsandri, avand acces pietonal din bd.Tomis.

Amplasamentul studiat se gaseste in zona centrala a Constantei.

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. Imbracamintea strazilor este reprezentata de dale pietonale din piatra naturala, ce necesita inlocuirea pe alocuri din cauza traficului auto.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord-est: nr.cad.230196-cladire S+P+1E
- La nord-vest:vecin bd.Tomis 36-cladire P+1E+M
- La sud-est:str.Vasile Alecsandri
- La sud-vest:est:bd.Tomis

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

Cladirile studiate nu au fost clasate ca monumente istorice, nu figureaza individual in Lista Monumentelor Istorice intocmita in anii 1991-1992, actualizata si publicata in anii 2004, 2010, 2015, dar acestea sunt protejate prin apartenenta lor la situl urban Zona Peninsulara Constanta cod LMI CT-II-s-B-02832, si anume la ansamblul cod LMI CT-II-a-B-02832.03..

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata terenului curti-construcții este de 172mp din acte si 169mp din masuratori, front de 12,09m la bd.Tomis si 9,44m la str.Vasile Alecsandri.Pe terenul studiat se afla in prezent o constructie S+P+1E-141mp,in stare de ruina,din care au ramas subsolul partial si fatadele.Restul terenului ramas e neamenajat,acoperit de buruieni.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

In teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUD se afla terenuri aparținând domeniului public si privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice.

In vecinatatea terenului care face obiectul PUD se afla terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța si terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu functiuni de servicii,comert,echipamente publice,birouri,turism,alimentatie publica si locuire.

Zona de studiu este zona istorica a municipiului Constanta,infrastructura stradala si zonele de socializare fiind reamenajate in utlimii ani,dar mare parte din constructiile existente necesitand renovari si refaceri masive.

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 pas-

treaza 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.

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 zona 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 beneficiarilor NICOLAE ANCA MIHAELA, NICOLAE VASILE, 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 afla în prezent o construcție S+P+1E-141mp construită și 423mp desfasurați, din care 282mp aferenți CUT, în stare de ruină, din care au rămas subsolul parțial și fațadele. Restul terenului rămas e neamenajat, acoperit de buruieni.

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

3.12. Echiparea edilitară existentă

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi

amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile 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 în 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 obținurile 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, birouri, turism la etajele superioare.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Se vor mentine retragerile minime existente pe toate laturile. Fata de amprenta constructiei existente va mai fi amplasata o scara exterioara, pe zona din spate a terenului.

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 subsolurile vor fi tehnice.

Suprafata construita totala aferenta POT se va mentine la 141mp, iar suprafata desfasurata totala va creste la 564mp, fata de 423mp cat este in prezent conform extrasului de carte funciara, iar suprafata desfasurata aferenta CUT va fi de 423mp, cat este si in prezent. 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 bd. Tomis si 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 bd. Tomis si 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 la intersectia bd. Tomis cu str. Vasile Alecsandri, avand acces pietonal din bd. Tomis. Cladirea propusa va avea acces din bd. Tomis si 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 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. 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 si din bd.Tomis.

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. Bd.Tomis este exclusiv pietonal pe zona unde cladirea are front la acesta, avand deschiderea de aproximativ 10metri.

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 aceeasi amprenta la sol ca si constructia veche, in plus fiind propusa o scara exterioara amplasata pe limita din spate a terenului.

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

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus, calculati raportat la suprafata de 172mp din acte, sunt:

POTmaxim-82%

CUTmaxim-2,5.

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

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

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

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, 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 rețelilor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	172mp din acte	100%
Suprafata construita aferenta POT	141mp	82%
Suprafata neamenajata	28mp	18%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	172mp din acte	100%
Suprafata construita	141mp	82%
Suprafata verde	10mp	5,8% din suprafata terenului.
Suprafata platforme, curculatii	21mp	12,2% 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 apromarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

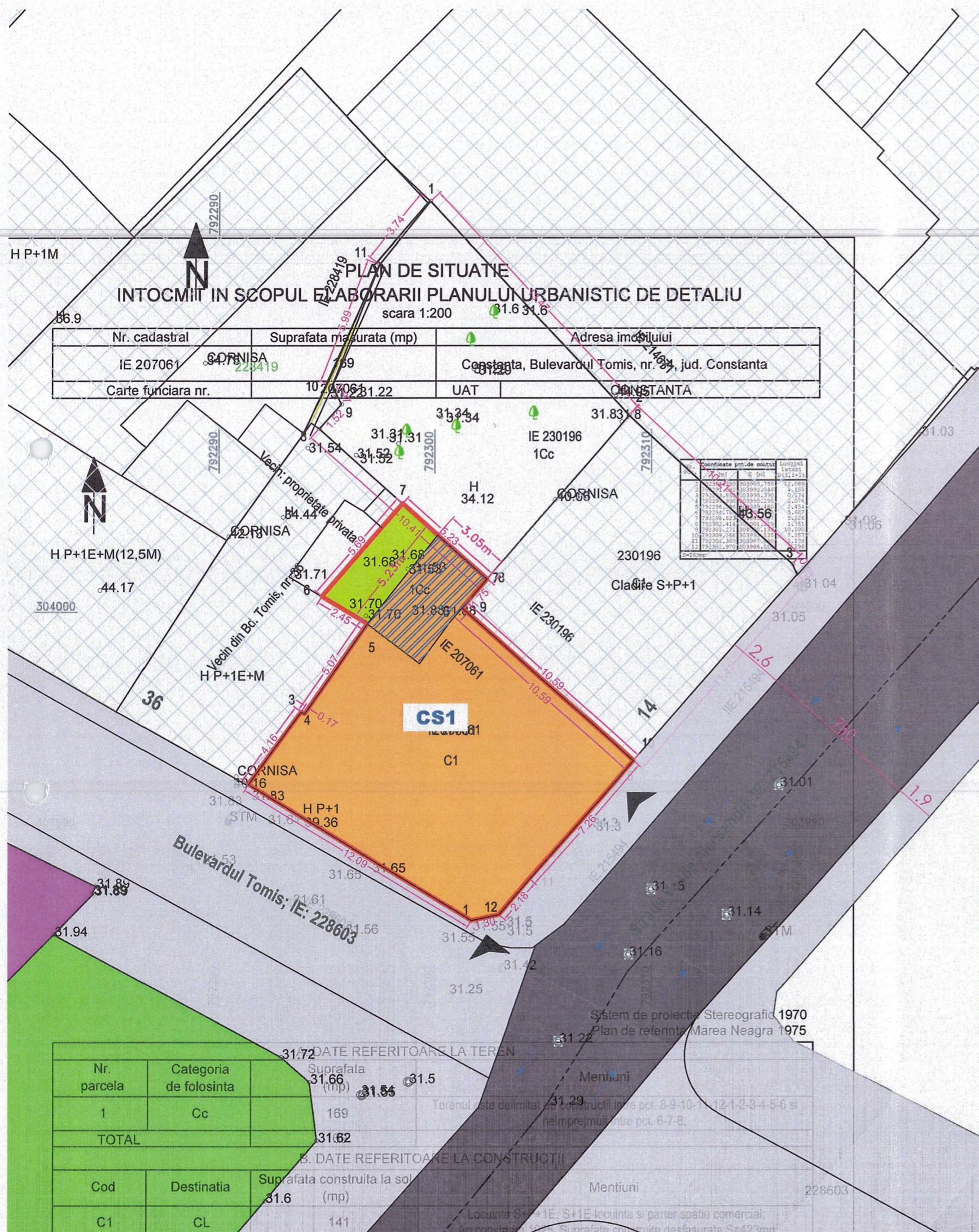
Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

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

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

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU





LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD
S = 172mp din acte(169mp din masuratori)
- Contur indicativ al terenurilor
- Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii invecinate existente
- Limita edificabil maxim imobil S+P+2E+M locuinte colective,birouri,turism la etaje cu alimentatie publica,comert si servicii la parter
- Limita scara exteriora 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



BENEFICIAR:
NICOLAE ANCA MIHAELA
NICOLAE VASILE

PROIECTANT URBANISM:
Urb.Marculescu Roxana

SEF DE PROIECT:
Arh.Irina Panait

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
SC ARIA CONCEPT
ARCHITECTURE SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 216
FAZA: PUD
DATA: 2021
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU

ADRESA PROIECT:
BD.TOMIS 34,CONSTANTA
NR.CAD.207061

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

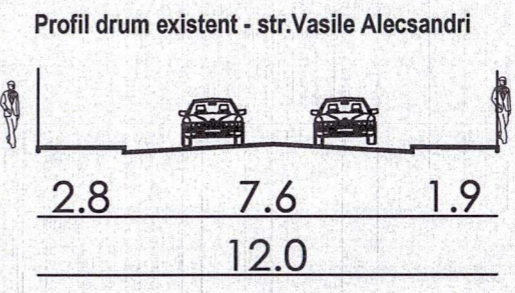
SCARA PLAN:
1:200

DENUMIRE PLAN:
U-03

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 217829/09.11.2023
ARHITECT ȘEF

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 curtii 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 refuncionalizarea 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 HCJ 152/2003,peu functiunile propuse.



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	172mp din acte si 169mp masuratori	
	EXISTENT	PROPOS
SC	141 mp	141mp
SD	423 mp(282mp aferent CUT)	564mp(423mp aferent CUT)
P.O.T.(calculat pt. 172mp teren)	82%	82%
C.U.T.(calculat pt. 172mp teren)	1,67	2,5