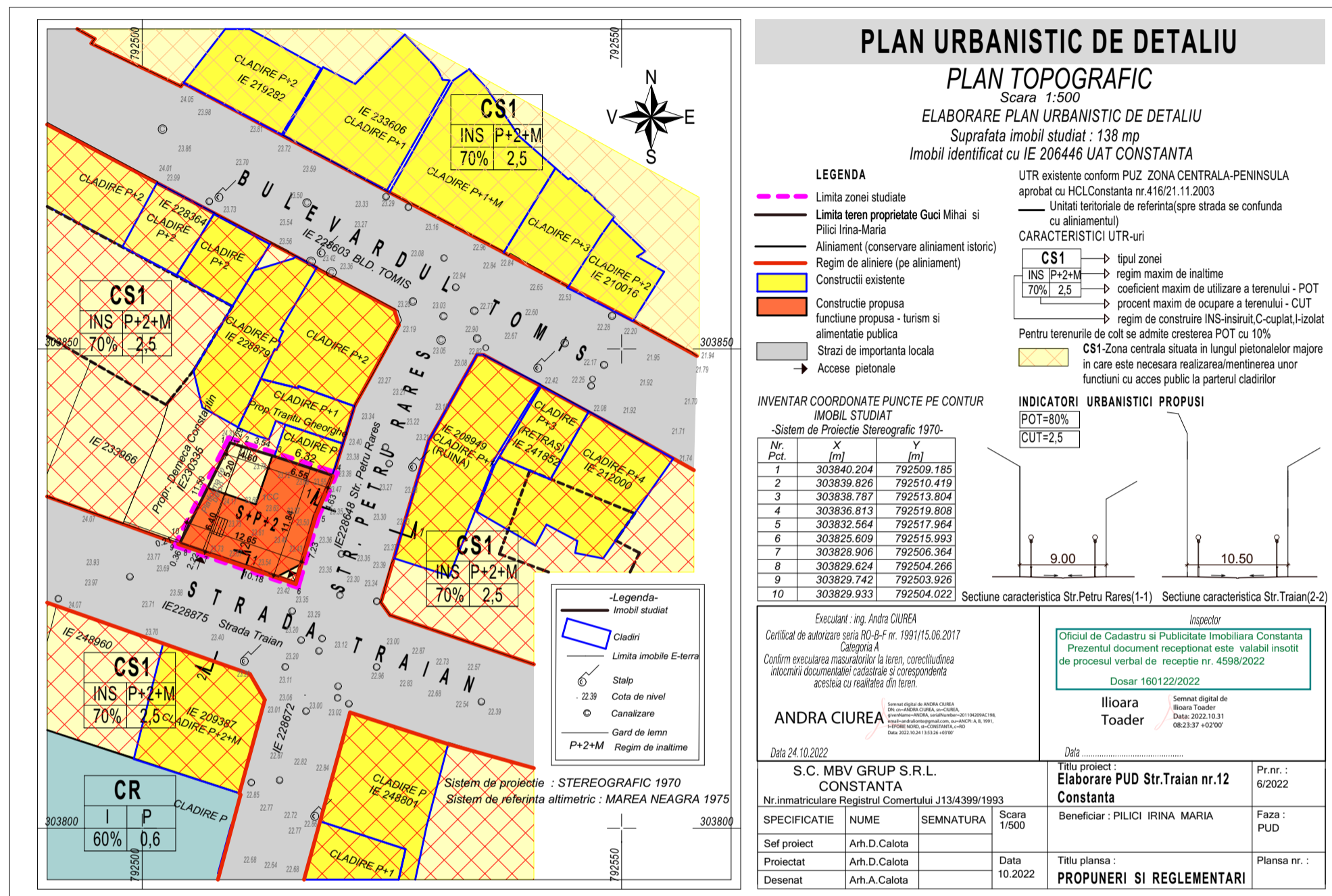


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA TRAIAN NR.12 CONSTANTA

BENEFICIAR : PILICI IRINA MARIA

ELABORATOR : S.C.MBVGRUP S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD.TOMIS NR.51,ETAJ 2,SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU IN PERIOADA 26.04.2023-11.05.2023

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

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
- DATE CONTACT ELABORATOR : 0744/630789 - ARH.DUMITRU CALOTA; e-mail:mbvgrup@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 : 26.04.2023 - 11.05.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR : 12.05.2023 - 22.05.2023

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### -1-INTRODUCERE

#### -1.1-Date de recunoștere a documentatiei

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

#### -1.2-Obiectul lucrării

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

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. Peninsula aprobat cu HCL 416/21.11.2003, "Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate." Prezentul PUD urmărește să detalieze modul de amplasare în parcelă a construcției propuse, indicând racordarea fațadei de pe aliniament la cele două fațade vecine, stabilirea accesului carosabil și pietonal, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiilor de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentului studiu.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.D.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a planului urbanistic zonal care îl precede.

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

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

-2.1.1-Terenul ce face obiectul documentației se află în zona centrului istoric al municipiului Constanța, la aproximativ 75m vest de Piața Ovidiu. Terenul are acces direct la strazile Traian (la sud) și Petru Rares (la est), având o amplasare de colț. Încadrarea în P.U.Z. Conform P.U.Z. Peninsulă, aprobat cu H.C.L. nr. 416/21.11.2003, terenul care a generat P.U.D. se regăsește în zona de reglementare CS1 - zona comercială și de servicii/zona situate în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/mentinerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor, având următorii indicatori urbanistici admiși:

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

-2.1.2-Funcțiunile admise cf. reglementărilor PUZ sunt:

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

\*Alimentatie publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc)

\*Servicii turistice-informare/rezervare, agenții turistice, unități de cazare

\*Loisir urban

\*Echipamente publice de importanță locală și municipală

\*Locuire

Construcția propusă va avea funcțiune mixtă, respectiv spațiu alimentatie publică la parter (cu spații anexe și spații preparare la subsol) și camera de închiriat la etajele 1 și 2.

-2.1.3-Cf. art. 10 din Regulament PUZ, pentru parcelele mai mici de 150 mp și/sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcelele învecinate; Dacă acest lucru nu este posibil, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui PUD care să includă parțial de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi reglementare.

Având în vedere că terenul studiat nu este rezultatul unei dezmembrări în timp a unei parcele mai mari și își păstrează forma și dimensiunile din parcelarul istoric, recomandarea PUZ este ca acesta să se mențină.

Intrucât amplasamentul studiat este liber de construcții, se propune realizarea unei clădiri noi. Elaborarea documentației în faza PUD este impusă și de prevederea Regulamentului PUZ referitoare la construcțiile noi.

-2.1.4-Pentru acest amplasament în perioada 1995-1999 au fost efectuate studii de teren pentru cele două componente majore (geotehnic și arheologie) care pun în evidență următoarele:

#### -a-STUDIUL GEOTEHNIC-

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

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

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

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

#### -b-STUDIUL ARHEOLOGIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **-3-SITUATIA EXISTENTA**

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

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

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

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

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

-3.2.2-Vecinatatile amplasamentului sunt:

-la nord-teren si cladiri (Bd.Tomis nr.17) proprietate Trantu Gheorghe (fara cadastru actualizat) unde functioneaza unitatea de alimentatie publica "Ana si Ion"

-la sud-strada Petru Rares

-la est-strada Traian

-la vest-terenuri si cladiri Strada Traian nr.14) proprietate Domeca Constantin (IE230335) unde functioneaza o unitate de alimentatie publica

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

-3.3.1-Terenul este liber (neconstruit)

### **-3.4-Caracterul zonei,aspectul architectural urbanistic**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-a-Amplasamentul care genereaza PUD este situat:

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

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

\*Situl urban "Zona peninsulară Constanţa" municipiul CONSTANŢA Bd. Tomis (Piata Ovidiu -Ferdinand), Mircea cel Bătrân (Piata Ovidiu - Ferdinand), Marc Aureliu, Orientului, Petru Rareş, Cantemir, Rosetti C.A., Sulmona, Doinei,, Callatis, Ţurcanu V. Poştei, Vântului, Zambaccian K., Karatzali A., Alecsandri V., Negru Vodă, Dragoş Vodă, Plevnei, Varga Ecaterina, Kogălniceanu M.(până la Bd.Ferdinand) indicativ CT -II - a - B -02832.03 poz.488

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-3.11.2-Vecinatatile imediate sunt:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Avand in vedere:

-a-particularitatile amplasamentului

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

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

-b-reglementarile urbanistice referitoare la modalitatea de construire

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

-c-orientarea punctelor cardinale

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

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

## **-4-REGLEMENTARI PROPUSE**

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

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

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

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

-Parter-alimentatie publica

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

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

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

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

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

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

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

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

-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:

-subsol tehnic-94,92 mp

-parter-109,96 mp

-etajul 1-109,96 mp

-etajul 2-109,96 mp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*respectarea parcelarului istoric

\*aliniera la cornisa cu constructiile invecinate

\*construire in regim insiruit

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

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

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

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

-Nu este cazul (pe amplasament nu exista constructii)

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

-Se pastreaza circulatia carosabila si pietonala existenta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **-4.13-Profile transversal caracteristice**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **-5-CONCLUZII**

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

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

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

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

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

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

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului. Dar totodată propunerea se integrează armonios în caracterul și imaginea actuală a zonei prin respectarea alierii la cornișă, caracterului clădirilor învecinate, alipirea la ambele calcan ( vest și nord) dar și respectarea alinierii cu fațada clădirii din Bd.Tomis nr.17

Intocmit,  
Urb.Calota Dumitru

