



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
modificare HCL nr. 538/2000,  
bd. Ferdinand nr. 6,  
investitor Alexa Gheorghe

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2021.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 30640/16.02.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 33719/19.02.21, precum și avizul nr. 29774/15.02.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând solicitarea SC Masstudio SRL pentru Alexa Gheorghe înregistrată sub nr. 104186/09.07.2020, completată cu adresa nr. 144236/21.09.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în bd. Ferdinand nr. 6, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construcție a unui imobil în regim de înălțime S+P+4-5E cu funcțiunea de locuire colectivă cu spații comerciale la subsol și parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în bd. Ferdinand nr. 6, în suprafață de 136,54 mp (potrivit actelor de proprietate) și 136,89 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221824, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Alexa Gheorghe căsătorit cu Alexa Elena conform următoarelor înscrisuri:

- contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1526/07.06.2012 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel pentru cota de 14/15 din teren;

- contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2406/30.07.2019 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel pentru cota de 1/15 din teren.

**Art. 2** – Începând cu data adoptării prezentei, HCL nr. 538/2000 își încetează valabilitatea.

**Art. 3** - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

**Art. 4** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Alexa Gheorghe, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 30640 / 16.02.2021

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu  
- modificare HCL nr. 538/2000, bd. Ferdinand nr. 6, investitor Alexa Gheorghe;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1133/13.03.2020 (valabil până  
la 12.03.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 130001/10.09.2020,  
avizul nr. 29774/15.02.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019  
privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea  
Planului urbanistic de detaliu - modificare HCL nr. 538/2000, bd. Ferdinand nr. 6,  
investitor Alexa Gheorghe.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*

1



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

**RAPORT**  
Nr. 33419/19.02.2021

Urmare solicitării nr. 104186/09.07.2020 adresată de SC Masstudio SRL, pentru Alexa Gheorghe privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - modificare HCL nr. 538/2000, bd. Ferdinand nr. 6, în baza documentației completată sub nr. 144236/21.09.2020, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în bd. Ferdinand nr. 6, în suprafață de 136,54 mp (potrivit actelor de proprietate) și 136,89 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221824, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Alexa Gheorghe căsătorit cu Alexa Elena conform următoarelor înregistrări:

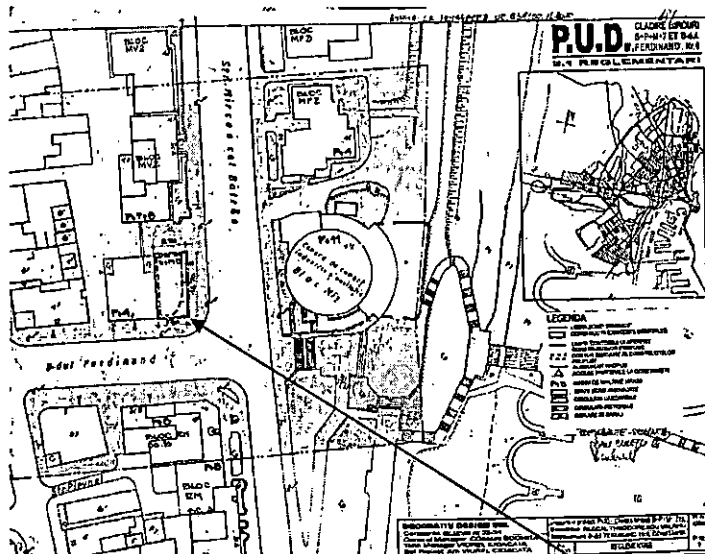
- contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1526/07.06.2012 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel pentru cota de 14/15 din teren;
- contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2406/30.07.2019 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel pentru cota de 1/15 din teren.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Potrivit PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul studiat face parte din **ZRCP1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric.**

**Destinația terenului stabilită prin PUD aprobat prin HCL 538/2000: BIROURI**

- GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI conform PUD aprobat prin HCL 538/2000: Prin documentatia PUD se propune un sediu de firme, amplasat intr-o zona centrala, cu vecinatati noi care au aceleasi functiuni si cu o perspectiva de dezvoltare rapida. Arhitectura cladirii propuse va reprezenta un stil modern, liniar, cu tratari volumetrice si de finisaj specifice functiunii de sediu administrative. Aceste propuneri tin cont de caracteristicile fondului construit existent. Terenul destinat sediului este utilizat pentru constructie, accesele carosabile, jardiniere. Restul de teren este propus pentru parcaj si spatiu verde.



Extras HCL nr. 528/2000 - Plan reglementări

Localizare teren

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1961/04.06.2019, (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 16.11.2020 în temeiul art. 4 alin (5) al Legii nr. 55/15.05.2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii. Certificatul de urbanism a fost emis în baza prevederilor PUD aprobat prin HCL nr. 538/2000 - construire clădire birouri.

## **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 124147/14.08.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 14.08.2020 – 29.08.2020).

A fost emisă o notificare către o asociație de proprietari constituită în imobilul vecin, identificată conform declarației din data de 14.08.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-a depus o sesizare referitoare la prevederile PUD, prin care au fost transmise următoarele observații:

adresa nr. 129822/26.08.2020 formulată de proprietarii din Imobilul învecinat (situat în Bd. Ferdinand nr. 8), prin care se transmite dezacordul față de propunerile PUD deoarece Imobilul ce urmează a fi construit, lipsit de calcanul Imobilului deținut de petenți, ar aduce riscuri grave pentru integritatea Imobilului existent, ce are o vechime de 90 ani, prezintă un grad de înclinare evident, pereții fiind afectați de fisuri și crăpături. Se menționează că pe latura blocului existent pe care se dorește alipirea noului Imobil, există ferestre care asigură iluminarea naturală și aerisirea încăperilor cu destinație de bucătărie, baie, hol aferente fiecărui apartament, nefiind asigurate condițiile legale de însorire pentru încăperile de locuit.

Prin răspusul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- prin documentația de urbanism se stabilește modificarea retragerilor laterale, propunerea de mobiliere urbană din documentația PUD vizând realizarea unei clădiri cu un perete de tip calcan (fără ferestre), la o distanță de 60 cm de clădirea în care locuiesc petenții și nu alipită de Imobilul petenților;
- propunerile PUD au fost fundamentate pe baza unui studiu geotehnic pentru toată zona studiată, realizat de persoane autorizate.

Conform argumentelor tehnice și legale invocate de elaboratorul PUD, în răspunsurile formulate la sesizările primite, propunerile Planului Urbanistic de Detaliu nu se modifică.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 130001/10.09.2020. Raportul consemnează opiniile contrare documentației formulate de 11 dintre proprietarii din blocul vecin.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 104699/09.07.2020 conform răspunsului formulat în data de 05.08.2020.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 1.1. OBIECTUL PROIECTULUI - URMAREALA PROIECTULUI

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se dorește modificarea retragerii față de limita de SV, corelarea funcțiilor admise din PUD cu cele din PUG aprobat al municipiului Constanța, modificarea reglementărilor referitoare la conformația parterului și modificarea indicațiilor volumetrice referitoare la rotunjirea spre intersecția străzilor.

Prin intermediul proiectului se va asigura amenajarea exterioară cu spații verzi și locuri de odihnă atât a terenului proprietate privată cât și a terenului învecinat pe latura de NV ce aparține Primăriei Municipiului Constanța.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional și volumetric, în concordanță cu caracterul zonei în care se integrează;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limita laterală de SV.

### 1.2. CAPACITATEA ȘI SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

**4.3.1. FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ** – Locuințe colective cu spații comerciale  
/alimentație publică

**4.3.2. SUPRAFAȚĂ TEREN** = 137 mp – forma și dimensiunile terenului se pastrează

**4.3.3. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ PRIN PUD** – aferentă POT = 102.75 mp  
(POT maxim conform PUG aprobat Constanța = 75%)

**4.3.4. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ PRIN PUD** – aferentă CUT = 411 mp  
(CUT maxim conform PUG aprobat Constanța = 3)

### 4.4.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Accesul pietonal și auto se realizează din:
  - bulevardul Ferdinand, strada cu sens dublu, cu ampriza în dreptul amplasamentului de aproximativ 22.40 m: 4.75m trotuar + 12.00m carosabil + 5.65m trotuar;
  - Strada Mircea cel Bătrân, stradă cu sens unic, cu ampriza în dreptul

amplasamentului de aproximativ 22.40 m: 4.75m trotuar + 12.00m carosabil + 5.65m trotuar;

- Strada Mircea cel Bătrân, stradă cu sens unic, cu ampriza în dreptul amplasamentului de aproximativ 24.70 m: 2.25 trotuar + 1.50 spațiu verde + 1.15 trotuar + 15.00m carosabil + 4.80m trotuar.
- Strazile prin care se asigură accesul la terenul ce a generat PUD sunt în stare bună, asigurând fluiditatea traficului din zona centrală, nefiind necesare lucrări de modernizare.

**Refrageri conform investiției propuse:**

Nord-est***:	Parter dispus pe aliniament Etaje în consola, maxim 1 m peste aliniament
Sud-est	Parter dispus pe aliniament Etaje în consola, maxim 1 m peste aliniament
Nord-vest	2.15 m față de limita de proprietate (Conform Cod Civil)
Sud-vest	0.60 m față de limita de proprietate (Conform Cod Civil)

**4.15.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- se va menține situația de aliniere la cornișele clădirilor existente;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte

**Conform P.U.D. propus:**

- Construcția propusă va avea regimul de înălțime spre bulevardul Ferdinand racordat la înălțimea maximă a clădirii învecinate pe latura de SV – P+4E.
- Spre strada Mircea cel Bătrân regimul de înălțime maxim al clădirii propuse va fi P+5E și va face trecerea în trepte de la regimul de înălțime al clădirii învecinate pe latura de NV cu P+6E niveluri la regimul de înălțime al bulevardului Ferdinand P+4E.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, dar nu obligatoriu. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

**Regim de înălțime conform investiției propuse:**

- S+P+4E+5E retras – 20.00 m înălțime – cu posibilitatea de renunțare la subsol

**4.15.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- POT maxim aprobat = 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

**4.15.7. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- CUT maxim aprobat = 3.0 pentru cladirile situate pe aliniament
- Se menține coeficientul maxim de utilizare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață ( mp )	% din total	Suprafață ( mp.)	% din total
Constructii	0	0%	102.75	75%
Circulații	0	0%	20.55	15%
Spații verzi, plantate amenajate în interiorul parcelei	137.00	100%	13.70	10%***
<b>TOTAL teren studiat</b>	<b>137.00</b>	<b>100%</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>

#### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- încadrare în PUG
- încadrare în PUD
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurare front stradal Ferdinand și Mircea cel Bătrân
- documentar foto
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 1133/13.03.2020 (valabil până la 12.03.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu istoric
- Raportul informării și consultării publicului nr. 130001/10.09.2020

Avize :

- aviz RAJA nr. 689/37404/30.04.2020
- aviz ENEL nr. 05789833/22.04.2020
- aviz Engie nr. 315.137.537/28.04.2020
- aviz Telekom nr. 393/10.04.2020
- aviz RADET nr. B 6705/16.04.2020
- aviz Comisia de circulație nr. 6395/21.07.2020
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 12419 R/14.08.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 896/U/17.08.2020
- aviz Stat major general nr. DT/4748/11.08.2020
- aviz Consiliu județean Constanța nr. 35/16.10.2020
- proces verbal recepție OCPI nr. 1619/02.04.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 4247 RP/29.07.2020

#### CONCLUZII

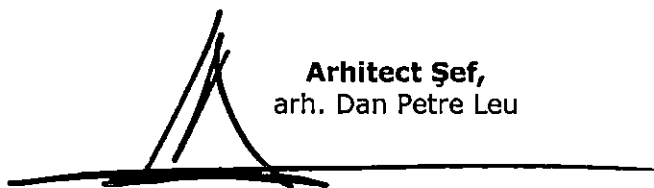
**Nu propunem aprobarea** prin hotărâre de consiliu local a documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - modificare HCL nr. 538/2000, bd. Ferdinand nr. 6, investitor Alexa Gheorghe, din următoarele considerente:

- reglementările propuse prin documentația de urbanism nu respectă prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare,



deoarece se prevalează de regimul de înălțime aprobat prin HCL nr. 538/2000 (aprobare PUD), dar nu ține cont de utilizările admise aprobate prin PUD, ci preia regimul de utilizare din PUG; certificatul de urbanism a fost emis în baza reglementărilor PUD aprobat prin HCL nr. 538/2000;

- oportunitatea intervenției - clădire de locuințe colective - este justificată de prevederile PUG, dar invalidată de documentația de urbanism PUD aprobată prin HCL nr. 538/2000 care reglementează destinația de birouri pentru construcția propusă;
- din punct de vedere al calității soluției de arhitectură propuse, este discutabilă situația în care se creează un spațiu liber cu lățimea de 0,6 metri pe o înălțime între clădiri de 5-6 niveluri;
- pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-a depus o sesizare prin care 11 dintre proprietarii din imobilul învecinat își exprimă dezacordul cu privire la prevederile documentației de urbanism, motivat de posibila afectare a stabilității blocului vecin prin intervenția propusă.



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



**Inspector,**  
Cristina Stamat



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 104186/09.07.2020 adresată de SC Masstudio SRL pentru Alexa Gheorghe cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța,  
în baza documentației completată sub nr. 144236/21.09.2020;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 29774 din 15.02.2021**

pentru Planul urbanistic de detaliu - modificare HCL nr. 538/2000, bd. Ferdinand nr. 6  
Inițiator: Alexa Gheorghe  
Proiectant: SC Masstudio SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în bd. Ferdinand nr. 6, în suprafață de 136,54 mp (potrivit actelor de proprietate) și 136,89 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221824, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI APROBATE ANTERIOR:**

**Potrivit PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul studiat face parte din ZRCP1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric.**

Utilizari admise: pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a cladirilor care sunt monumente de arhitectura sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectura se vor respecta prevederile legii; se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor; se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construita desfasurata; se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.; in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.

- orice noua interventie va fi necesar sa se incadreze in prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care sa cuprinda intreaga zona centrala protejata, fiind exclusa acordarea autorizatiei de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu; toate prevederile actualului regulament pentru aceasta subzona vor fi preluate si detaliate in viitorul P.U.Z., avand in vedere faptul ca acestea provin ca cerinte de la scara de ansamblu a intregului municipiu si a intregii zone centrale; se admit conversii si extinderi pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale de invatamant etc.) si pentru functiuni de interes general ca functiuni tertiare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), functiuni extrateritoriale si functiuni cu caracter comercial si de loisir (eventual insotite de o specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijutieri si consignatii, fie a unor

cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.); se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate strazile din cadrul "Peninsulei" și utilizarea pentru funcțiuni cu caracter public, atractive pentru turism, a curților cladirilor, a subsolurilor și a mansardelor; se admite acoperirea cu sticla a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare; se menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice în parte.

- Utilizări admise cu condiționări: se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu de reabilitare a unei insule; se admit restaurante care comercializează pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lacasele de cult;

- este obligatorie dispunerea la parterul cladirilor a funcțiilor deschise accesului publicului; se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului cladirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcatuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea strazilor și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

- Utilizări interzise: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

- Caracteristici ale parcelelor: se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subimpartiri; în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;

- pentru construcțiile noi, dimensiunea minimă recomandabilă a parcelei construibile este de **350 mp**, cu un front minim la strada de **15.0 metri** în cazul fronturilor continue și **18.0 metri** în cazul fronturilor discontinue; în cazul parcelelor mai mici de **350 mp**, dar mai mari de **150 mp**, zona edificabilă a parcelei se va stabili pe baza respectării distanțelor minime de însorire și iluminat natural; se va urmări asigurarea unei compatibilități între dimensiunile zonei construibile și funcțiunea propusă; se admite regruparea și divizarea mai multor parcele, cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior; în toate cazurile în care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie întocmirea unui studiu istoric. Pentru parcelele mai mici de **150 mp** se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate, iar dacă acest lucru nu este realizabil în cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui Plan urbanistic zonal aprobat conform legii, sau a unor planuri urbanistice de detaliu, dacă a fost aprobat Planul urbanistic zonal al "Peninsulei".

- Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV (se recomandă amplasarea în subteran a acestora).

- Circulatii si accese: parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare; in cazul constructiilor noi inscrise in fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de minim **3.0** metri latime si **4.5** metri inaltime, care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire nu se va face prin intrari noi deschise pe fatada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse in gangul de acces si cu mentinerea portilor caracteristice; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lasa vizibil aspectul curtii interioare.

- Stationarea autovehiculelor: nu se admite parcare autovehiculelor in curtile cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura sau in fata acestora;

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament;

- in plan vertical se admite iesirea din planul fatadei situate pe aliniament in urmatoarele conditii: planul vertical al noii fatade sa nu fie situat la o distanta mai mare de **1 metru** de la aliniament,  $H_{min} = 3,5$  metri de la cota trotuarului, existenta unor elemente traditionale de aceasta factura pe acelasi latura a strazii, distanta dintre fronturi, la cota 3,5 metri sa nu fie sub  $1D$  ( $D = H_{max}$  la cornisa - 3,5 m); **conditiile sus - mentionate trebuie indeplinite simultan**; in toate cazurile in care exista iesiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafata respectiva nu va depasi **60%** din suprafata totala a fatadei in planul aliniamentului; se recomanda ca planurile iesite din aliniament sa fie ritmate, cu o volumetrie care sa reduca senzatia de opresiune la nivelul pietonului.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: se mentine regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate; noile constructii vor evita crearea de noi calcane in plan vertical sau orizontal cu exceptia acelor situatii unde este evident ca o alta noua constructie va fi alipita la noul calcan; in aceste cazuri prima constructie determina servituti de calcan pentru viitoarea constructie vecina; in cazul regimului de construire continuu, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **15.0** metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri; in cazul alipirii unor calcane mai lungi de **15.0** metri, se vor prevedea curti de lumina cu latimi de min. **1,5** metri si suprafata de minim **6.0** mp; in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand ferestre pe fatada laterala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri; in cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **5.0** metri; in cazul regimului de construire izolat distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **3.0** metri; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **5.0** metri.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor

aproba numai pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii; pentru parcelele cu fronturi continue se mentin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorari, prin care se impune ca dimensionarea curtilor interioare sa tina seama de urmatoarele: (1) curtile vor avea o suprafata de minim 18% pentru constructiile cu maxim P+1, dar nu mai putin de 30 mp. si o latime minima de 4.0 metri; (2) curtile vor avea o suprafata de minim 22% pentru constructiile cu P+2-3 niveluri dar nu mai putin de 30 mp. si cu o latime de minim 6.0 metri; (3) pavajul curtii va fi cu cel putin 0.10 metri deasupra cotei trotuarului; (4) se admite reducerea suprafetelor reglementare ale curtilor la 2/3 din suprafata reglementara in cazul parcelelor de colt cu suprafata maxima de 600 metri avand un unghi de cel mult 100 grade precum si pentru parcelele cu adancimi sub 12 metri; in toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior; cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care ar necesita lumina naturala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul reconstructiei unora dintre cladiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referinta in care acestea se insereaza; mansardarea cladirilor existente se admite daca sarpanta are o panta mai mica de 45° si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol; construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prevederile RGU art. 31, in cazuri izolate si numai in baza unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea "planului inaltimilor" specific zonei respective; construirea unor cladiri foarte inalte si amplasarea lor, se va stabili in cadrul PUZ ZONA CENTRALA, in raport cu cerintele de configurare a unei siluete reprezentative.

- in zona cu regim inchis, cu exceptia monumentelor de arhitectura, inaltimea acoperisului deasupra cornisei principale sau a stresinei nu va depasi gabaritul determinat de un cerc cu raza de 7.0 metri si cu centrul situat in planul orizontal al cornisei principale.

- Aspectul exterior al cladirilor: orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii; orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanta mai mica de 100 metri de monumentele de arhitectura existente si propuse si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj; in aceste unitati de referinta arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara Peninsulei si la cea a zonei centrale; relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau altor elemente care ies din planul fatadei, cu anumite exceptii bine justificate; in cazul conversiei parterului cladirilor in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor; se interzice adoptarea unor finisaje diferite la parterul comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri; firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai in cazul strazilor inguste de 4.0 - 6.0 metri; invelitorile acoperisurilor vor fi realizate din olane si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia

traditionala; se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimele inconjuratoare; amplasarea de antene TV satelit, sau a oricaror obiecte asemanatoare pe fatadele vizibile din circulatiile publice, este interzisa; in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- in toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta.

- Imprejmuiri: se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor; in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20 m** si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30 m**, dar nu mai inalt de **0.60 m**; partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20 m** si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii; imprejmuirile pot fi dublate de un gard viu.

- Spatii libere si spatii plantate: se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului, sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau amenajari peisagere;

- se recomanda, in toate cazurile, cu exceptia cladirilor declarate monumente de arhitectura si unde fatadele nu trebuie alterate, amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu conditia ca aspectul acestora sa fie identic in lungul unei strazi sau in spatiul unei pieti sau scuar public.

- Procent maxim de ocupare a terenului (**POT = mp AC / mp teren \* 100**)

POT maxim = POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue

- in cazul monumentelor de arhitectura declarate conform legii, POT existent nu se va modifica, decat in cazul refacerii unor corpuri de cladiri disparute; refacerea acestora se va face numai pe baza unor studii istorice si a documentelor de arhiva.

- in toate cazurile, POT maxim poate fi marit cu 5%, cu conditia amplasarii de spatii de larg interes public la parterul cladirii (cafenele, restaurante, galerii expozitionale etc.), dar fara a se putea depasi CUT maxim stabilit la articolul 16.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (**CUT = mp ADC / mp teren**)

CUT maxim = **3,0** pentru cladirile situate pe aliniament și **2,4** pentru cladirile retrase de la aliniament;

CUT maxim = **2,0** in cazul constructiilor destinate exclusiv functiunii de locuire

#### **Destinația terenului stabilită prin PUD aprobat prin HCL 538/2000: BIROURI**

- GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI conform PUD aprobat prin HCL 538/2000: Prin documentatia PUD se propune un sediu de firme, amplasat intr-o zona centrala, cu vecinatati noi care au aceleasi functiuni si cu o perspectiva de dezvoltare rapida. Arhitectura cladirii propuse va reprezenta un stil modern, linlar, cu tratari volumetrice si de finisaj specifice functiunii de sediu administrative. Aceste propuneri tin cont de caracteristicile fondului construit existent. Terenul destinat sediului este utilizat pentru constructie, accesele carosabile, jardiniere. Restul de teren este propus pentru parcaj si spatiu verde.

- UTILIZARI ADMISE: birouri ( sediu de firme )

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: nu sunt specificate

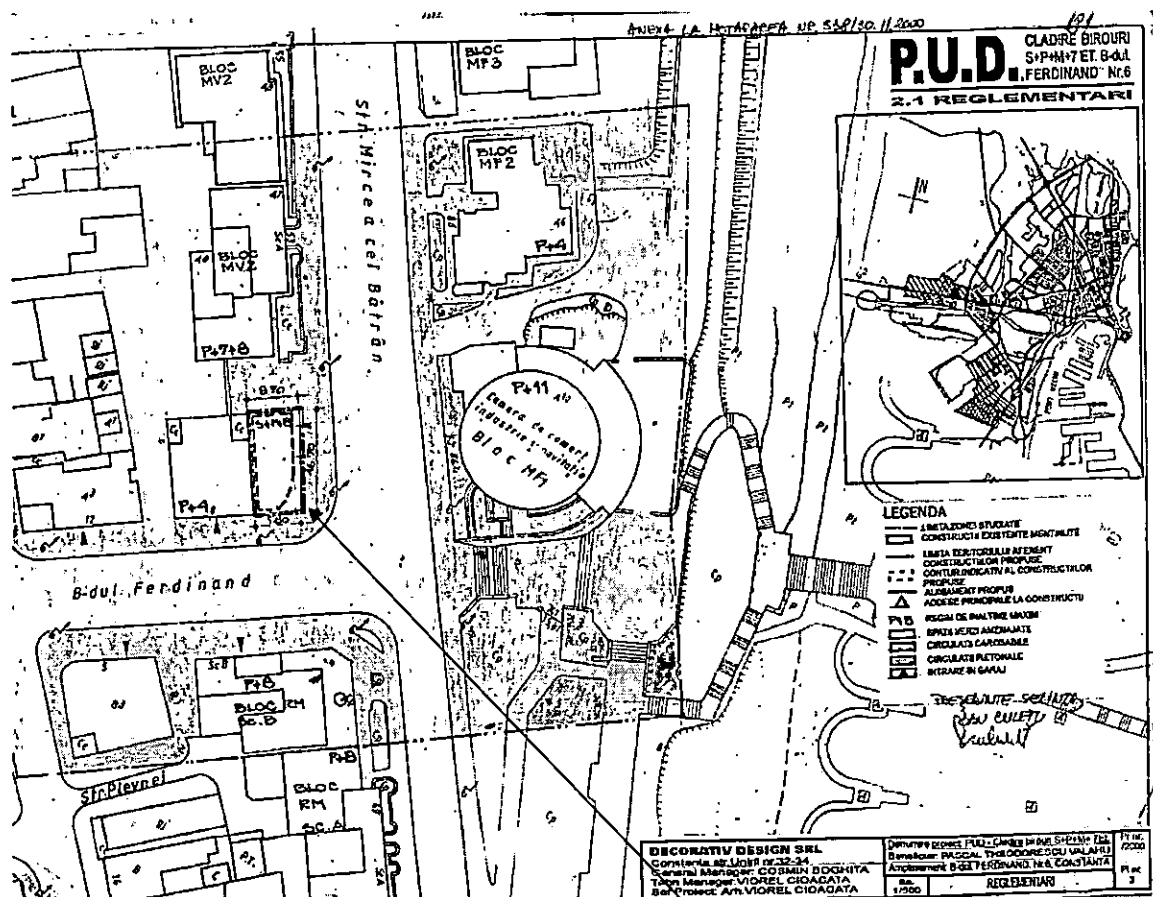
- UTILIZARI INTERZISE: nu sunt specificate

- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni): nu sunt specificate

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: Aliniamentul propus obiectivului este la limita fronturilor de blocuri de pe strada Mircea cel Batran si b-dul Ferdinand cu

rotunjire spre intersecția acestor străzi conform planșei de reglementări urbanistice a P.U.Z; depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3m de la cota trotuarului este interzisă

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: regim de construire cuplat; OMS nr.119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1)., Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611 Picătura streșinii, Art.614 Fereastra sau deschiderea în zidul comun, Art.615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere, Art.616 Fereastra de lumină



Extras HCL nr. 528/2000 - Plan reglementări

Localizare teren

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: nu sunt specificate

- CIRCULATII SI ACCESE: In cadrul P.U.D.-ului s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala. Drumuri-terenul studiat este incadrat de urmatoarele strazi : spre est - strada Mircea cel Batran; spre sud - b-dul Ferdinand. Aceste strazi se integreaza in rețeaua stradala a orasului din zona centrala. Accesele carosabile - de deservire se realizeaza din strada Mircea cel Batran. Parcaje: Numarul masinilor posibil de parcat este de 4-5, in zona de nord a cladirii. Terenul, destinat parcarii ( 98 mp.) apartine domeniului public si este propus spre utilizare in asociere cu Primaria Constanta conform H.C.L.M. 479 / 31.08.1999 privind amenajarea terenurilor virane din municipiul nstanta ca parcarii auto si miniterenuri sport si joaca. In zona parterului ( cota +0.00) se pot parca trei masini. Tinand cont de faptul ca doar 4 nivele ale

clădirii sunt ocupate cu birouri rezulta un număr de personal între 43 - 48 de persoane capacitate maximă ). Respectare HG nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.25, Art.26; Sistemizarea pe verticală: Clădirea este concepută cu un parter liber în proporție de 70% favorizând astfel vizibilitatea conducătorilor auto din ambele sensuri de circulație .

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Sediul propus este o construcție cu un regim de înălțime S+P+M+7E cu un regim de înălțime apropiat cadrului construit existent. Înălțimea maximă la aliniament 23,50m, înălțimea maximă la retragere 29,85m conform planșei desfășurare front a PUZ; clădirea este cu un parter liber în proporție de 70%, favorizând astfel vizibilitatea conducătorilor auto din ambele sensuri de circulație

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: va prezenta un stil modern, liniar, cu tratări volumetrice și de finisaj specifice funcțiunii de sediu administrativ, se va integra în caracterul arhitectural al vecinătăților, sitului urban; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Se va realiza prin legătura la rețelele stradale. Se va realiza o rețea de distribuție în diametru de 150mm. Canalizare menajeră - Apele uzate menajere vor fi evacuate prin colectorul existent Dn 50 din str. Mircea cel Bătrân. Canalizare pluvială - Apele pluviale vor fi evacuate prin rețeaua stradala existentă. Pentru racordarea obiectivului proiectat la rețelele de alimentare cu apă și canalizare s-a cerut aviz R.A. APA CANAL CONSTANTA. Alimentare cu căldură - Alimentarea cu energie termică - se va face dintr-un punct termic propriu, amplasat în subsolul clădirii, care se va racorda la rețelele de termoficare existente. Alimentarea cu energie electrică - Obiectivul se va alimenta cu energie electrică din rețeaua existentă în zona. S-a solicitat avizul energetic la F .R.E. CONSTANTA. Telecomunicații - Telefonizarea se va realiza prin montarea unei centrale telefonice automate. S-a solicitat avizul de la ROMTELECOM -CONSTANTA. S-a solicitat de asemenea și avizul de la MUZEUL DE ISTORIE ȘI ARHEOLOGIE -CONSTANTA . Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități; toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV (se recomandă amplasarea în subteran a acestora); H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.18, Art.28

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMURI: nu sunt specificate



- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: aprobat POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: aprobat maxim 3,0 pentru clădirile situate pe aliniament și 2,4 pentru clădirile retrase de la aliniament; indicatorii urbanistici (POT și CUT) se definesc și se calculează conform Anexei 2 a Legii nr. 350/2001.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 4.3.1. FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ – Locuințe colective cu spații comerciale /alimentație publică

4.3.2. SUPRAFAȚĂ TEREN = 137 mp – forma și dimensiunile terenului se pastrează

4.3.3. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă POT = 102.75 mp (POT maxim conform PUG aprobat Constanta = 75%)

4.3.4. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă CUT = 411 mp (CUT maxim conform PUG aprobat Constanta = 3)

### Retrageri conform Investiției propuse:

Nord-est***:	Parter dispus pe aliniament Etaje în consola, maxim 1 m peste aliniament
Sud-est	Parter dispus pe aliniament Etaje în consola, maxim 1 m peste aliniament
Nord-vest	2.15 m față de limita de proprietate (Conform Cod Civil)
Sud-vest	0.60 m față de limita de proprietate (Conform Cod Civil)

### 4.4. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- Terenul studiat este neconstruit. Volumele construite propuse vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

- Având în vedere apropierea clădirii propuse de imobilul de locuințe colective D+P+4E învecinat pe latura de NV și de imobilul de locuințe colective P+6E învecinat pe latura de NV, după aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, la etapa de întocmire a documentației tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire, se va solicita o expertiză tehnică la cerința "a) rezistența mecanică și stabilitate" în care se vor stabili condițiile de construire, principiile de intervenție și măsurile de punere în siguranță a construcțiilor preexistente dacă este cazul.

#### **4.7.1. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.
- Conform HCL nr. 113 din 27.04.2017 capitolul III, art. 16, subpunct f. – nu se asigură locuri de parcare pentru loturi cu front la strada mai mic de 8 metri și suprafața mai mică de 150 mp.

#### **4.15.1. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

*Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.*

Se vor respecta prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- clădirile se vor amplasa pe aliniament
- în plan vertical se admite ieșirea din planul fatadei situate pe aliniament în următoarele condiții: planul vertical al fatadei ieșite în consola să nu fie situat la o distanță mai mare de 1 metru de la aliniament, existența unor elemente tradiționale de această factură pe același latura a străzii, condițiile sus-menționate trebuie îndeplinite simultan;
- în toate cazurile în care există ieșiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafața respectivă nu va depăși 60% din suprafața totală a fatadelor în planul aliniamentului; se recomandă ca planurile ieșite din aliniament să fie ritmate, cu o volumetrie care să reducă senzația de presiune la nivelul pietonului.

#### **4.15.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform P.U.D. propus:

- Clădirea propusă va fi amplasată conform Cod Civil și cu respectarea prevederilor din OMS nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate.

#### **4.15.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- se va menține situația de aliniere la cornișele clădirilor existente;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descădere în trepte

Conform P.U.D. propus:

- Construcția propusă va avea regimul de înălțime spre bulevardul Ferdinand racordat la înălțimea maximă a clădirii învecinate pe latura de SV – P+4E.
- Spre strada Mircea cel Bătrân regimul de înălțime maxim al clădirii propuse va fi P+5E și va face trecerea în trepte de la regimul de înălțime al clădirii învecinate pe latura de NV cu P+6E niveluri la regimul de înălțime al bulevardului Ferdinand P+4E.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, dar nu obligatoriu. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi

determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

**Regin de înălțime conform investiției propuse:**

- S+P+4E+5E retras – 20.00 m înălțime – cu posibilitatea de renunțare la subsol

**4.15.4. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Pentru investiția propusă se propune un stil arhitectural contemporan cu o tratare volumetrică liniară, atât în lungul străzilor ce delimitează terenul cât și la intersecția acestora, utilizând materiale durabile și de calitate. Volumele propuse se încadrează în reglementările anterior aprobate și respectă condițiile instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.
- Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. Se vor utiliza atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatarei.
- Datorită faptului că în 2009 strada Mircea cel Bătrân a fost transformată în arteră cu sens unic nu mai este necesară condiționarea parterului la o suprafață liberă de 70% pentru asigurarea vizibilității conducătorilor auto din ambele sensuri, așa cum este prevăzut în PUD aprobat prin HCL 538/30.11.2000.
- Clădirea propusă prin prezenta documentație va avea un parter complet, în limita procentului de ocupare a terenului maxim admis, cu funcțiune comercială/alimentară publică, ce se va înscrie în planșă de fațadă a etajelor superioare care vor ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și vor prelua trasee și registre majore existente.

**4.15.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327 din 18.12.2016:

- POT maxim aprobat = 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

**4.15.7. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327 din 18.12.2016:

- CUT maxim aprobat = 3.0 pentru clădirile situate pe aliniament
- Se menține coeficientul maxim de utilizare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață ( mp )	% din total	Suprafață ( mp )	% din total
Construcții	0	0%	102.75	75%
Circulații	0	0%	20.55	15%
Spații verzi, plantate amenajate în interiorul parcelei	137.00	100%	13.70	10%***
<b>TOTAL teren studiat</b>	<b>137.00</b>	<b>100%</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.08.2020** s-au solicitat următoarele:

- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism:
  - o avizul Comisiei de circulație a municipiului Constanța;
  - o avizul privind sănătatea populației;
  - o avizul Direcției județene pentru cultură;
  - o avizul Statului major general;
  - o studiul istoric;
  - o actul autorității competente pentru protecția mediului;
  - o dovada achitării taxei RUR și a taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2;
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** se va corecta / completa după cum urmează:
  - o se va insera bilanțul teritorial întocmit pe funcțiuni;
  - o vor fi eliminate prevederile extrase din memoriul general;
  - o va fi reprezentat edificabilul maxim permis, iar retragerile edificabilului față de limitele de proprietate se vor cota, cu corelarea cu prevederile din RLU;
  - o va fi reprezentată suprafața de spații verzi amenajate pe parcelă;
  - o vor fi inserate prospectele stradale ale circulațiilor carosabile adiacente terenului studiat;
- ❖ **memoriul general** va fi prezentat într-o structură similară unui Regulament local de urbanism, cu completarea prevederilor pentru toate articolele componente (reglementările care nu pot fi modificate prin PUD vor fi preluate conform PUG).
- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția asigurării locurilor de parcare în afara domeniului public, dar **prezentul aviz este nefavorabil**, din următoarele considerente:

- reglementările propuse prin documentația de urbanism nu respectă prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, deoarece se prevalează de regimul de înălțime aprobat prin HCL nr. 538/2000 (aprobare PUD), dar nu ține cont de utilizările admise aprobate prin PUD, ci preia regimul de utilizare din PUG; certificatul de urbanism a fost emis în baza reglementărilor PUD aprobat prin HCL nr. 538/2000;
- oportunitatea intervenției - clădire de locuințe colective - este justificată de prevederile PUG, dar invalidată de documentația de urbanism PUD aprobată prin HCL nr. 538/2000 care reglementează destinația de birouri pentru construcția propusă;
- din punct de vedere al calității soluției de arhitectură propuse, este discutabilă situația în care se creează un spațiu liber cu lățimea de 0,6 metri pe o înălțime între clădiri de 5-6 niveluri;
- pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-a depus o sesizare prin care 11 dintre proprietarii din imobilul învecinat își exprimă dezacordul cu privire la prevederile documentației de urbanism, motivat de posibila afectare a stabilității blocului vecin prin intervenția propusă.

Prezentul aviz nefavorabil este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1133/13.03.2020, emis de Primăria municipiului Constanța, valabil până la 12.03.2021.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes, positioned below the typed name of the architect.

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE GENERALE / DATE DE BAZA

▪ **Denumirea proiectului**

“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU” – pentru detalierea și modificarea reglementărilor aprobate prin PUD aprobat prin HCL 538 / 2000

▪ **Amplasamentul pentru care se initiaza PUD-ul**

Județul Constanța, municipiul Constanța, Bdul Ferdinand, nr. 6, număr cadastral 221824

▪ **Inițiator (beneficiar)**

ALEXA GHEORGHE

▪ **Elaboratorul documentației**

MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA tel: 0743.809.868 / 0723.171.168

▪ **Faza proiect**

P.U.D. preliminar

▪ **Data proiect**

Iulie 2020

▪ **Numar proiect**

▪ 064/2020

### 1.2. CONCLUZII

Scopul prezentei documentații constă în detalierea și modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe **bulevardul Ferdinand nr. 6**. Conform CU 1133 din 12.03.2020 prezenta documentatia PUD prezinta: regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente - posibilitatea elaborarii unei documentatii de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGI nr. 350 din 6 iunie 2001** (\*actualizată\*) *privind amenajarea teritoriului și urbanismului* :

(1) *Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.*

(2) *Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.*

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral **221824** are o suprafață totală de **137 mp** conform acte, așa cum este menționată și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

**1.2. SITUAȚIA LEGISLAȚIEI**

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC DE DETALIU aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.538 din 30.11.2000
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

Amplasamentul este situat în partea de est a municipiului Municipiului Constanța adresa bulevardul Ferdinand, nr. 6. Zona în care este localizat are un caracter mixt ce îmbină funcțiuni de locuire cu funcțiuni publice, de turism și alimentație publică.

Imobilul este situat conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2361/12.07.2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național în zona protejată a Necropolei orașului Antic Tomis, cod CT-I-S-A-02555, nr.crt. 15.

Imobilul este situat conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2361/12.07.2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național în Situl urban "Zona comercială centrală", Cod-CT-II-S-B-02811, nr.crt.483, bd. Ferdinand (Faleza Atelierelor), străzile Cuza Vodă, Stefan ce Mare, Atelierelor, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Veronca Ilarie, Mihai Viteazu, Miron Costin, Ion Lahovari, General manu, Răscoala din 1907, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân.







- se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor;
- se admit conversii si extinderi pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale de invatamant etc.) si pentru functiuni de interes general ca functiuni tertiare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), functiuni extrateritoriale si functiuni cu caracter comercial si de loisir (eventual insotite de o specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijutieri si consignatii, fie a unor cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociatii, etc.).

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;
- este obligatorie dispunerea la parterul cladirilor a functiunilor deschise accesului publicului; se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului in cladire la nivelul parterului cladirilor numai cu conditia ca acestea sa nu alcatuiasca fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea strazilor si sa nu fie adiacente mai mult de doua astfel de cladiri, pentru a nu se compromite sansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

#### UTILIZARI INTERZISE

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament;

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue
- in toate cazurile, POT maxim poate fi marit cu 5%, cu conditia amplasarii de spatii de larg interes public la parterul cladirii (cafenele, restaurante, galerii expozitionale etc.), dar fara a se putea depasi CUT maxim stabilit.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- CUT maxim = 3.0 pentru cladirile situate pe aliniament și 2.4 pentru cladirile retrase de la aliniament;

2.3 PREVEDEREA DOCUMENTULUI DE REGULARE URBANISTICA P.U.D. 538 / 31.11.2000

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform HCL 538/2000 este de birouri.

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Birouri (sediul de firma)

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI** – nu sunt specificate

**UTILIZARI INTERZISE** – nu sunt specificate

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** – nu sunt specificate

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul propus este la limita fronturilor de blocuri de pe strada Mircea cel Bătrân și b-dul Ferdinand cu rotunjire spre intersecția acestor străzi conform planșei de reglementări urbanistice. Depășirea aliniamentului cu trepte, rampe cu acces sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului este interzisă.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Regim de construire cuplat, cu respectarea normelor privind însorirea din OMS nr. 119 / 04.02.2014
- Înălțimea maximă la aliniament 23.50 m
- Înălțimea maximă la retragere 29.85 m
- Clădirea este cu un parter liber în proporție de 70%, favorizând astfel vizibilitatea conducătorilor auto din ambele sensuri de circulație.

### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regim S+P+7E cu regim de înălțime apropiat cadrului construit existent

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** - nu este specificat

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** - nu este specificat

Amplasamentul studiat are acces direct din bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân, situate la SE, respectiv NE.

Bulevardul Ferdinand are patru benzi de circulație, câte 2 pe sens de mers, înveliș asfaltic, trotuare laterale și este într-o stare bună de funcționare.

Strada Mircea cel Bătrân are sens unic spre Bulevardul Mamaia, în dreptul amplasamentului având 3 benzi de circulație, înveliș asfaltic trotuare laterale și este într-o stare bună de funcționare.

Terenul ce a generat documentatia PUD, în suprafață de 137 mp, are o formă trapezoidală fiind delimitat de 2 proprietăți private și 2 proprietăți publice (bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân).

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La Nord-Est – Str. Mircea cel Batran
- La Sud – Est – Bd-ul Ferdinand
- La Sud – Vest – Cladire locuinte colective D+P+4
- La Nord – Vest – Teren Primarie

Clădiri învecinate cu amplasamentul studiat:

- SV: – imobil locuinte colective D+P+4E – distanță 0.11 m (calcan)
- SE: – imobil locuinte colective P+8E – distanță 22.60 m
- NE: – imobil locuinte colective P+10E – distanță 24.90 m și imobil locuinte colective P+4E – distanță 32.80 m
- NV: – imobil locuinte colective P+6E – distanță 8.48 m

Coordonatele STEREO 70 ale terenului care a generat realizarea documentatiei P.U.D. sunt:

INVENTAR DE COORDONATE		
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr.Pct.	N[m]	E[m]
1	304344.12	792183.19
2	304330.51	792192.86
3	304325.66	792186.88
4	304338.67	792176.41

### 3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe terenul studiat cu folosința actuală de curți-construcții conform extrasului de carte funciară nr. 221824 eliberat sub număr cerere 12541/30.01.2020 nu sunt identificate construcții, suprafața de 137 mp fiind teren liber.

### 3.4 CARACTERUL ZONEI ASPECTUL ARHITECTURAL DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona din imediata apropiere a terenului studiat are un pronunțat caracter mixt, identificându-se imobile cu destinația de: locuințe colective, funcțiuni de turism, alimentație publică, spații comerciale, unități de învățământ și unități medicale.

Clădirilor din vecinătate sunt într-o stare bună, stilul arhitectural al acestora fiind modern, specific cartierelor construite în vremea comunismului. Clădirile monument sau cele cu valoare ambientală din zonă prezintă elemente art-deco și moderniste.

Terenul studiat este în prezent neconstruit.

SCURTUL DE INTRODUCERE ASPECTUL GENERAL AL OBIECTIVULUI  
EVALUAREA TERENULUI

Terenul ce a generat documentatia P.U.D., în suprafată de 137 mp, este proprietate privata a persoanelor fizice, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA conform înscrisurilor din Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 221824 eliberat sub nr. cerere 12541/30.01.2020.

Din cele 4 proprietăți cu care se învecinează terenul studiat, 2 sunt proprietăți private a persoanelor fizice și juridice iar 2 sunt proprietăți publică de interes local (bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân).

CONCLUZII

#### 3.6.1. Condiții de fundare

Având in vedere:

- Succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare;
- Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor;
- Categoria geotehnică a amplasamentului:

Pentru amplasarea construcției propuse se recomandă fundarea indirectă prin intermediul piloților forajați cu încastrarea în stratul de argilă tare.

#### 3.6.2. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

#### 3.6.3. Adâncimea apei subterane

La data efectuării cercetărilor, nivelul pâzei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea investigată

#### 3.6.4. Parametri seismici caracteristici zonei ( zonă, grad Ks, Tc)

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori  $a_g = 0,20g$  și  $T_c = 0,7sec$ .

## § 7. ANALIZA SI U CONSTRUCTIILOR

Fondul construit existent din zonă este predominant în raport cu cel neconstruit, fiind ordonat și distribuit față de căile de circulație din zonă, cu fronturi continue sau clădiri dispuse izolat dispuse pe aliniament.

Clădirile existente cu funcțiunea de locuințe colective sunt în stare bună, au structură pe cadre și un regim de înălțime variabil între P+4E - P+8E – P+10E.

Clădirile existente cu funcții publice sunt în stare bună, au structură pe cadre sau portantă și un regim de înălțime variabil între P - P+4E.

Aspectul zonei este tipic urban, cu clădiri în stare bună din punct de vedere estetic.

## § 8. REȚEA DE UTILITĂȚI EXISTENTĂ

În zona studiată există rețele de utilități a căror poziție a fost stabilită prin intermediul avizelor de utilități.

- Conform Aviz Raja S.A. nr 689 din 30.04.2020 pe amplasamentul studiat nu există conducte de apa și canalizare. Pe bulevardul Ferdinand exista conducta de distribuție apa Dn 160mmPEHD, colectorul menajer 300mm AZB și colectorul pluvial Dn 300mm B, iar pe strada Mircea cel Bătrân există conducta de distribuție apa Dn 200mm F, colectorul menajer Dn 600mm B și colectorul pluvial Dn 300mm B.
- Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 05789833 din 22.04.2020 în apropierea terenul studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există o rețea subterană electrică LES 10Kv și o rețea aeriană LEA 0.4 Kv.
- Conform Aviz RADET nr. B6705 din 16.04.2020 în zona amplasamentului studiat există rețele termice.
- Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 315.137.537 din 28.04.2020 pe strada Mircea cel Bătrân există rețea de distribuție gaze naturale.
- Conform Aviz Telekom nr.393 din 10.04.2020 în zona amplasamentului amplasamentul studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există cabluri / echipamente de telecomunicații.

## 4. CONCLUZII PROIECTULUI

### 4.1. CONCLUZII GENERALE ALE PROIECTULUI

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se dorește modificarea retragerii față de limita de SV, corelarea funcțiilor admise din PUD cu cele din PUG aprobat al municipiului Constanța, modificarea reglementărilor referitoare la conformația parterului și modificarea indicațiilor volumetric referitoare la rotunjirea spre intersecția străzilor.

Prin intermediul proiectului se va asigura amenajarea exterioară cu spații verzi și locuri de odihnă atât a terenului proprietate privată cât și a terenului învecinat pe latura de NV ce aparține Primăriei Municipiului Constanța.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional și volumetric, în concordanță cu caracterul zonei în care se integrează;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limita laterală de SV.

### 4.2. CONCLUZII SPECIFICE

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în ZRCP - zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor de patrimoniu (istorice și arhitectural urbanistice), Subzona ZRCP1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric.

#### 4.2.1. UTILIZĂRI ADMISE – conform PUG

- se menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice în parte.
- în cazul introducerii unor noi funcțiuni este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turistilor.
- se admit funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale, de învățământ), funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

#### 4.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI – conform PUG

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul



subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;
- este obligatorie dispunerea la parterul cladirilor a functiunilor deschise accesului publicului; se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului in cladire la nivelul parterului cladirilor numai cu conditia ca acestea sa nu alcatuiasca fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea strazilor si sa nu fie adiacente mai mult de doua astfel de cladiri, pentru a nu se compromite sansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

#### **4.2.3. UTILIZARI INTERZISE – conform PUG**

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Amplasat intr-o zona cu caracter mixt si nu in una exclusiv rezidentiala, propunerea de amplasare a cladirii nu va necesita acordul vecinilor in ceea ce priveste functiunile propuse a se realiza și anume locuinte colective cu spatii comerciale/alimentatie publica la parter si subsol.

**4.3.1. FUNCTIUNEA PROPUȘA – Locuinte colective cu spatii comerciale /alimentatie publica**

**4.3.2. SUPRAFAȚĂ TEREN = 137 mp – forma si dimensiunile terenului se pastrează**

**4.3.3. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă POT = 102.75 mp (POT maxim conform PUG aprobat Constanta = 75%)**

**4.3.4. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă CUT = 411 mp (CUT maxim conform PUG aprobat Constanta = 3)**

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

##### **4.4.1. DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE**

Nu este cazul, parcela ce a generat PUD fiind libera de constructii.

#### 4.4.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor destinate stingerea a incendiilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Accesul pietonal și auto se realizeze din:
  - bulevardul Ferdinand, strada cu sens dublu, cu ampriza în dreptul amplasamentului de aproximativ 22.40 m: 4.75m trotuar + 12.00m carosabil + 5.65m trotuar;
  - Strada Mircea cel Bătrân, stradă cu sens unic, cu ampriza în dreptul amplasamentului de aproximativ 24.70 m: 2.25 trotuar + 1.50 spațiu verde + 1.15 trotuar + 15.00m carosabil + 4.80m trotuar.
- Strazile prin care se asigură accesul la terenul ce a generat PUD sunt în stare bună, asigurând fluiditatea traficului din zona centrală, nefiind necesare lucrări de modernizare.

#### 4.4.3. ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGERE A INCENDIILOR

- Utilajele pentru stingerea incendiilor au accesul asigurat pe teren din bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân prin intermediul lor fiind asigurat accesul la trei fațade.

- Terenul studiat este neconstruit. Volumele construite propuse vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

#### 4.6. ÎNGHEȚUL ÎN RĂZVÂNTUL ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- Având în vedere apropierea clădirii propuse de imobilul de locuințe colective D+P+4E învecinat pe latura de NV și de imobilul de locuințe colective P+6E învecinat pe latura de NV, după aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, la etapa de întocmire a documentației tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire, se va solicita o expertiză tehnică la cerința "a) rezistența mecanică și stabilitate" în care se vor stabili condițiile de construire, principiile de intervenție și măsurile de punere în siguranță a construcțiilor preexistente dacă este cazul.

- Autorizatia de construire va fi conditionata de respectarea masurilor prevazute in expertiza tehnica și în studiul geotehnic.

#### 4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Terenul ce a generat PUD se afla localizat intr-o zona urbana centrala, circulatia carosabila si cea pietonala fiind asigurate de infrastructura existenta.
- Circulatia pietonala se realizeaza prin intermediul trotuarelor aferente Bulevardului Ferdinand si strazii Mircea cel Batran. Accesul in cladirea propusa se va realiza pe latura de NV si NE , prin intermediul aleilor/trotuarelor din interiorul parcelei proprietate privata.

##### 4.7.1. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.
- Conform HCL nr. 113 din 27.04.2017 capitolul III, art. 16, subpunct f. – nu se asigura locuri de parcare pentru loturi cu front la strada mai mic de 8 metri si suprafata mai mica de 150 mp.

#### 4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

- Nu este cazul datorită faptului că terenul este aproximativ plat iar cadrul construit în zonă este predominant în raport cu cel natural, propunerea urmând a se integra în cadrul construit existent.

#### 4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

#### 4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

- Managementul corespunzator al organizarii de santier si al lucrarilor de constructie in sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii cadrului natural.
- In perioada de realizare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:
  - Este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona.
  - Deseurile generate vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale.
  - In ceea ce priveste punctele de lucru, apele uzate menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

-Operatiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate

-La parasirea incintei organizatorilor de santier, rotile autovehiculelor se vor curata.

-Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, evitandu-se suprafetele nepavate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer.

-Este important ca in pauzele de activitate motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate.

-Depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, care pot fi spalate de apele pluviale si pot polua solul, subsolul si apele subterane trebuie depozitate in spatii inchise sau acoperite

-Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse in caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor - se va respecta intocmai tehnologia de executie prezentata in proiect, luandu-se masuri de prevenire si combatere a poluarii accidentale.

-In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului.

-Se vor evita activitatile de incarcare/descarcare a mijloacelor de transport, generatoare de praf in perioadele cu vant puternic.

-Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.

-Drumurile vor fi permanent intretinute prin stropire cu apa pentru a se reduce praful.

-Este interzisa amplasarea unor depozite temporare de carburanti si lubrefianti, de unde se pot produce pierderi pe sol;

-Vor fi amenajate spatii speciale pentru colectarea si stocarea temporara a deseurilor (ambalaje ale materialelor de constructii, deseuri provenite din resturi ale materialelor de constructii), astfel incat deseurile nu vor fi niciodata depozitate direct pe sol.

-Toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme specializate.

- In perioada de functionare a investitiei propuse se va tine cont de urmatoarele:

-Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul retelei nou proiectate in reteaua publica existenta

-Se va asigura integritatea retelei de evacuare apa uzata.

-Se va asigura colectarea selectiva a deseurilor menajere

-Centralele termice vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

#### **4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.**

Nu este cazul.

#### **4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

- Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCJ nr. 152 din 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.

- La care se adauga următoarele prevederi specifice:

- suprafata verde asigurata pe terenul ramas liber dupa realizarea constructiilor va fi de minim 10% din suprafata totala a terenului, restul de spatiu verde pana la asigurarea minimului prevazut in HCJ nr. 152 din 22.05.2013 ( 30% din suprafata totala a terenului) putând fi repartizata pe:

- suprafata fatadelor constructiilor

- suprafata teraselor / acoperisului

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale;

- pentru asigurarea unei continuități vizuale in ceea ce privește spatiile verzi amenajate, se va asigura prin proiect si amenajarea ca spatiu verde a terenului proprietate a Primariei Municipiului Constanta invecinat pe latura de NV.

#### **4.13 PROFILUL TRANȘVERSALEI CARACTERISTIC**

- Accesul la terenul ce a generat documentația PUD este asigurat prin bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân.

- Profilele stradale existente se vor mentine:

- bulevardul Ferdinand, strada cu sens dublu, cu ampriza in dreptul amplasamentului de aproximativ 22.40 m: 4.75m trotuar + 12.00m carosabil + 5.65m trotuar;

- Strada Mircea cel Bătrân, stradă cu sens unic, cu ampriza in dreptul amplasamentului de aproximativ 24.70 m: 2.25 trotuar +1.50 spatiu verde + 1.15 trotuar +15.00m carosabil + 4.80m trotuar.

#### **4.14. LUCRĂRI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

- Sistematie verticala - are ca scop determinarea cotelor  $\pm 0.00$  pentru constructia proiectata, asigurarea scurgerii apelor meteorice si realizarea unui microrelief util. Se urmareste realizarea scopurilor principale:

- oprirea accesului apelor meteorice din afara in interiorul incintei, atat in timpul executiei cat si in timpul folosirii acesteia;

- indepartarea apelor meteorice cazute in incinta, prin dirijarea si evacuarea lor catre exterior prin:
    - lucrari speciale (statii de pompare, bazine de retentie);
    - retele subterane (canalizari);
    - mijloace de suprafata (rigole, santuri).
  - asigurarea cailor de comunicatie pentru pietoni si vehicule;
  - asigurarea conditiilor optime pentru fundare a tuturor obiectelor prevazute in incinta.
- Odată cu sistematizarea verticală vor fi realizate și lucrările de amenajarea exterioara ce cuprind:
- realizarea trotuarelor de circulație pietonală
  - amenajarea peisagistică a spațiilor libere, neconstruite în spații verzi

#### 4.15. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN SPAȚIILE VERZI

##### **4.15.1. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

*Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.*

**Se vor respecta prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:**

- cladirile se vor amplasa pe aliniament
- in plan vertical se admite iesirea din planul fatadei situate pe aliniament in urmatoarele conditii: planul vertical al fatadei iesite in consola sa nu fie situat la o distanta mai mare de 1 metru de la aliniament, existenta unor elemente traditionale de aceasta factura pe aceiasi latura a strazii, conditiile sus-mentionate trebuie indeplinite simultan;
- in toate cazurile in care exista iesiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafata respectiva nu va depasi 60% din suprafata totala a fatadei in planul aliniamentului; se recomanda ca planurile iesite din aliniament sa fie ritmate, cu o volumetrie care sa reduca senzatia de opresiune la nivelul pietonului.

##### **4.15.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Conform P.U.D. propus:**

- Clădirea propusa va fi amplasata conform Cod Civil și cu respectarea prevederilor din OMS nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate.

Conform Codului Civil:

ART. 612

*Distanța minimă în construcții*

*Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.*

ART. 615

*Distanța minimă pentru fereastra de vedere*

*(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.*

*(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.*

*(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.*

ART. 616

*Fereastra de lumină*

*Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.*

#### **Retrageri conform investiției propuse:**

Nord-est***:	Parter dispus pe aliniament Etaje in consola, maxim 1 m peste aliniament
Sud-est	Parter dispus pe aliniament Etaje in consola, maxim 1 m peste aliniament
Nord-vest	2.15 m față de limita de proprietate (Conform Cod Civil)
Sud-vest	0.60 m față de limita de proprietate (Conform Cod Civil)

\*\*\* Terenul ce a generat PUD situat la adresa Bdul Ferdinand, nr. 6, dispune de o forma neregulata in plan (trapezoidala). Astfel, avand in vedere faptul ca parcela studiata este una de colt, iar in cadrul reglementarilor urbanistice de rang superior in baza careia se elaboreaza prezenta documentatie - nu exista mentiuni specifice cu privire la amplasarea pe aliniament a noilor constructii pe terenuri - parcela de colt, investitia ce a generat PUD se va amplasa pe aliniament fata de bdul Ferdinand, iar fata de str. Mircea cel Batran noua constructie va fi amplasata pe aliniament si retrasa pana la maximum 90 cm, avand in vedere forma terenului - neregulata, care impune o raportare oblica fata de limita de proprietate. ( cf. Plansa U05-Mobilare urbana propusa)

#### **4.15.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- se va mentine situatia de aliniere la cornișele cladirilor existente;
- in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte

#### **Conform P.U.D. propus:**

- Constructia propusa va avea regimul de inaltime spre bulevardul Ferdinand racordat la inaltimea maximă a cladirii invecinate pe latura de SV – P+4E.
- Spre strada Mircea cel Batran regimul de inaltime maxim al cladiri propuse va fi P+5E si va face trecerea in trepte de la regimul de inaltime al cladirii invecinate pe latura de NV cu P+6E niveluri la regimul de inaltime al bulevardului Ferdinand P+4E.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, dar nu obligatoriu. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

#### **Regin de înălțime conform investiției propuse:**

- S+P+4E+5E retras – 20.00 m înălțime – cu posibilitatea de renuntare la subsol

#### **4.15.4. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Pentru investitia propusa se propune un stil arhitectural contemporan cu o tratare volumetrica liniara, atat in lungul strazilor ce delimiteaza terenul cat si la intersectia acestora, utilizând materiale durabile și de calitate. Volumele propuse se încadrează în reglementările anterior aprobate și respectă condițiile instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.
- Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. Se vor utiliza atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatarii.
- Datorita faptului ca in 2009 strada Mircea cel Bătrân a fost transformata in artera cu sens unic nu mai este necesara conditionarea parterului la o suprafata libera de 70% pentru asigurarea vizibilitatii conducatorilor auto din ambele sensuri, asa cum este prevazut in PUD aprobat prin HCL 538/30.11.2000.
- Cladirea propusa prin prezenta documentatie va avea un parter complet, în limita procentului de ocupare a terenului maxim admis, cu functiune comerciala/alimentatie publica, ce se va inscrie in plastica de fatada a etajelor superioare care vor tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si vor prelua trasee si registre majore existente.

#### **4.15.5. ILUMINATUL ARHITECTURAL**

- În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.



- Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.
- Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
- Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și mentinerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:
  1. Piese scrise:
    - memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
    - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
    - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
  2. Piese desenate:
    - Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
    - Simulari 3D (pe zi și pe noapte).
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanta

#### 4.15.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- POT maxim aprobat = 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

#### 4.15.7. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- CUT maxim aprobat = 3.0 pentru cladirile situate pe aliniament
- Se menține coeficientul maxim de utilizare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

- Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.
- Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică; se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- 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.
- Conform Aviz Raja S.A. nr 689 din 30.04.2020 pe amplasamentul studiat nu există conducte de apă și canalizare. Pe bulevardul Ferdinand exista conducta de distribuție apă Dn 160mmPEHD, colectorul menajer 300mm AZB și colectorul pluvial Dn 300mm B, iar pe strada Mircea cel Bătrân există conducta de distribuție apă Dn 200mm F, colectorul menajer Dn 600mm B și colectorul pluvial Dn 300mm B. Presiunea apei in zona este de 1,8 atm. Este interzisa deversarea apelor pluviale în colectorul menajer.
- Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 05789833 din 22.04.2020 în apropierea terenul studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există o rețea subterană electrică LES 10Kv și o rețea aeriană LEA 0.4 Kv.
- Prezentul este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o noua documentatie pentru fiecare constructie in parte.
- Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Se vor pastra distantele minime impuse de normativele in vigoare, Norme tehnice ANRE 49/2007 Si Monitorul oficial 865/18.12.2007 – Norme tehnice fata de instalatiile existente, aflate in gestiunea SC E-Distributie Dobrogea SA.

Executarea săpăturilor din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanța cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea electrică sau de altă natură. Săpăturile se vor efectua manual pentru a nu afecta fundația stâlpilor și cablurile electrice existente.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- Conform Aviz RADET nr. B6705 din 16.04.2020 în zona amplasamentului studiat există rețele termice.

Se emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului menționat cu următoarele condiții:

Înainte de începerea lucrărilor cu 48 de ore, aveți obligația să solicitați asistența tehnică din partea RADET Constanța, pentru evitarea eventualelor necorelări în situația din teren cu planurile de situație prezentate.

În cazul în care traseul instalației dumneavoastră se intersectează cu canalul termic agent primar, acesta va subtraversa canalul termic.

Pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sondaje.

- Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 315.137.537 din 28.04.2020 pe strada Mircea cel Bătrân există rețea de distribuție gaze naturale.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

- Conform Aviz Telekom nr.393 din 10.04.2020 în zona amplasamentului studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există cabluri / echipamente de telecomunicații.

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom.

**Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:**

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafață ( mp )	% din total	Suprafață ( mp )	% din total
Constructii	0	0%	102.75	75%
Circulații	0	0%	20.55	15%
Spații verzi, plantate amenajate în interiorul parceleii	137.00	100%	13.70	10%***
<b>TOTAL teren studiat</b>	<b>137.00</b>	<b>100%</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>

\*\*\* Suprafata verde asigurata pe terenul ramas liber dupa realizarea constructiilor si parcarilor va fi de minim 10% din suprafata totala a terenului, restul de spatiu verde pana la asigurarea minimului prevazut in HCJ nr. 152 din 22.05.2013 ( 30% din suprafata totala a terenului) putând fi repartizata pe:

- suprafata fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor / acoperisului

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului reglementează amplasarea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale/alimentație publică la parter și subsol cu regim de înălțime P+4E-5Er prin detalierea regimului de aliniere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, detalierea regimului de înălțime prin prezentarea soluției de racordare cu fronturile învecinate și descrierea aspectului exterior volumetric al clădirii propuse.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziția a unui P.U.D. Preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut

pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 10 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit:

Arh. Paula Sârbu



Verificat:

Urb. Băjenaru Alexandru

