



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. R 85415 / 15.06.2018



**CĂTRE,**

**SC BUENO COMP SRL**

Constanța, bd. Tomis nr. 55

În atenția SC East Atelier SRL

Prin prezenta, vă transmitem punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului întrunită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în ședința din data de 13.06.2018, urmare reanalizării documentației de urbanism PUD - construire imobil P+4E - birouri și alimentație publică, bd. Tomis nr. 49, în contextul prezentării documentației anexă la avizul emis de Ministerul culturii și identității naționale sub nr. DPC 2894/02.05.2018, prezentată în vederea emiterii avizului Arhitectului Șef:

- se va completa memoriul general aferent PUD cu următoarele prevederi:
  - este interzisă depășirea limitei edificabilului cu console, balcoane sau bovindouri;
  - înălțimea imobilului amplasat pe aliniament se va racorda la înălțimea exprimată în metri a frontului stradal la bd. Tomis, vis-a-vis de amplasamentul studiat, urmând ca etajele superioare să fie retrase de la aliniament, în vederea diminuării impactului vizual negativ;
  - volumetria și fațadele prezentate la faza DTAC vor prelua elemente de valoare de la clădirile monument istoric cu care se află în relație de covizibilitate: culori, raport plin/gol;
  - volumetria și fațadele prezentate la faza DTAC vor fi prezentate spre avizare Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

Totodată vă comunicăm faptul că puteți întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la numărul de telefon 0241 488129.

**Arhitect Șef,**

urb. Mihai Radu Vânturache

**Inspector,**  
Cristina Stamat

# MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE  
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII  
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ  
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de dezvoltare urbană a unei zone construite, delimitată de o trasa stradala existenta, in intravilanul municipiului Constanta, in zona centrala - Peninsula.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost generat de un teren cu suprafata de 718mp – bd. Tomis nr.49A – str.Traian, nr. cad. 242348 pe care se doreste realizarea unui imobil S+P+3E-4retras cu functiunea de birouri pentru organizatii neguvernamentale si alimentatie publica in suprafata de maxim 5% din S construita desfasurata.

### 1.2. INCADRAREA IN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Conform PUZ PENINSULA aprobat din HCLM 416/ 21.11.2003 terenul se afla in zona CE1 – subzona institutiilor administrative - zona echipamente publice de interes municipal si supramunicipal (administratie, aparare, justitie, sedii de regii,etc.).

RH: P+4E

POT maxim =60%

CUT maxim = 2.50

Hotarari Consiliu Local aprobate in zona.

NR	HCLM	FAZA	NUME PROIECT	ADRESA	S	P.O.T	C.U.T	H
1	HCLM 7-2004	P.U.D	AMPLASARE GRUP STATUAR SI FANTANA ARTEZIANA	bd. Tomis colt cu str. Traian, Constanta	1.200,00 mp	30,1 %	0,85	-
2	HCLM 168-2004	P.U.D	CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV D+P+4E	str. Traian, in imediata vecinatate a Tribunalului, Constanta	349 mp	57,2%	3,50	D+P+4E
3	HCLM 279 -2005	P.U.D	AMENAJARE PARCARE AUTO PENTRU MASINILE PENITENCIARULUI	str. Traian nr.23, Constanta	946,00 mp	21,0 %	0,21	platforma

Conform Listei monumentelor istorice 2010, zona studiata se afla in **zona protejata a monumentelor istorice:**

- Situl arheologic "Orasul antic Tomis", Peninsula Constanta, intre bd.Ferdinand, faleza de E a orasului pana la plaja Modern, Cazino, poarta 1, port comercial, bd.Termele Romane (fort Marinariilor), str.Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1.
- Situl urban "Zona peninsulara Constanta", faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand pana la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fort Marinariilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486.

si in **zona de protectie a monumentelor istorice:**

- Cercul Militar Constanta, fosta Prefectura, str.Traian, nr.29, datare 1903-1904, Cod CT-II-m-A-02856, nr.crt.559;
- Tribunalul Constanta, fosta Resedinta regala, str.Traian, nr.31, datare 1904-1906, Cod CT-II-m-A-02857, nr.crt.560;
- Tribunalul Constanta, str.Traian, nr.33, datare 1908-1912, Cod CT-II-m-A-02858, nr.crt.561;
- Oficiu Romtelecom, str.Vasile Alecsandri, nr.12, datare 1930-1940, Cod CT-II-m-B-02789, nr.crt.493;

Monumente Istorice conform LMI 2010 din zona.

Nr	Cod LMI 2010	Denumire	Adresă	Datare
492	CT-II-m-B-02788	Casă	Str. Alecsandri Vasile 10	1920 - 1925
493	CT-II-m-B-02789	Oficiu ROMTELECOM	Str. Alecsandri Vasile 12	1930 - 1940
553	CT-II-m-A-02850	Muzeul de Artă Populară, fosta Poșta veche	Bd. Tomis 32	1896
554	CT-II-m-A-02851	Geamia Hunchiar	Bd. Tomis 41	1862
559	CT-II-m-A-02856	Cercul Militar Constanța, fosta Prefectură	Str. Traian 29	1903 - 1904
560	CT-II-m-A-02857	Tribunalul Constanța, fosta Reședință regală	Str. Traian 31	1904 - 1908
561	CT-II-m-A-02858	Tribunalul Constanța	Str. Traian 33	1908 - 1912



Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 416/21.11.2003, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001. 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, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD 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.

## 1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 416/21.11.2005 PUZ Peninsula

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism, în suprafață de 718 mp, se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG, PUZ

Terenul studiat este în proprietatea lui BUCOVALA STELIAN și LILIANA și a lui BUCOVALA ENACHE și CARMEN-DIANA în conformitate cu actele de proprietate anexate, fiind situat în zona Peninsula – Constanța, lângă Tribunalul Constanța. În prezent terenul este liber de construcții.



În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, predominant echipamentele publice, funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat pe bd. Tomis. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis și str. Traian.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu echipamente publice (Judecătoria Constanța, Tribunalul Constanța, Primăria Constanța, etc.) și zone de servicii și comerț.

Amplasamentul studiat se găsește în zona estică a Constanței, mai exact pe bd. Tomis, nr. 49A.

Conform PUZ PENINSULA aprobat din HCLM 416/ 21.11.2003 terenul se află în zona CE1 – subzona instituțiilor administrative - zona echipamente publice de interes municipal și supramunicipal (administratie, aparare, justitie, sedii de regii, etc.). În zona sunt admise următoarele funcțiuni:

- este indicată menținerea actualelor utilizări publice a clădirilor, mai ales în cazul în care se păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; instituții ale administrației publice locale, sedii ale unor instituții județene și regionale, prefecturi, sedii ale unor servicii descentralizate ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii partide, sindicate, organizații neguvernamentale, activități complementare funcțiilor complementare: alimentație publică, comerț specializat în suprafața de maxim 5% din aria construită desfășurată

Indicatorii maximi admisi sunt:

Regim înălțime: P+4E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2.50.

### 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea  $U_k = 29$  m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului  $Q_k = 0,5$  kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

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.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

### 2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Recomandări:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada executiei și în timpul exploatarei, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu pantă de până la 5 % spre exterior, cu lățimea de minimum 1 m lățime, în limita terenului proprietate.





## 2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :  
Bd.Tomis,str.Traian.Accesul la teren se face din strada Traian,strada cu sens unic spre piata Ovidiu,cu latimea minima a carosabilului de 6.8m.Pe laturile dinspre strada Traian exista Trotuare si parcaje apartinand domeniului public al municipiului Constanta.

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Echipamente publice
- Alimentatie publica
- Comerț, servicii.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie.Imobilele din zona sunt vechi,cea mai mare parte a celor din zona studiata nefiind modernizate.In insula in care se afla constructia propusa se afla constructii noi,in stare buna.

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI,AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, in suprafata totala amenajata de 359,26 mp, distribuite astfel:

- la nivelul solului/parterului pe o suprafata de 2,58+58,08+9,13 mp;
- sub forma de jardiniere la nivelul terasei peste parter- 12,41 mp;
- sub forma de jardiniere la nivelul terasei peste etajul 3- 9,27+ 58,25 mp;
- sub forma de jardiniere la nivelul terasei peste etajul 4- 209,54 mp;

cf. HCJ 152 /22.05.2013 (necesar min.50% din suprafata terenului pt. imobil functiune birouri).

Toate amenajările de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre teren studiat si terenuri vecine;

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative, flori si muschi.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat pentru plantele carora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

- lucrările de amenajare,plantare,udare,intretinere a spatiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei
- drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi
- orice alte lucrari legate de admnistrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Se va asigura amenajarea peisagistica a curtilor vizibile din circulatiile publice sau accesibile publicului.

## 2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil S+P+3E+4partial cu functiunea de birouri organizatii **neguvernamentale** si alimentatie publica in suprafata de maxim 5% din arja construita desfasurata. Pe teren nu exista in prezent nici o constructie.





## 2.10. DISFUNCIONALITATI

Suprafata de teren 718mp,ce a generat PUD,fiind un teren viran,neurbanizat,este in acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic.

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
  - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
  - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
  - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
  - respectarea retragerilor laterale și posterioare
  - amenajarea spațiilor verzi necesare

### 3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform PUZ PENINSULA aprobat din HCLM 416/ 21.11.2003 terenul se afla în zona CE1 – subzona institutiilor administrative - zona echipamente, publice de interes municipal și supramunicipal (administratie, aparare, justitie, sedii de regii,etc.). În zona sunt admise urmatoarele functiuni:

- este indicata mentinerea actualelor utilizari publice a cladirilor,mai ales in cazul in care se pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;instituti ale administratiei publice locale,sedii ale unor institutii judetene si regionale,prefecturi,sedii ale unor servicii descentralizate ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale,sedii partide,sindicate,organizatii neguvernamentale,activitati complementare functiunilor complementare: alimentatie publica,comert specializat in suprafata de maxim 5% din aria construita desfasurata

Indicatorii maximi admisi sunt:

Regim inaltime: P+4E

POT maxim =60%

CUT maxim = 2.50

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de a zonei studiate, cu dotările aferente.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:Bd.Tomis,str.Traian.Trama stradala este modernizata,in stare buna.In zona exista zone cu parcaje apartinand administratiei locale.

Conform HCLM nr. 113/27.04.2017:

Art. 16. Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor regulamentului privind parcajele în Municipiul Constanta construcțiile care:

- a) prin documentațiile de urbanism aprobate, sunt amplasate pe terenuri fără acces carosabil (cu acces doar din artere pietonale ocazional carosabile) și care se supun restricțiilor impuse de regulamentele speciale de urbanism;
- b) se situează în zona Peninsulă delimitată de străzile Bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. Aristide Karatzali și strada Mircea cel Bătrân;
- c) sunt amplasate pe terenuri care au acces unic din Promenada turistică Mamaia;





d) sunt amplasate pe terenuri care au acces unic din bd. Tomis pe tronsonul cuprins între Piața Ovidiu și intersecția cu bd. Mamaia.

Accesul pietonal in incinta se va realiza de pe str.Traian,cu respectarea HG 525/1006,ART.25,ART.26.; ANEXA 189/2013, Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap,indivativ NP051-2012; OMTCT 914/2003,respectiv Ghid privind adoptarea masurilor specifice pentru accesul persoanelor cu handicap la monumente istorice,indicativ GP088-2003.

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circularii persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

### 3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

#### 3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 4333/08.12.2015.

#### 3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

#### 3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	60 %	60%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2.5	2.5
Regim de înaltime - H <sub>max</sub> (nr. niveluri)	--	P+4E	S+P+3E-4ERETRAS
Edificabil maxim parter/ Edificabil maxim etaj	0 mp	--	390.30 mp/ 430.79 mp
Suprafata desfasurata (afereanta CUT)	0 mp	--	1795 mp
Suprafata desfasurata totala(inclusiv subsol tehnic si spatii tehnice etaje)	0 mp	--	2557,80 mp

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descoperite,platforme si scari acces exterioare)sau a proiectiei etajelor la sol si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

Bilant teritorial propus

	EXISTENT	PROPOS
S TEREN	718mp	718mp(100%)
Sc	0mp	390.3mp(54.4%)
S spatii verzi	0mp	69.79mp(9.7%)
S circulatii,terase	0mp	257.91mp(35.9%)

NOTA:Volumetria si fatadele prezentate la faza DTAC vor fi prezentate spre avizare Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.



### 3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La est: str. Traian
- La vest: proprietati private-teren liber de constructii
- La nord: domeniu privat Mun. Constanta si proprietate privata -teren liber de constructii
- La sud: str. Traian

Inaltimea imobilului la aliniamentul terenului se va racorda la inaltimea exprimata in metri a frontului stradal la Bd. Tomis, vis-a vis de amplasamentul studiat, urmand ca etajele superioare sa fie retrase de la aliniament, in vederea diminuarii impactului vizual.

Volumetria si fatadele prezentate la faza autorizatiei de constructie vor prelua elemente de valoare de la cladirile monument istoric cu care se afla in relatie de covizibilitate: culori, raport plin/gol, registre proportii, alte elemente de compozitie a fatadelor. Calcanele propuse vor fi tratate arhitectural.

**Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare, de OMS 119/2014, dar si de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.**

### 3.5.5.RETRAGERI MINIME PROPUSE SI LIMITE MAXIME EDIFICABIL

Este obligatorie conservarea aliniamentului si a parcelarului istoric mentinut.

Cladirea propusa se va alinia la aliniamentul lotului, depasirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte elemente in relief la nivelul parterului este interzisa, cu exceptia rezalitelor de maxim 0,3 metri.

Este interzisa depasirea limitei maxime a edificabilului cu console, balcoane sau bovindouri.

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, 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.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

*Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefonie care nu afecteaza amplasamentul studiat.*

Soluțiile de racordare a noilor constructii la utilitati vor face obiectul unui proiect separat care se va intocmi la cererea beneficiarului, de catre firme agrementate de detinatorii de retele si vor respecta conditiile impuse de acestia si de legislatia in vigoare.

## 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice.

## CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat
- se va respecta insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate, conform OMS 119/2014





-se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul a performantei energetice a cladirilor la constructiile noi,conform Legii 372/2005,privind performanta energetica a cladirilor.

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.

ÎNTOCMIT,  
urbanist MARCULESCU ROXANA

