

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
- construire imobil S+P+2E+M – locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter,
str. Vasile Alecsandri nr. 14, investitor Moscu Florina

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.11. 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 123421/17.11.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 217831/09.11.2023;
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 223855/17.11.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de doamna Moscu Florina înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 90944/09.05.2023, completată cu adresa nr. 185573/26.09.2023;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+2E+M – locuire colectivă, turism, birouri cu alimentație publică, comerț și servicii la parter, str. Vasile Alecsandri nr. 14, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului

Constanța, str. Vasile Alecsandri nr. 14, în suprafață de 253,75 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 254 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230196, înscris în cartea funciară nr. 230196 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea doamnei Moscu Florina conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3703/06.12.2019 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, doamnei Moscu Florina, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

14 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 16 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MARIUS TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

NR. 499/29.11 2023

scara 1:200

Carte funciara nr.



Limita amplasament ce a generat PUP S-254MP

— Contur indicativ al terenurilor

c51 **Indicativ zona de reglementare existenta**

Constructii invecinate existente

Limita edificabilă maximă imobil S+P+2E+M în funcție de destinație: locuințe colective, turism, birouri la etaj; alimentare publică, comerț și servicii la parter

Limita scara exterioara propusa ce intra in edificabil maxim, dar nu intra in calcul suprafata construita si suprafata desfasurata conform lego 350/2001

Spatii verzi publice

Circulații plutonice existente

Circulatii platonice ocazionale carenabile existente

Circulatii plutonice propuse in incinta

Spatti verdi propuso in incinta

 **Pláteta publica**

Acces plotonal in Incinta

ANEXĂ LA

HCL NR. 429/1116

JUDEȚUL COMȘAN
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 DEPARTAMENTUL
 VIZAFILIERE DE ȘCO
 Anexă la
 218731/09.11.2023
 ARHIVAT ÎN SEF

PRESEDINTE SEDINTE

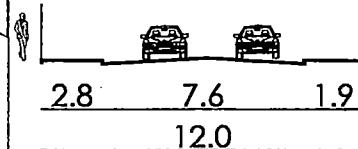
MARIUS TULLI

[illegible]

Indicatori urbanistici maximi aprobați:
 § regulul de înălțime maxim: P+3E
 § POT maxim 70%
 • § CUT maxim 2.5.

Conform HCL 113/2017, cu modificările ulterioare, nu sunt necesare locuri de parcare pentru clădirea situată în zona de studiu a PUD. Se vor amenaja spații verzi la sol cu respectarea suprafețelor minime reglementate prin HCL 152/2003, pentru funcțiunile propuse.

CONTRASEMNEA
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA D

Profil drum existent - str.Vasile Alecsandri

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	254mp	
	EXISTENT	PROPUS
SC	124 mp	175,7MP (177,8mp afertent POT
SD	248 mp	664,26MP (635mp afertent CU
P.O.T.	49%	70%
C.U.T	0.98	2.5

ADRESA PROIECT:
STR. VASILE ALECSANDRI 14,
CONSTANTA NR. CAD. 230196

TITLU PLAN: _____

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

DENUMIRE PLAN:
U-03

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

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

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

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

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

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

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

4. REGLEMENTĂRI

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

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

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

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: STR.VASILE ALECSANDRI 14,CONSTANTA
BENEFICIAR: HORTOLOMEI-MOSCU SORINA-GINA
PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL
FAZA DE PROIECTARE: PUD
DATA ELABORĂRII: 2021

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil S+P+2E+M cu destinația de servicii, comerț, alimentație publică la parter și locuințe colective, birouri, turism la etaje.

Terenul pe care se realizează construcția are 254mp conform acte și conform măsuratori și se detaliază reglementările stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr.416/2003. Pe amplasament există o construcție S+P+1E, cu destinația locuință și parter comercial, în stare de ruină.

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

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

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

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

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situaterea obiectivului în cadrul localității

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

Amplasamentul este pe str. Vasile Alecsandri, având acces pietonal din aceeași stradă.

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

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală a Constanței.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă, studiu geo, studiu istoric, studiu însoțire.

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

Studiul istoric precizează că, inițial, construcțiile de pe bd. Tomis 34 și str. Vasile Alecsandri 14 erau S+P+1E+M, cu subsol comun și ziduri despărțitoare nestructurale între ele. Între timp, acestea au ajuns ruine, rămânând doar partea de subsol și partea de fațadă P+1E.

Concluziile studiului istoric, preluate și în proiectul propus, precizează că se vor reconstrui fațadele rămase la nivelul parterului și etajului 1 în forma inițială și se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese, pentru etajul 2 și mansarda fiind folosită în proiectul propus varianta 2 de soluție din studiul istoric.

Studiul însoțire arată că se respectă condițiile de însoțire conform OMS 119/2014.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 416/21.11.2003, terenul studiat se află în zona de reglementare ZR CS1- zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/mentinerea unor funcțiuni publice la parterul clădirilor:

-destinații admise: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic, alimentație publică, servicii turistice, agenții turistice, unități de cazare, loisir urban, echipamente publice de interes local și municipal, utilizarea curtilor construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public, sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului publicului, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport; se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50m de lacăsurile de cult sau instituțiile publice; se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se pastrează funcțiunea de locuire într-o proporție de minim 30% din aria construită desfășurată; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

§ regimul de înălțime maxim: P+3E

§ POT maxim 70%

§ CUT maxim 2.5.

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

Se elaborează PUD-uri concomitent pentru terenurile de la ambele adrese bd. Tomis 34 și str. Vasile Alecsandri 14, pentru a putea trata proiectele ca pe un tot unitar, conform indicațiilor studiului istoric.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este pe str. Vasile Alecsandri, având acces pietonal din aceeași stradă.

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală istorică a Constanței.

Accesul la teren se face pietonal de pe str. Vasile Alecsandri și auto de pe str. Vasile Alecsandri, stradă reglementată pietonală, dar ocazional carosabilă în prezent, cu lățimea aferentă părții carosabile de aproximativ 7,6 metri și lățimea aferentă părții exclusiv pietonale între 1,9-2,6m.

Îmbrăcămintea strazilor este reprezentată de dale pietonale din piatră naturală, ce necesită înlocuirea pe alocuri din cauza traficului auto.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord-est: vecin str. Vasile Alecsandri 16-cladire P+1E
- La nord-vest: vecin nr. cad. 228419-cladire P
- La sud-est: str. Vasile Alecsandri
- La sud-vest: vecin bd. Tomis 34-cladire S+P+1E

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism.

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

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața terenului curți-construcții este de 254mp din acte și din măsurători, front de 11.41m la str. Vasile Alecsandri. Pe terenul studiat se află în prezent o construcție S+P+1E-124mp, în stare de ruină, din care au rămas subsolul parțial și fațadele. Restul terenului rămas e neamenajat, acoperit de buruieni.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

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

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

Zona de studiu este zona istorică a municipiului Constanța, infrastructura stradală și zonele de socializare fiind reamenajate în ultimii ani, dar mare parte din construcțiile existente necesitând renovări și refaceri masive.

Conform HCLM nr. 416/21.11.2003, terenul studiat se află în zona de reglementare ZR CS1- zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/mentinerea unor funcțiuni publice la parterul clădirilor:

-destinații admise: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale protejate, cu activitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic, alimentație publică, servicii turistice, agenții turistice, unități de cazare, loisir urban, echipamente publice de interes local și municipal, utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public, sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului publicului, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport; se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50m de lacăsurile de cult sau instituțiile publice; se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se pastrează funcțiunea de locuire într-o proporție de minim 30% din aria construită desfasurată; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- § regimul de înălțime maxim: P+3E
- § POT maxim 70%
- § CUT maxim 2.5.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

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

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține beneficiarei HORTOLOMEI-MOSCU SORINA-GINA, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Terenul este unul deja construit, într-o zonă antropizată, se va ține cont de clădirile învecinate vechi în realizarea noilor intervenții.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren. Terenul este relativ plan.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu s-au găsit ape subterane la realizarea forajelor.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat se afla în prezent o construcție S+P+1E-124mp construită și 248mp desfasurați conform plan cadastral teren, în stare de ruină, din care au rămas subsolul parțial și fațadele. Restul terenului rămas e neamenajat, acoperit de buruieni.

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

3.12. Echiparea edilitară existentă

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare publica administrata de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrica a orasului, existenta in zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul si cablul TV se vor asigura din rețeaua existenta .

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

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

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea construirii unui imobil S+P+2E+M cu destinatia de servicii, comert, alimentatie publica la parter si locuire colectiva, turism, birouri la etajele superioare.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Se vor mentine retragerile minime existente pe toate laturile in afara de latura posterioara, unde retragerea minima va fi de 2,39m, in loc de 10,41m, cat e in prezent. Fata de amprenta constructiei existente va mai fi extinsa constructia spre zona din spate a terenului si va fi amplasata o scara exterioara, pe zona de centru a constructiei.

La parterul constructiei propuse se vor mentine functiunile publice, caracteristice zonei studiate centrale istorice (comert, servicii, alimentatie publica), la nivelurile superioare sunt propuse locuinte colective, turism, birouri, iar subsolul va fi tehnic.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

La parterul constructiei propuse S+P+2E+M se vor mentine functiunile publice, caracteristice zonei studiate centrale istorice (comert, servicii, alimentatie publica), la nivelurile superioare sunt propuse locuinte colective, turism, birouri, iar subsolul va fi tehnic.

Suprafata construita totala aferenta POT va fi de 177,8mp,iar suprafata desfasurata totala aferenta CUT va creste la 625mp,fata de 124mp cat este in prezent conform extrasului de carte funciara.

Suprafata contruita la sol va fi de 175,7mp,iar suprafata desfasurata totala,incluzand si suprafetele ce nu fac obiectul calcul CUT,va fi de 884,26mp.

Siglele si panourile publicitare vor fi realizate conform legislatiei pentru signalistica in Municipiul Constanta,in vigoare la momentul autorizarii constructiei propuse.

Noile obiective propuse pe terenurile din bd.Tomis 34 si str.Vasile Alecsandri 14 vor fi tratate ca un tot unitar,conform indicatiilor studiului istoric si situatiei existente.

Conform HCLM 113 /27.04.2017,cu modificarile ulterioare,nu sunt necesare locuri de parcare pe pentru cladirile situate in zona de studiu PUD.Accesurile pietonale vor fi realizate din str.Vasile Alecsandri.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv in baza legislatiei in vigoare,respectiv HCJ152/2003,pentru functiunilor propuse.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din str.Vasile Alecsandri.

Constructiile proiectate se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

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

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

Concluziile studiului istoric,preluate si in proiectul propus,precizeaza ca se vor reconstrui fatadele ramase la nivelul parterului si etajului 1 in forma initiala si se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese,pentru etajul 2 si mansarda fiind folosita in proiectul propus varianta 2 de solutie din studiul istoric,respectiv etajul 2 va avea fatada cu plin dominant si mansarda din sticla pe structura metalica.

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

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

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

Concluziile studiului istoric,preluate si in proiectul propus,precizeaza ca se vor reconstrui fatadele ramase la nivelul parterului si etajului 1 in forma initiala si se vor trata ca un tot unitar pentru ambele adrese,pentru etajul 2 si mansarda fiind folosita in proiectul propus varianta 2 de solutie din studiul istoric,respectiv etajul 2 va avea fatada cu plin dominant si mansarda din sticla pe structura metalica.

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

Amplasamentul este pe str.Vasile Alecsandri,avand acces pietonal din str.Vasile Alecsandri.Cla-direa propusa va avea acces din str.Vasile Alecsandri,accesuri pietonale diferite pentru marfa,clienti,locatari locuinte.

Amplasamentul studiat se gaseste in zona centrala istorica a Constantei.

Accesul la teren se face pietonal de pe str.Vasile Alecsandri si auto de pe str.Vasile Alecsandri, strada reglementata pietonala, dar ocazional carosabila in prezent, cu latimea aferenta partii carosabile de aproximativ 7,6 metri si latimea aferenta partii exclusiv pietonale intre 1,9-2,6m.

Accesul pietonal se face din drumurile existente, fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din str.Vasile Alecsandri.

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

In zona studiata, terenul este deja construit. Terenul este plan, fara denivelari.

Vor fi amenajate spatii verzi in curtile interioare ramase si pe terasele cladirii propuse.

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

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata din acest punct de vedere.

Zona studiata este zona protejata din punct de vedere al fondului construit si existentei zonei arheologice.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluarii pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D.-ul de față nu au fost propuse a fi realizate obiective publice.

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului, pe sol, pe tot terenul ramas liber si pe terasele cladirii propuse. Aleile pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului si in canalizarea orasului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Accesul la teren se face pietonal de pe bd.Tomis si str.Vasile Alecsandri si auto de pe str.Vasile Alecsandri, strada reglementata pietonala, dar ocazional carosabila in prezent, cu latimea aferenta partii carosabile de aproximativ 7,6 metri si latimea aferenta partii exclusiv pietonale intre 1,9-2,6m.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

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

Constructia propusa va avea amprenta la sol de 175,7mp si suprafata construita aferenta POT de 177,8mp.

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

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus, calculati raportat la suprafata de 254mp masurata, sunt:

POTmaxim-70%

CUTmaxim-2,5.

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

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

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

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, bransamente)

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	254mp	100%
Suprafata construita aferenta POT	124mp	49%
Suprafata neamenajata	130mp	51%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	254mp	100%
Suprafata construita	177.8mp	70%
Suprafata verde	50,8mp	20% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii,platforme	25,4mp	10% din suprafata terenului.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

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

Dupa obtinerea apromarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta,

investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

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

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

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

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

