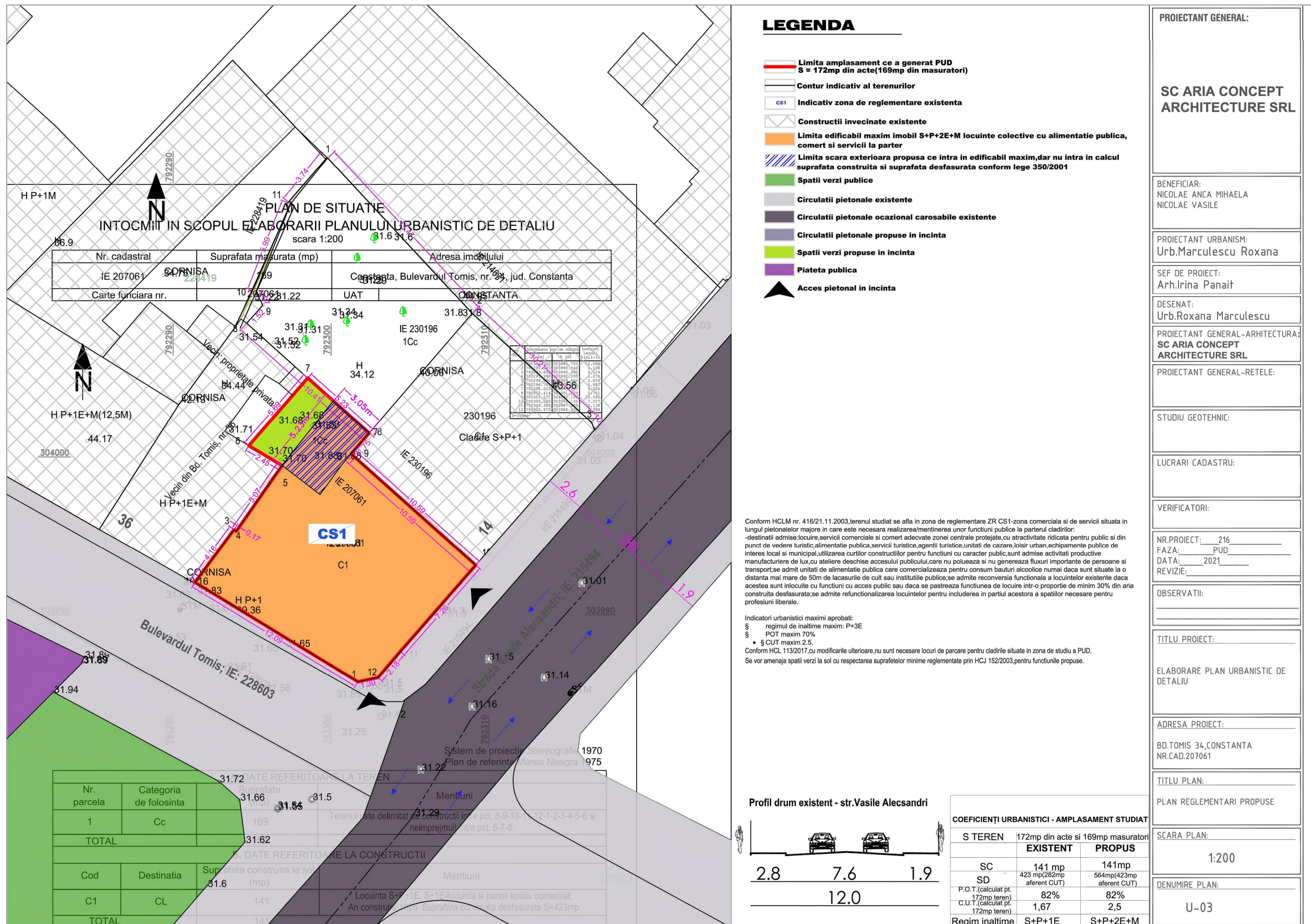


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU BD.TOMIS 34, CONSTANTA

BENEFICIAR: NICOLAE VASILE, NICOLAE ANCA MIHAELA

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



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR  
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS  
NR. 51, ETAJ 2, CAM.212 SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU,  
IN PERIOADA 03.07.2023-18.07.2023**

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

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATIILE FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- **PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- **DATE CONTACT ELABORATOR: 0723361767 URB. ROXANA MARCULESCU  
email: [arhitectroxanamarculescu@gmail.com](mailto:arhitectroxanamarculescu@gmail.com)**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 03.07.2023-18.07.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)**

- **COMUNICAREA REZULTATELOR 19.07.2023-29.07.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)**



**FOAIE DE CAPAT**

**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

**NR.PROIECT:** 216/2021

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

SEF PROIECT URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

# **MEMORIUL GENERAL**

## **CUPRINS**

### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

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

### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

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

### **4. REGLEMENTĂRI**

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

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

### **6. CONCLUZII**

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

## **1. INTRODUCERE**

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

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»  
LOCALIZARE: 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, comerț, alimentație publică la parter și locuințe colective la etaje.

Terenul pe care se realizează construcția are 172mp conform actelor și 169mp conform măsurătorilor și se detaliază reglementările stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr.416/2003. Pe amplasament există o construcție S+P+1E, cu destinația locuință și parter comercial, în stare de ruină.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Amplasamentul este la intersecția bd.Tomis cu str.Vasile Alecsandri, având acces pietonal din bd.Tomis.**

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

Amplasamentul studiat se 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 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.

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 ocupată, limite și vecinătăți**

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.

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

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

Suprafata terenului curti-constructii 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**

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

În vecinatatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța si 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.

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 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 aprobați:

§ regimul de înălțime maxim: P+3E

§ POT maxim 70%

§ CUT maxim 2.5.

### 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

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

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține 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 rămâne neamenajat, acoperit de buruieni.

La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de comerț, servicii, locuire, alimentație publică, cu regim de înălțime S+P+1E și 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 (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.



### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

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

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădala existentă.

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

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zonă.

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

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zonă.

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

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zonă.

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

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă.

## **4. REGLEMENTĂRI**

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

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

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

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

Se vor menține retragerile minime existente pe toate laturile. Fața de amprentă a construcției existente va mai fi amplasată o scară exterioară, pe zona din spate a terenului.

La parterul construcției propuse se vor menține funcțiunile publice, caracteristice zonei studiate centrale istorice (comerț, servicii, alimentație publică), la nivelurile superioare sunt propuse locuințe colective, iar subsolul va fi tehnic.

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

La parterul construcției propuse S+P+2E+M se vor menține funcțiunile publice, caracteristice zonei studiate centrale istorice (comerț, servicii, alimentație publică), la nivelurile superioare sunt propuse locuințe colective, iar subsolurile vor fi tehnice.

Suprafața construită totală aferentă POT se va menține la 141 mp, iar suprafața desfășurată totală va crește la 564 mp, față de 423 mp cât este în prezent conform extrasului de carte funciara, iar suprafața desfășurată aferentă CUT va fi de 423 mp, cât este și în 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 din1997 ) si la CLASA "III" de importanta ( conform Normativului P100).

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasamentul este la intersecția 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 7,6 metri 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**

În zona studiată, terenul este deja construit. Terenul este plan, fără denivelări.

Vor fi amenajate spații verzi în curțile interioare rămase și pe terasele clădirii 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 zonă protejată din acest punct de vedere.

Zona studiată este zona protejată din punct de vedere al fondului construit și existenței zonei arheologice.

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

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării 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.

În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, pe tot terenul rămas liber și pe terasele clădirii propuse. Aleile pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului și în canalizarea orașului.

#### **4.12. Profile transversale caracteristice circulației**

Accesul la teren se face pietonal de pe bd. Tomis și str. Vasile Alecsandri și auto de pe str. Vasile Alecsandri, strada reglementată pietonală, dar ocazional carosabilă în prezent, cu lățimea aferentă părții carosabile de aproximativ 7,6 metri și lățimea aferentă părții exclusiv pietonale între 1,9-2,6 m. **Bd. Tomis este exclusiv pietonal pe zona unde clădirea are front la acesta, având deschiderea de aproximativ 10 metri.**

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

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

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

**Construcția propusă va avea aceeași amprentă la sol ca și construcția veche, în plus fiind propusă o scară exterioară amplasată pe limita din spate a terenului.**

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

**Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus, calculați raportat la suprafața de 172 mp din acte, sunt:**

**POT maxim-82%**

**CUT maxim-2,5.**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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 a promarii 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.

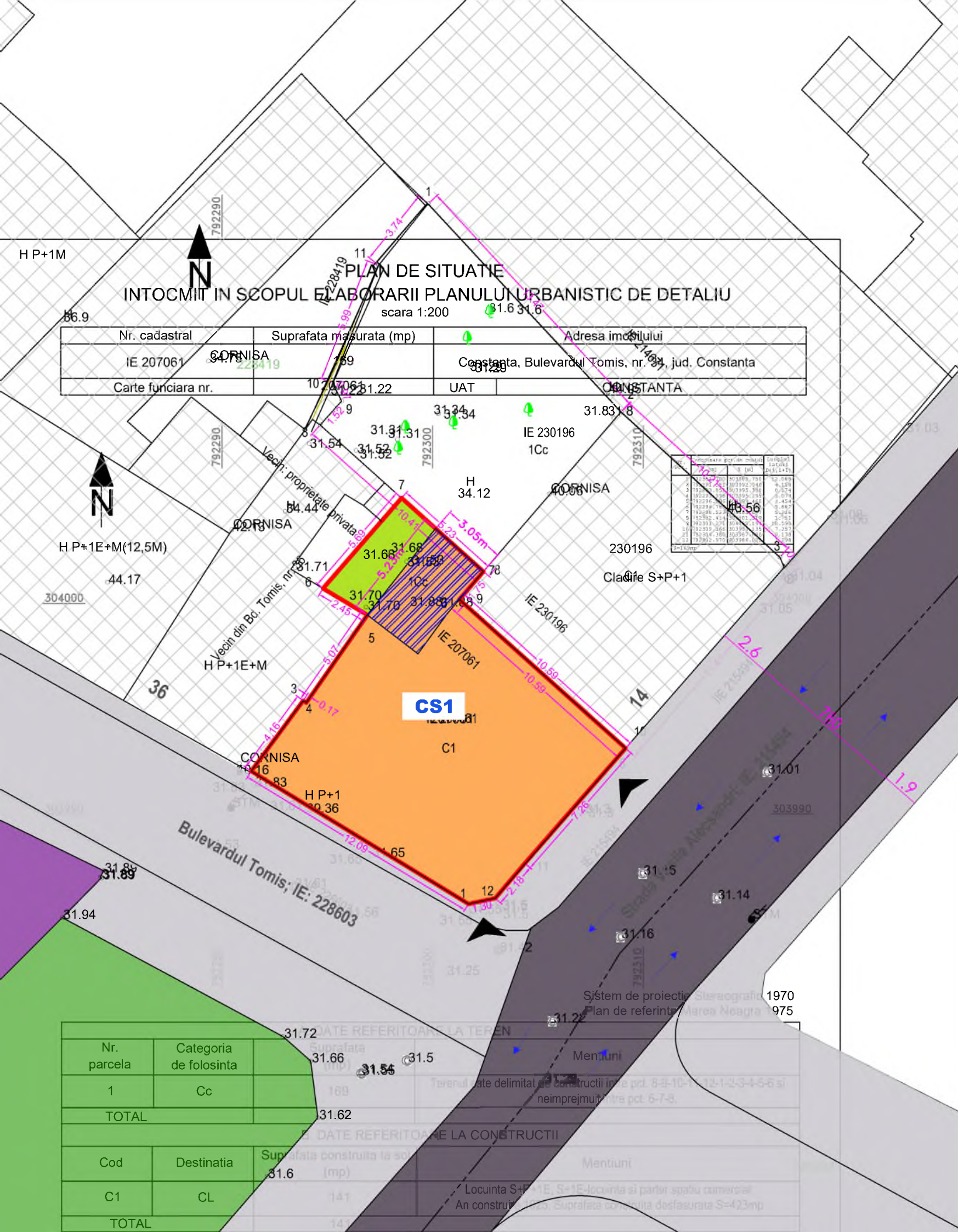
Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

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



1. Pregătirea amplasamentului.
2. Construirea imobilelor propuse.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de construcții + amenajări.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent și a aleilor pietonale.
6. Spațiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU



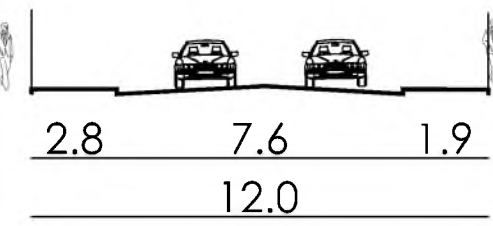
### LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 172mp din acte(169mp din masuratori)
- Contur indicativ al terenurilor
- CS1 Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii invecinate existente
- Limita edificabil maxim imobil S+P+2E+M locuinte colective cu alimentatie publica, comert si servicii la parter
- Limita scara 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

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

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

Profil drum existent - str.Vasile Alecsandri



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	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
Regim inaltime	S+P+1E	S+P+2E+M

**PROIECTANT GENERAL:**

**SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL**

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