

ANUNȚ CONSULTARE

P.U.D.- LOCUINTA INDIVIDUALA S+P+2E

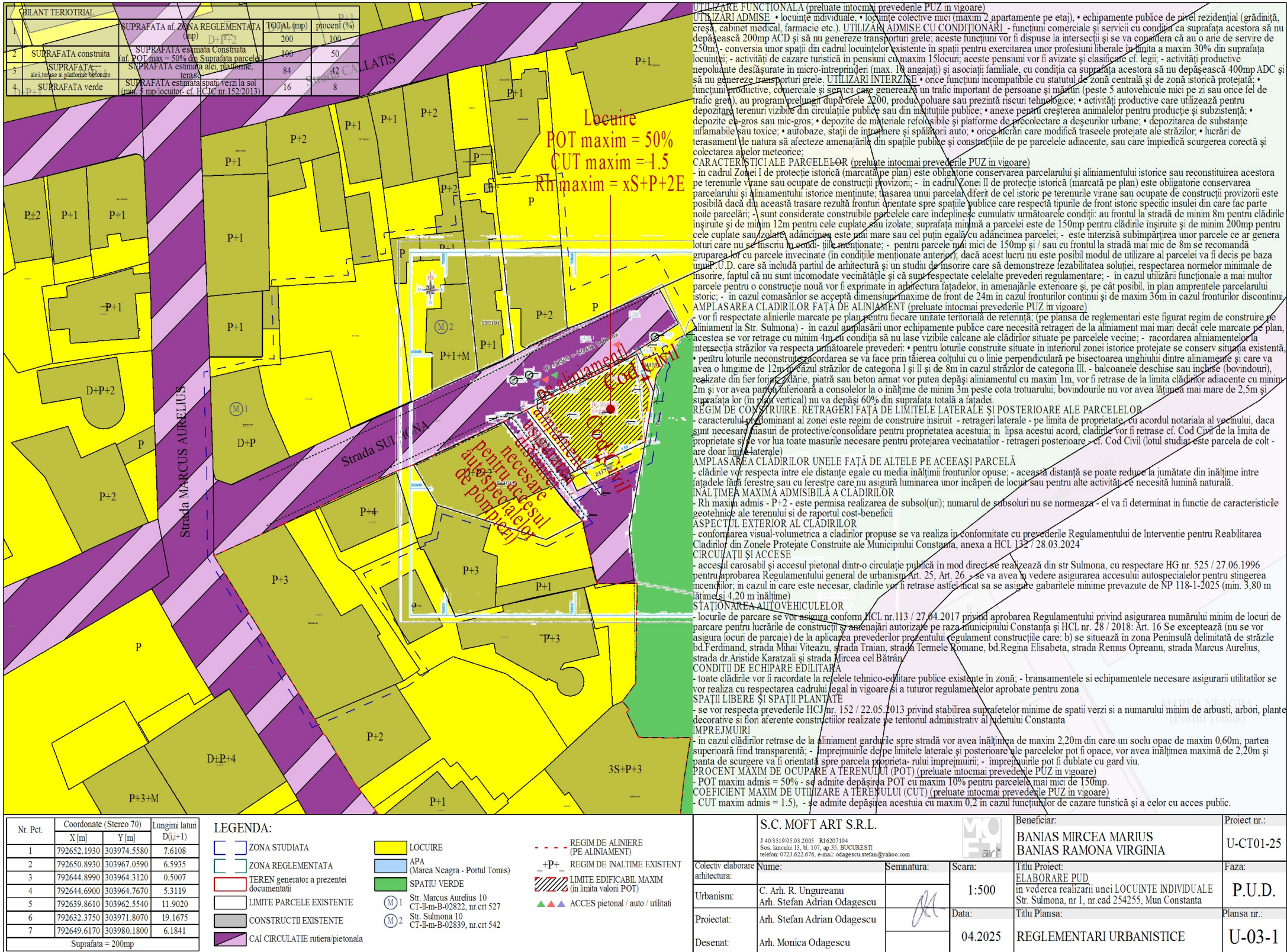
MUN. CONSTANȚA, STRADA SULMONA, NR. 1

ADRESA: Mun. Constanța, strada Sulmona, nr. 1

ARGUMENTARE: Prezentul P.U.D. urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare unui imobil S+P+2E, cu functiunea locuinta individuala.

BENEFICIAR: BANIAS MIRCEA MARIUS

ELABORATOR: S.C. MOFT ART S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA

ÎN PERIOADA 29.09.2025 - 13.10.2025

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:

IN SCRIS IN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro,

PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA sau

DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116 C

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA va colecta si va transmite proiectantului/ beneficiarului eventualele opinii/observatii formulate

Beneficiarul/Elaboratorul argumenteaza (ne)preluarea opiniilor, observatiilor formulate

Raspunsul la observatiile transmise in scris va fi comunicat in scris de catre Primaria Municipiului Constanta

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: inspector Georgiana Terciu

Adresa: Primaria Municipiului Constanta, Bd. Tomis nr. 51, etaj 2, Compartimentul Planificare Urbana, camera 212

Date de contact elaborator: office.edcom@gmail.com

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanta

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 29.09.2025 - 13.10.2025 (15 ZILE CALENDARISTICE)

COMUNICAREA REZULTATELOR: 14.10.2025 - 24.10.2025 (10 ZILE)

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)
in vederea realizarii unei LOCUINTE INDIVIDUALE
Str. Sulmona, nr 1, nr.cad 254255, Municipiul Constanta

BENEFICIAR	BANIAS MIRCEA MARIUS BANIAS RAMONA VIRGINIA		
AMPLASAMENT (adresa)	Str. Sulmona, nr 1, nr.cad 254255, Mun Constanta		
SUPRAFATA TEREN	200m		
OBIECTIV	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)		
CERTIFICAT DE URBANISM	2917 din 02.12.2024		
PROIECTANT GENERAL	s.c. Moft Art s.r.l.	NUMAR PROIECT	U-CT01-25

LISTA DE SEMNATURI

SPECIALITATEA	PROIECTANT	SOCIETATE	SEMNATURA
Urbanism	Arh. Stefan Odagescu	SC Moft Art SRL	
	C. Arh R. Ungureanu		

BORDEROU PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

Piese Scrise

TITLU	SCARA	FORMAT	NR. PAG.
FOAIE DE CAPAT	-	A4	3
LISTA DE SEMNATURI			
BORDEROU PIESE SCRISE, ANEXE SI PIESE DESENATE			
MEMORIU JUSTIFICATIV	-	A4	
Capitolul I – INTRODUCERE I.1. Date de recunoastere a documentatiei I.2. Obiectul lucrarii Solicitari ale temei - program Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata I.3. Surse documentare Capitolul II – INCADRAREA IN ZONA II.1. Concluzii din documentatii elaborate Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior II.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD Capitolul III – SITUATIA EXISTENTA III.1. Accesibilitatea la cile de comunicatie III.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati III.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere III.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic III.5. Destinatia cladirilor III.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate. III.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei. III.8. Adancimea apei subterane III.9. Parametri seismici caracteristici zonei III.10. Analiza fondului construit existent III.11. Echiparea existenta Capitolul IV – REGLEMENTARI 4.1. Obiective noi solicitate prin tema 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe Accese pietonale si auto Accese utilaje pentru stingerea incendiilor 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute 4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta 4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi 4.13. Profiluri transversale specifice 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului) 4.16. Coeficientul de utilizare al terenului 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri) 4.18. BILANT TERITORIAL Capitolul V – CONCLUZII Capitolul VI – ANEXE			
Anexa 1 - Prezentare comparativa - reglementari PUZ aprobat prin HCL 416 din 21.11.2003 si reglementari detaliate prin prezentul PUD -	-	A4	6

Piese Desenat

NR.	TITLU	SCARA	FORMAT	NR. PAG.
U-01.1	PLAN INCADRARE IN LOCALITATE PLAN INCADRARE IN ZONA	1:5000	A3	1
U-01.2	INCADRARE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE IN VIGOARE	1/500	A3	1
U-02.1	SITUATIE EXISTENTA – suport topografic vizat OCPI	1/500	A3	1
U-02.2	SITUATIA EXISTENTA	1/500	A3	1
U-03.1	REGLEMENTARI URBANISTICE	1/500	A3	1
U-03.2	REGLEMENTARI EDILITARE	1/500	A3	1
U-04	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	1/500	A3	1
U-05.1	Studiu Volumetric - DESFASURARE STRADALA - front SE	1/200	A3	1
U-05.2	Studiu Volumetric - DESFASURARE STRADALA - front NV	1/200	A3	1

MEMORIU JUSTIFICATIV

- faza de proiectare: P.U.D. -

Capitolul I – INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI:	PLAN URBANISTIC de detaliu (PUd) in vederea realizarii unei LOCUINTE INDIVIDUALE		
LOCALIZARE	Str. Sulmona, nr 1, nr.cad 254255, Mun Constanta		
INITIATOR (BENEFICIAR)	BANIAS MIRCEA MARIUS BANIAS RAMONA VIRGINIA		
ELABORATOR (PROIECTANT)	s.c. MofT Art s.r.l.	Arh. STEFAN ODAGESCU	
DATA ELABORARII	04.2025	NUMAR PROIECT	A-CT03-24
CERTIFICAT DE URBANISM	2917 din 02.12.2024		

I.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei - program

Tema program propune realizarea unei constructii cu destinatia Locuinta Individuala (dimensionata si utilata pentru pentru 3 utilizatori/locuitori permanenti), amplasata pe terenul studiat mai sus mentionat, aflat in proprietatea beneficiarului.

La cererea proprietarului terenului, a fost obtinut un Certificat de Urbanism prin care se solicita elaborarea unei documentatii PUD si ulterior aprobarii acestuia, elaborarea documentatiei pentru autorizarea viitoarei constructii. Conform Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, Sect 7, Art 19, Alin 2, „Planul Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice”.

Scopul elaborarii prezentului PUD este constituit din analiza amplasamentului vizat impreuna cu vecinatatile sale si detalierea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic existente, in vederea stabilirii modului concret de aplicare a acestora pe terenul care face obiectul prezentei documentatii, in faza de autorizare a constructiei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat cu HCL 416/21.11.2003: "Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate."

Prezentul PUD urmărește să detalieze modul de amplasare în parcelă a construcției propuse, stabilirea accesului carosabil și a celui pietonal, precum și stabilirea celorlalte aspectelor legate de conformarea viitoarei construcții, coreland cerințele temei-program stabilite de beneficiar cu reglementările impuse de documentațiilor de urbanism de nivel superior aprobate anterior și cu restul reglementărilor aplicabile amplasamentului.

Coordonatele de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata sunt trasate in linii mari in Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, aprobate prin HCL 416 / 21.11.2003 si sunt reproduse in Anexa 1 la prezentul memoriu justificativ (Prezentare comparativa - reglementari PUZ aprobat prin HCL 416 din 21.11.2003 si reglementari detaliate prin prezentul PUD).

Terenul studiat este incadrat in zona L1 - Locuinte individuale mici pe lot si alte functiuni complementare

I.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta si Regulamentul de Urbanism aferent
Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003
Certificatul de Urbanism 2917 din 02.12.2024 emis de Primaria Municipiului Constanta.
Regulament de Interventie pentru Reabilitarea Cladirilor din Zonele Protejate Construite ale Municipiului Constanta, anexa a HCL 132 / 28.03.2024
Avizele obtinute pentru amplasamentul studiat.
Observatii din teren si studii conexe.

Capitolul II – INCADRAREA IN ZONA

II.1. Concluzii din documentații elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei în care acesta este inclus

Amplasamentul studiat este situat in zona sud-estica a Municipiului Constanta, in cadrul zonei Peninsula, pe Strada Sulmona, la aproximativ 250m spre est de P-ta Ovidiu si face parte din centrul istoric al localitatii.

Memoriul general aferent Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003 definește caracterul predominant al zonei ca fiind unul eterogen din punct de vedere stilistic, cu fond construit variat, cu tendința de apăsare în front continuu și cu funcțiune predominantă de locuire. Zona este denumită "Zona Pitorească" și datorită unor strazi (unele dintre ele, inclusiv Str Sulmona pe care se afla amplasamentul) care preiau panta terenului natural având traseu descendent spre faleza.

Din punct de vedere urbanistic PUZ amintit mai sus încadrează amplasamentul în zona L1 - Locuințe individuale mici pe lot și alte funcțiuni complementare.

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:

- Situl arheologic „Orașul antic Tomis”, Peninsula Constanța, între bd. Ferdinand, faleza de E a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, bd. Termele Romane (fost Marinarilor), strada Traian, Cod CT-II-s-A-02553, nr.crt.1

- Situl urban „Zona peninsulară Constanța”, Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand până la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termelor Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzone / ansamblul care include obiectivul studiat

Din punct de vedere urbanistic, concluziile regasite în planurile și regulamentele aprobate pentru zona se traduc prin reglementările disponibile în Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003.

Din punct de vedere stilistic și al încadrării în specificul zonei, liniile generale de urmat se regasesc în Regulament de Interventie pentru Reabilitarea Cladirilor din Zonele Protejate Construite ale Municipiului Constanta, anexa a HCL 132 / 28.03.2024.

Deasemenea, ca modalitate fizico-tehnica de realizare a constructiei propuse trebuie avute în vedere rezultatele studiului geotehnic și ale studiului topografic (parti integrante al prezentei documentatii)

Avizele obtinute în vederea aprobarii PUD și a autorizatiei de construire ce ii va urma (dupa aprobare) și prevederile continute de acestea trebuie implementate în cadrul investitiei finale prin proiectului aferent.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003 aferente zonei L1 - Locuințe individuale mici pe lot și alte funcțiuni complementare sunt reproduse integral în Anexa 1 - Prezentare comparativa - reglementari PUZ aprobat prin HCL 416 din 21.11.2003 și reglementari detaliate prin prezentul PUD.

Mai jos sunt prezentate reglementările principale pentru aceasta zona:

UTILIZĂRI ADMISE - locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj)

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele, conversia unor spații din cadrul locuințelor existente în spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței, activități de cazare turistică în pensiuni cu maxim 15locuri, activități productive nepoluante desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - vor fi respectate alinierele marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; pentru loturile neconstruite racordarea se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de 12m în cazul străzilor de categoria I și II și de 8m în cazul străzilor de categoria III

RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință (Rh maxim admis – P+2)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință (POT maxim admis = 50%),

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință (CUT maxim admis = 1.5),

II.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se anexează studiile elaborate și avizele obtinute pe parcursul elaborării PUD – se vor lua în considerare concluziile acestora și condiționările impuse (acolo unde este cazul).

Ridicare Topografica

Studiu Geotehnic

Studiu Istoric

Studiu Stilistic (cf. HCL 132 / 28.03.2024)

Studiu Fotografic

Avize obtinute:

- Aviz alimentare cu apa și canalizare (RAJA SA)
- Aviz Gaze Naturale (ENGIE)
- Aviz Telefonizare (ORANGE COMMUNICATIONS ROMANIA SA)
- Aviz Alimentare cu Energie Electrica (E-DISTRIBUTIE DOBROGEA)

- Aviz TRANSGAZ SA
- Aviz Retea Termoficare (TERMOFICARE CONSTANTA)
- Aviz RDS and RCS SA
- Aviz SC CONFORT URBAN SRL
- Aviz DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA
- Aviz STATUL MAJOR GENERAL
- Actul Administrativ al Autoritatii Competente pentru Protectia mediului

Capitolul III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pietonal si cel auto la terenul care face obiectul PUD se poate realiza direct din Str Sulmona. Str. Sulmona este conectata prin rețeaua locala de strazi din zona Peninsula de caile principale de circulatie si prin intermediul acestora de restul localitatii.

III.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Parcela care face obiectul PUD si parcelele vecine sunt libere (neconstruite). Amplasamentul are urmatoarele vecinalati (cu limite de proprietate comune):

- nord-vest	- vecin: Str. Sulmona
- sud-vest	- vecin: Alee Acces
- sud-est	- vecin: teren IE: 241786, proprietate privata
- nord-est	- vecin: teren IE: 241787, proprietate privata

III.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Suprata terenului care face obiectul prezentului PUD este neconstruita (libera de constructii). De asemena parcele invecinate (cu limita de proprietate comuna) IE: 241786 (la sud-est) si IE: 241787 (la nord-est) sunt libere de constructii.

III.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul predominat al zonei este unul eterogen din punct de vedere stilistic, cu fond construit variat, cu tendinta de apasare in front continuu si cu functiune predominanta de locuire. Constructiile sunt din perioade diferite, cu stiluri arhitecturale corespondente acestor perioade si regim de inaltime variat, de la parter pana la parter si patru etaje; in multe cazuri prezinta si nivelul amplasate (partial sau total) sub nivelul strazii, de tipul subsolurilor sau demisolurilor. Str Sulmona pe care se afla amplasamentul preia panta terenului natural avand traseu descendent spre faleza. Se vor consulta de asemenea studiul istoric si studiul stilistic, anexate prezentei documentatii.

III.5. Destinația clădirilor

Destinatia cladirilor din zona este preponderent rezidentiala: locuire individuala si colectiva. Parcela care face obiectul PUD si parcelele vecine sunt neconstruite.

III.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenul care face obiectul PUD are suprafata de 200 mp si este proprietate privata, conform acte anexate. Parcelele invecinate pe laturile sud-est (IE: 241786) si nord-est (IE: 241787), sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului pe latura de sud-vest este constituita de Alee Acces si pe latura de nord-vest Str. Sulmona (domeniu public).

III.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

A se vedea Studiul Geotehnic anexat.

III.8. Adâncimea apei subterane

Se estimeaza ca adancimea nivelului apei freatice este la cca 13.5m fata de nivelul coltului dintre Str Sulmona si Aleea de Acces.

III.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza (conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013) in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec. STAS 6054/77 prevede adancimea minima de inghet pentru zona in care este amplasat obiectivul - 0,80m fata de cota terenului natural. Conform codului de proiectare CR-1-1-4/2012 privind evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului la un interval mediu de recurenta de 50 de ani este de 0,5kPa.

III.10. Analiza fondului construit existent

Parcelele din zona studiata (cu exceptia celor neconstruite) prezinta un grad de ocupare a terenului ridicat (intre 70% si 100%) . Constructiile sunt din perioade diferite si au configuratii stilistice si volumetrice variate. Regimul de inaltime oscileaza de la cladiri parter pana la cladiri P+4; in multe cazuri constructiile existente prezinta nivelul amplasate (partial sau total) sub nivelul strazii, de tipul subsolurilor sau demisolurilor. Starea fizica a fondul construit din zona terenului care a generat PUD-ul variaza de la constructii recent

reabilitate sau complet noi la construcții aflate în stare avansată de degradare.

III.11. Echiparea existentă

În zona amplasamentului există rețele ale operatorilor de utilități urbane: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Se vor consulta avizele obținute pe parcursul realizării PUD pentru informații specifice.

Capitolul IV – REGLEMENTĂRI

UTILIZARE FUNCIONALĂ (preluate întocmai prevederile PUZ în vigoare)

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;
- conversia unor spații din cadrul locuințelor existente în spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;
- activități de cazare turistică în pensiuni cu maxim 15locuri; aceste pensiuni vor fi avizate și clasificate cf. legii;
- activități productive nepoluante desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 2200, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros sau mic-gros;
- depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (preluate întocmai prevederile PUZ în vigoare)

- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii;
- în cadrul Zonei II de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcelar diferit de cel istoric pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de front istoric specific insulei din care fac parte noile parcele;
- sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei;
- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- pentru parcele mai mici de 150mp și / sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior); dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprentele parcelarului istoric;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (preluate întocmai prevederile PUZ în vigoare)

- vor fi respectate alinierele marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- (pe planșa de reglementări este figurat regim de construire pe aliniament la Str. Sulmona)
- în cazul amplasării unor echipamente publice care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 4m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine;

- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor va respecta următoarele prevederi:
 - pentru loturile construite situate în interiorul zonei istorice protejate se conserv situația existentă,
 - pentru loturile neconstruite racordarea se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de 12m în cazul străzilor de categoria I și II și de 8m în cazul străzilor de categoria III.
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- caracterul predominant al zonei este regim de construire insiruit
- retrageri laterale – pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinului, dacă sunt necesare măsuri de protective/consolidare pentru proprietatea acestuia; în lipsa acestui acord, clădirile vor fi retrase cf. Cod Civil de la limita de proprietate și se vor lua toate măsurile necesare pentru protejarea vecinatatilor
- retrageri posterioare – cf. Cod Civil (lotul studiat este parcela de colt - are doar limite laterale)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Rh maxim admis – P+2
- este permisă realizarea de subsol(uri); numărul de subsoluri nu se normează – el va fi determinat în funcție de caracteristicile geotehnice ale terenului și de raportul cost-beneficii

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conformarea vizual-volumetrică a clădirilor propuse se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului de Intervenție pentru Reabilitarea Clădirilor din Zonele Protejate Construite ale Municipiului Constanta, anexa a HCL 132 / 28.03.2024

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul carosabil și accesul pietonal dintr-o circulație publică în mod direct se realizează din str Sulmona, cu respectare HG nr. 525 / 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art. 25, Art. 26.
- se va avea în vedere asigurarea accesului autospecialelor pentru stingerea incendiilor; în cazul în care este necesar, clădirile vor fi retrase astfel încât să se asigure gabaritele minime prevăzute de NP 118-1-2025 (min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime)

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113 / 27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28 / 2018: Art. 16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcare) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsula delimitată de străzile bd.Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, bd.Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada dr.Aristide Karatzali și strada Mircea cel Bătrân.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- bransamentele și echipamentele necesare asigurării utilitatilor se vor realiza cu respectarea cadrului legal în vigoare și a tuturor regulamentelor aprobate pentru zona

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor respecta prevederile 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 Constanta

ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietății;
- împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) (preluate întocmai prevederile PUZ în vigoare)

- POT maxim admis = 50%
- se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150mp.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) (preluate întocmai prevederile PUZ în vigoare)

- CUT maxim admis = 1.5),
- se admite depășirea acestuia cu maxim 0,2 în cazul funcțiunilor de cazare turistică și a celor cu acces public.

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune detalierea cadrului reglementat pentru aprobarea unei construcții cu caracter definitiv formată din subsol(uri) și niveluri supraterane (P+2), cu funcțiunea de Locuință Individuală.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Reglementările legate de poziționarea și conformarea spațial-volumetrică a clădirii propuse au la baza Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003.

- funcțiunea – locuința individuală – se încadrează în funcțiunile admise
- amplasarea – alinierea construcției propuse față de străzi, retragerile față de restul limitelor, regimul de construire (insiruit) sunt premise conform PUZ aprobat iar valorile se încadrează în limitele stabilite de acesta
- conformarea construcțiilor – este prevăzută a se realiza conform prezentului studiu în concordanță cu prevederile Regulamentului de Interventie pentru Reabilitarea Clădirilor din Zonele Protejate Construite ale Municipiului Constanța, anexa a HCL 132 / 28.03.2024 (ca documentație de data mai recentă și de specialitate mai aplicată decât PUZ-ul în vigoare)

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Capacitatea clădirii proiectate, conform cerințelor temei-program a beneficiarului este de 5 persoane (plus vizitatori ocazionali) și trebuie să corespundă unui standard de locuire modern, conform cu cerințele actuale. Suprafața maximă aferentă procentului maxim de ocupare a terenului este 100mp. Suprafața maximă aferentă coeficientului maxim de utilizare a terenului este 300mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcția care se intenționează a se realiza va fi amplasată după cum urmează:

- față de limita nord-vestică a parcelei (vecin: Str. Sulmona): pe aliniament / limita de proprietate, conform reglementărilor urbanistice în vigoare și a specificului zonei
- față de limita sud-vestică a parcelei (vecin: Alee Acces): aliniere astfel încât să se asigure gabaritul necesar accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor
- față de limita sud-estică a parcelei (vecin: teren IE: 241786, proprietate privată): cf. Cod Civil (pe limita cu acord vecin / min. 60cm în restul cazurilor)
- față de limita nord-estică a parcelei (vecin: teren IE: 241787, proprietate privată): cf. Cod Civil (pe limita cu acord vecin / min. 60cm în restul cazurilor)

Accese pietonale și auto

Prin intermediul Str. Sulmona, adiacentă terenului care face obiectul prezentei documentații, se poate realiza atât accesul auto cât și cel pietonal.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul pentru autospecialele de pompieri este asigurat prin Str. Sulmona (lățime ~7.5m) și se va rezerva / reglementa spațiu aferent gabarit stabilit de NP 118-1/2025 (min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime) și prin Alee Acces

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Armonizarea construcției propuse cu restul zonei este tratată separat în cadrul studiilor de specialitate care fac parte integrantă din prezenta documentație; lotul studiat nu este construit și nici terenurile învecinate de la Str. Sulmona și Alee Acces

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul. Nu există construcții în cadrul terenului care face obiectul prezentului PUD și nici pe parcelele vecine (cu limita de proprietate comună, spre Str. Sulmona sau spre Alee Acces).

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

Accesul pietonal și cel auto se realizează direct din Str. Sulmona; datorită dimensiunilor reduse ale lotului studiat și a modului de organizare interioară, nu sunt propuse modificări ale circulațiilor publice (exceptând realizarea propriilor accese în interiorul lotului)

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Nu este cazul. Construcția propusă se încadrează strict în cadrul urban existent și nu este cazul integrării într-un cadru natural sau de adaptare la o formă specifică de relief.

A fost totuși luată în considerare poziția panoramică față de Marea Neagră – zona Portului Turistic Tomis și s-a avut în vedere valorificarea cât mai bună a acestui aspect prin orientarea preponderentă a vitrajelor incaperilor de locuit și a teraselor spre acest punct de atracție.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul - Amplasamentul se află situat în zona protejată.

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:

- Situl arheologic „Orașul antic Tomis”, Peninsula Constanța, între bd. Ferdinand, faleza de E a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, bd. Termele Romane (fost Marinarilor), strada Traian, Cod CT-II-s-A-02553, nr.crt.1

- Situl urban „Zona peninsulară Constanța”, Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand până la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486

Vor fi respectate prevederile Regulamentului de Interventie pentru Reabilitarea Clădirilor din Zonele Protejate Construite ale Municipiului Constanța, anexa a HCL 132 / 28.03.2024, în conformitate cu concluziile studiilor anexa la prezenta documentație.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarii

Construcția propusă are o funcțiune civilă, în perfect acord cu toate construcțiile existente în zonă. Realizarea imobilului va avea un impact indirect pe termen scurt asupra populației, solului, zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual numai pe perioada execuției lucrărilor (temporar), prin inconveniențele provocate în general de lucrările de șantier.

Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerințelor proiectului tehnic de execuție. Titularul obiectivului și constructorul vor urmări realizarea tuturor soluțiilor tehnico-construcitive și celelalte prevederi cuprinse în proiectul de execuție avizat și aprobat; măsurile de prevenire eficienței a poluării se vor lua, în special prin recurgerea la cele mai bune tehnici disponibile în domeniu.

Întreținerea și exploatarea instalațiilor de protecție a calității factorilor de mediu se va realiza în conformitate cu documentațiile tehnice de execuție și ale regulamentului de întreținere și exploatare.

Lucrările de execuție vor începe numai după ce titularul de proiect solicită și obține autorizația de construire a obiectivului de investiție.

Proiectul (atât în faza de execuție cât și în faza de exploatare) se va realiza în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative, care sunt în concordanță cu Directivele Uniunii Europene:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265 / 2006, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 104 / 2011 privind calitatea aerului în mediul înconjurător;
- H.G. nr. 188 / 2002 – NTPA 002, modificată și completată de H.G. 352 / 2005 privind descărcarea apelor uzate în rețele de canalizare ale localităților sau direct în stații de epurare OM 756 / 1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului, cu modificările ulterioare;
- H.G. nr. 856 / 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 211 / 2011 privind regimul deșeurilor
- H.G. nr. 349 / 2005 privind depozitarea deșeurilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 249/2015 privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje
- HG nr 1403 / 2007 privind refacerea zonelor în care solul, subsolul și ecosistemele terestre au fost afectate.
- H.G. nr 1408 / 2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului;
- O.M.S. nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.
- Respectarea normelor de protecție a muncii, conform : Legii 319 / 2006, H.G. 1425 / 2006, modificată și completată de H.G. 955 / 2010, H.G. 300 / 2006, H.G. 1146 / 2006, H.G. 971 / 2006, H.G. 1091 / 2006, H.G. 1048 / 2006, H.G. 493 / 2006, H.G. 1028 / 2006, H.G. 1092 / 2006, H.G. 1051 / 2006

Se vor respecta de asemenea orice alte acte normative în vigoare la data executării lucrărilor.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul. Prezenta documentație se elaborează în scopul implementării pe lot a unei construcții noi care să corespundă precizărilor documentațiilor de rang superior și nu poate stabili condiții pentru amplasamente din vecinătate.

Pentru zona studiată, nu sunt prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate obiective de utilitate publică.

4.12. Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Prevederile prezentului PUD impun respectarea reglementărilor existente în ceea ce privește asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pe teritoriul județului Constanța (HCJ nr. 152 / 22.05.2013)

4.13. Profiluri transversale specifice

Prin prezentul PUD nu se modifică trame stradale.

Se vor respecta reglementările referitoare la profilurile transversale ale circulațiilor din zona amplasamentului (în cazul de față Str. Sulmona) prevăzute în documentațiile urbanistice de rang superior.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pentru realizarea clădirii nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală a terenului din zonă, fiind obligatorie doar corelarea cotei zero a clădirii propuse la cotele de trotuar existente, fără modificarea acestora.

4.15. Regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

Clădirea propusă se va realiza în regimul de construire înșiruit și aliniată pe limita de proprietate de la Str. Sulmona, aspecte stabilite de documentația de rang superior (Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003).

Regimul de înălțime propus este P+2 (de asemenea preluat din PUZ) la care se poate adăuga un număr nenormat de subsoluri.

Procentul de ocupare a terenului (POT) este de 50%, conform prevederilor PUZ, care raportat la suprafața terenului (200mp) se traduce într-o suprafață maximă construită aferentă POT de 100mp.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 1.5 (cf. PUZ aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003), care raportat la suprafața terenului (200mp) se traduce într-o suprafață maximă construită aferentă CUT de 300mp.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În zonă există toate tipurile de echipamente edilitare (apa, canalizare, energie electrică, gaze, fibră optică, etc).

Viitoarea constructie se va racorda la acest retele in conditiile specificate de operatorii de retea prin intermediul avizelor specifice.

Alimentarea cu caldura a imobilului – se va realiza prin centrala proprie si/sau pompe de caldura

Instalații de telecomunicații – nu este cazul; utilizatorii se pot conecta individual la rețelele 9fara fir) existente in zona. In cazul in care ulterior se va dori instalarea unor antene sau alte echipamente simiare pe cladirea propusa, acest demers va fi avizat la momentul respectiv de autoritatile competente in domeniu, cu respectarea integrala a cadrului legal in vigoare.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

1	SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (mp)	TOTAL (mp)	procent (%)
2	SUPRAFATA construita	200	100
3	SUPRAFATA aleii,terase si platforme betonate	100	50
4	SUPRAFATA verde	84	42
	SUPRAFATA estimata spatii verzi la sol (minim 5 mp/locuitor– cf. HCJC nr.152/2013)	16	8

Capitolul V – CONCLUZII

Se apreciaza ca actualul Plan Urbanistic de Detaliu este oportun, întrucât detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, in conformitate cu nevoilor și solicitărilor beneficiarului.

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 416 / 21.11.2003.

Realizarea imobilului si amenajarea terenului care face obiectul prezentului PUD contribuie la imbunatatirea aspectului zonei din punct de Vedere architectural si urbanistic. Solutia propusa nu afecteaza negativ caracteristicile specifice ale portiunii de tesut urban din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Prezentul PUD are un caracter de detaliere locala a prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiei propuse pe amplasamentul studiat.

Dupa aprobarea PUD prin Hotarare de Consiliu Local al Municipiului Constanta, beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Capitolul VI – ANEXE

Acte de Proprietate

Avize, Acorduri, Studii (dupa caz) solicitate prin Certificatul de Urbanism 2917 din 02.12.2024

Alte documentatii solicitate de autoritatile avizatoare (dupa caz)

Planse Desenate

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu

ANEXA 1 la Memoriul Justificativ aferent PUD

Prezentare comparativa

- reglementari PUZ aprobat prin HCL 416 din 21.11.2003 si reglementari detaliate prin prezentul PUD -

REGLEMENTARI PUZ aprobat prin HCL 416 din 21.11.2003 L1 - Locuinte individuale mici pe lot si alte functiuni complementare	REGLEMENTARI detaliate prin PUZ <i>Se pastreaza reglementarile din PUZ, cu urmatoarele detalieri/reformulari/completari:</i>
UTILIZARE FUNCTIONALA	
UTILIZĂRI ADMISE - sunt admise următoarele utilizări: • locuințe individuale, • locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), • echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.). UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m; - se admite conversia unor spații din cadrul locuințelor existente în spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței; - sunt admise activități de cazare turistică în pensiuni cu maxim 15locuri; aceste pensiuni vor fi avizate și clasificate conform legii; - se admit activități productive nepoluante desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400mp ADC și să nu genereze transporturi grele. UTILIZĂRI INTERZISE - se interzic următoarele utilizări: • orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată; • funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 2200, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; • activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • depozite en-gros sau mic-gros; • depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; • depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; • autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; • orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; • lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice; - funcțiunile existente incompatibile cu caracterul zonei vor fi relocate; consiliul local va stabili o perioadă tranzitorie (maxim 1 an de la aprobarea R.L.U. Peninsula) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.	UTILIZĂRI ADMISE • locuințe individuale, • locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), • echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.). UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m; - conversia unor spații din cadrul locuințelor existente în spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței; - activități de cazare turistică în pensiuni cu maxim 15locuri; aceste pensiuni vor fi avizate și clasificate conform legii; - activități productive nepoluante desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 400mp ADC și să nu genereze transporturi grele. UTILIZĂRI INTERZISE • orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată; • funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 2200, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; • activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • depozite en-gros sau mic-gros; • depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; • depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; • autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; • orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; • lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice; <i>(sunt preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)</i>
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	
- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii; - în cadrul Zonei II de protecție istorică (marcată pe plan)	- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii; - în cadrul Zonei II de protecție istorică (marcată pe plan)

este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcellar diferit de cel istoric pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de front istoric specific insulei din care fac parte noile parcelări;

- sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei;
- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- pentru parcele mai mici de 150mp și / sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior); dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprente parcellarului istoric;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcellar diferit de cel istoric pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de front istoric specific insulei din care fac parte noile parcelări;

- sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei;
- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- pentru parcele mai mici de 150mp și / sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior); dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprente parcellarului istoric;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

(sunt preluate întocmai prevederile PUZ in vigoare)

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- vor fi respectate alinierea marcată pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în cazul amplasării unor echipamente publice care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 4m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine;
- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor va respecta următoarele prevederi:
 - pentru loturile construite situate în interiorul zonei istorice protejate se conserv situația existentă,
 - pentru loturile neconstruite racordarea se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de 12m în cazul străzilor de categoria I și II și de 8m în cazul străzilor de categoria III.

- vor fi respectate alinierea marcată pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- (pe plansa de reglementari este figurat regim de construire pe aliniament la Str. Sulmona)
- în cazul amplasării unor echipamente publice care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 4m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine;
- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor va respecta următoarele prevederi:
 - pentru loturile construite situate în interiorul zonei istorice protejate se conserv situația existentă,
 - pentru loturile neconstruite racordarea se va face prin tăierea colțului cu o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente și care va avea o lungime de 12m în cazul străzilor de categoria I și II și de 8m în cazul străzilor de categoria III.

- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

(sunt preluate întocmai prevederile PUZ in vigoare)

REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- va respectată limita suprafeței construibile marcată pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut altfel limita suprafeței construibile va fi determinată de retragerile menționate în continuare.
- în cazul regimului de construire continuu clădirile noi se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate până la o distanță de maxim 15m de la

- caracterul predominant al zonei este regim de construire înșiruit
- retrageri laterale – pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinului, dacă sunt necesare masuri de protective/consolidare pentru proprietatea acestuia; în lipsa acestui acord, clădirile vor fi retrase cf. Cod Civil de la limita de proprietate și se vor lua toate măsurile necesare pentru protejarea vecinătăților
- retrageri posterioare – cf. Cod Civil (lotul studiat este

aliniament; - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m; se admite derogarea de la această regulă în cazul parcelelor cu fronturi mai mici de 7m dacă regimul preponderent de construire pentru insula respectivă este înșiruit; - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m; - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta se învecinează cu o parcelă rezervată unor funcțiuni publice sau unei biserici; în aceste cazuri retragerea față de limita laterală va fi de cel egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5m; - clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m; - în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15m și regim de construire izolat se acceptă dispunerea clărilor izolate pe limita posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această latură există deja calcanul unei clădiri principale de locuit de pe parcela vecină iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia; - în cazul regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioară a parcelei în condițiile realizării unor curți interioare care să respecte următoarele prevederi: • curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 4m; • curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 3-4 niveluri (P+2,3) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 6m • pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului; • se admite reducerea suprafețelor curților interioare la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața de maxim 600mp, având un unghi de maxim 100° precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12m.	parcela de colț, deci are doar limite laterale
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; - această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.	clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; - această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală. <i>(sunt preluate întocmai prevederile PUZ in vigoare)</i>
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	
- va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; (Rh maxim admis – P+2) - în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel; - va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule; - cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / streșinii.	- Rh maxim admis – P+2 - este permisă realizarea de subsol(uri); numărul de subsoluri nu se normează – el va fi determinat în funcție de caracteristicile geotehnice ale terenului și de raportul cost-beneficii
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
63.1 Interdicții: 63.1.1 imitarea stilurilor istorice sau inserția unor elemente	- conformarea visual-volumetrică a clădirilor propuse se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului de

straine caracterului cladirilor existente;

63.1.2 folosirea materialelor si culorilor nespecifice caracterului cladirii (placaje cera-mice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulata, tigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente);

63.1.3 simularea unor materiale naturale (piatra, lemn) cu exceptia refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

63.1.4 utilizarea aparenta a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu exceptia celor aprobate prin proiect de catre Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

63.2 Reguli privind cladirile existente:

63.2.1 Principii generale

63.2.1.1 Orice interventie asupra monumentelor de arhitectura (clasate sau propuse) se va putea realiza numai in conditiile legii.

63.2.1.2 Cererile de autorizare pentru orice fel de interventie asupra cladirilor vor fi insotite de un relevu al cladirii si o prezentare a starii ei fizice din acel moment. Documentatia trebuie sa contina studiile de specialitate in functie de natura lucrarilor - expertiza structura, studiu istoric/arheologic, studiu geo, relevee ale fatadelor/decoratiilor, documentar fotografic. Autorizarea lucrarilor se va face numai cu avizul Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice.

63.2.1.3 In cazul descoperirii, in timpul lucrarilor, a unor vestigii arheologice necunoscute la data obtinerii autorizatiei, lucrarile vor fi oprite si vor fi anuntate orga- nismele competente - Primaria Municipiului Constanta, Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

63.2.2 Fatade

63.2.2.1 Interventiile asupra cladirilor cu valoare de monument sau ambientala se vor face prin respectarea compozitiei si concepiei initiale sau, acolo unde au aparut modificari in timp, prin revenirea la forma, materialele si culorile initiale (profilatura, decoratii, goluri, tamplarii).

63.2.2.2 In cazul unor amenajari la parterul cladirilor, dimensiunile si proportiile golurilor nou create vor fi corelate cu cele ale golurilor existente la nivelele superioare.

63.2.2.3 Refacerea tamplariilor se va face identic sau, in caz ca nu exista nici un element martor, in acord cu stilul cladirii.

63.2.2.4 Decoratiile si profilele deteriorate vor fi inlocuite cu elemente identice cu cele originale (desen, relief, material, culoare). Se accepta inlocuirea decoratiilor vechi deteriorate cu decoratii noi, identice, din praf de piatra.

63.2.2.5 Tencuielile si zugravelile vor reproduce pe cele vechi conservate sau restaurate.

63.2.2.6 Este interzisa utilizarea oricaror elemente arhitecturale si/sau materiale rustice, straine arhitecturii urbane.

63.2.2.7 Este interzisa utilizarea geamurilor reflectorizante si/sau colorate. Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent).

63.2.2.8 Este interzisa amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor, cu exceptia celor din parterele cu vitrine care, in timpul zilei, pot fi mascate.

63.2.2.9 Este interzisa montarea pe fatadele principale a aparatelor de aer conditionat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV. Retelele si conductele existente de pe fatadele principale vor fi suprimate.

63.2.2.10 Se interzice finisarea diferita a parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri.

63.2.3 Elemente secundare

63.2.3.1 Feroneria originala (decoratii, grilaje, parapeti balcoane) va fi conservata si restaurata. In caz ca acest lucru nu este posibil, inlocuirea feroneriei se va face cu elemente noi, apropiate cat mai mult de cele vechi.

63.2.3.2 Cu prilejul restaurarii sau renovarii fatadelor, elementele adaugate constructiei originale in decursul

Interventie pentru Reabilitarea Cladirilor din Zonele Protejate Construite ale Municipiului Constanta, anexa a HCL 132 / 28.03.2024

timpului vor fi suprimate.

63.2.3.3 Refacerea pavimentului din zona aferenta cladirii se va face pe baza unui proiect de detaliu, adaugat documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire. Proiectele de paviment pentru cladirile invecinate vor fi corelate pentru a pastra caracterul unitar al strazii/zonei.

63.2.4 Acoperisuri

63.2.4.1 Se vor conserva forma si materialele initiale ale acoperisurilor. Pentru acoperisurile in panta se recomanda folosirea olanelor, similare cu cele existente.

63.2.4.2 Este interzisa mansardarea cladirilor cu terasa sau cu acoperisuri cu panta mica, utilizarea acoperisurilor cu pante frante, practicarea lucarnelor.

63.3 Reguli privind cladirile noi:

63.3.1 Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate.

63.3.2 Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), insa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice.

63.3.2 Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), insa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice.

63.3.3 Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.

63.3.4 Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții – șarpantă cu pantă mică și învelitoare din olane sau șarpantă cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) și învelitoare din tablă.

63.3.5 In cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

63.3.6 Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

63.3.7 Proiectarea fațadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

63.3.8 Este interzisa expresia "rustica" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

63.3.9 Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent).

63.3.10 Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

63.3.11 Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

63.3.12 Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

63.3.13 In cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.

63.3.14 In cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

63.3.15 Balcoanele deschise sau închise (bovindouri),

realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

63.4 Reguli speciale:

63.4.1 Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi) Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

In cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor.

Se recomanda o expresie simpla, respectand caracterul fatadei. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

63.4.2 Firme (pentru toate cladirile existente si noi) Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).

Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.

Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.

Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

63.4.3 Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.

63.4.4 Este interzisa amplasarea, fie si provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea poste- rioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (lățime minimă 3m, înălțime minimă 4,5m);
- fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgire pentru manevrele de întoarcere la capăt;
- în cazul funcțiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- accesul carosabil și accesul pietonal dintr-o circulație publică în mod direct se realizează din str Sulmona, cu respectare HG nr. 525 / 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art. 25, Art. 26.
- se va avea în vedere asigurarea accesului autospecialelor pentru stingerea incendiilor; în cazul în care este necesar, cladirile vor fi retrase astfel incat sa se asigure gabaritele minime prevazute de NP 118-1-2025 (min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime)

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

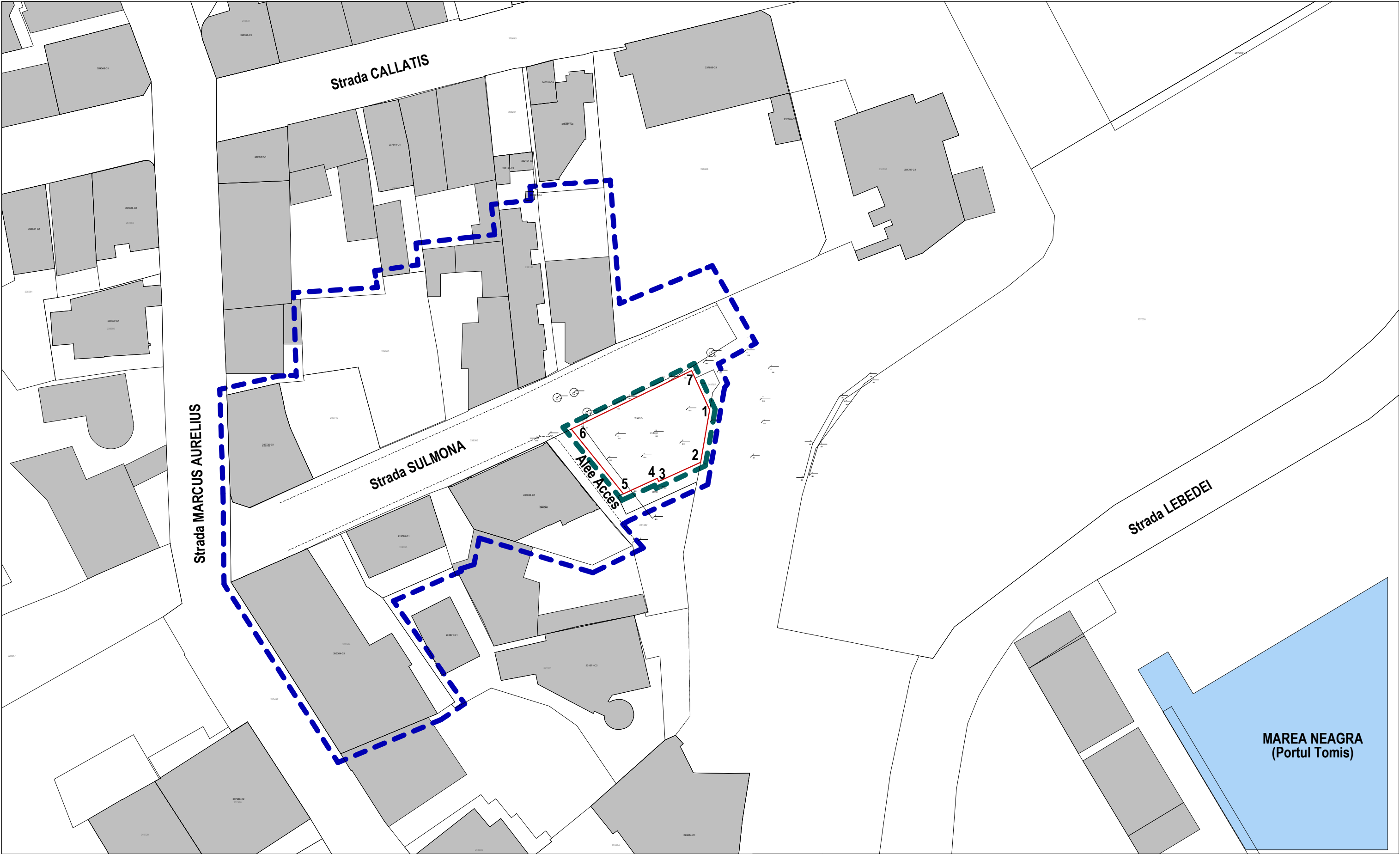
- se admite staționarea autovehiculelor numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesiionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;
- locuințele colective vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 2 apartamente și un spor de 5% pentru vizitatori.

- locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113 / 27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28 / 2018: Art. 16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsula delimitată de străzile bd.Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, bd.Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada dr.Aristide Karatzali și strada Mircea cel Bătrân.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ	
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă; - în zona istorică protejată vor fi obținute avize suplimentare pentru săpăturile necesare bransamentelor în scopul protejării fondului arheologic; - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii gheții în zonele intens circulate, - toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse în așa fel încât să nu afecteze imaginea percepută din circulațiile publice în tot teritoriul zonei istorice protejate; - se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; - se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.	- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă; - bransamentele și echipamentele necesare asigurării utilitatilor se vor realiza cu respectarea cadrului legal în vigoare și a tuturor regulamentelor aprobate pentru zona
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților vizibile din circulațiile publice; - vor fi prevăzute spații verzi după cum urmează: • minim 2mp/locuitor în zonele de locuințe colective, • minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu funcțiuni de cazare sau alte construcții pentru turism; - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 30% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte; - terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 50mp; - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurare cu un gard viu de 1,20m înălțime.	- se vor respecta prevederile H CJ 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 Constanta
ÎMPREJMUIRI	
- în cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă; - împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietății împrejuririi; - împrejuririle pot fi dublate cu gard viu.	- în cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă; - împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietății împrejuririi; - împrejuririle pot fi dublate cu gard viu. <i>(sunt preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)</i>
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	
- va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; (POT maxim admis = 50%), - se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150mp.	- POT maxim admis = 50% - se admite depășirea POT cu maxim 10% pentru parcelele mai mici de 150mp. <i>(sunt preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)</i>
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	
- va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință. (CUT maxim admis = 1.5), - se admite depășirea acestuia cu maxim 0,2 în cazul funcțiunilor de cazare turistică și a celor cu acces public.	- CUT maxim admis = 1.5), - se admite depășirea acestuia cu maxim 0,2 în cazul funcțiunilor de cazare turistică și a celor cu acces public. <i>(sunt preluate intocmai prevederile PUZ in vigoare)</i>

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu



Nr. Pct.	Coordonate (Stereo 70)		Lungimi laturi D(i,i+1)	LEGENDA: ZONA STUDIATA ZONA REGLEMENTATA TEREN generator a prezentei documentatii LIMITE PARCELE EXISTENTE CONSTRUCTII EXISTENTE APA (Marea Neagra - Portul Tomis)	S.C. MOFT ART S.R.L.			Beneficiar:		Proiect nr.:	
	X [m]	Y [m]			J 40/3519/05.03.2005 R16207194 Sos. Iancului 13, bl. 107, ap.35, BUCURESTI telefon: 0723.622.676, e-mail: odagescu.stefan@yahoo.com			BANIAS MIRCEA MARIUS BANIAS RAMONA VIRGINIA		U-CT01-25	
1	792652.1930	303974.5580	7.6108		Colectiv elaborare arhitectura:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu Proiect:		Faza:
2	792650.8930	303967.0590	6.5935		Urbanism:	C. Arh. R. Ungureanu Arh. Stefan Adrian Odagescu		1:500	ELABORARE PUD in vederea realizarii unei LOCUINTE INDIVIDUALE Str. Sulmona, nr 1, nr.cad 254255, Mun Constanta		P.U.D.
3	792644.8990	303964.3120	0.5007		Proiectat:	Arh. Stefan Adrian Odagescu			Data:	Titlu Plansa:	
4	792644.6900	303964.7670	5.3119		Desenat:	Arh. Monica Odagescu		04.2025	SITUATIE EXISTENTA - suport topografic vizat OCPI		U-02-1
5	792639.8610	303962.5540	11.9020								
6	792632.3750	303971.8070	19.1675								
7	792649.6170	303980.1800	6.1841								
Suprafata = 200mp											

