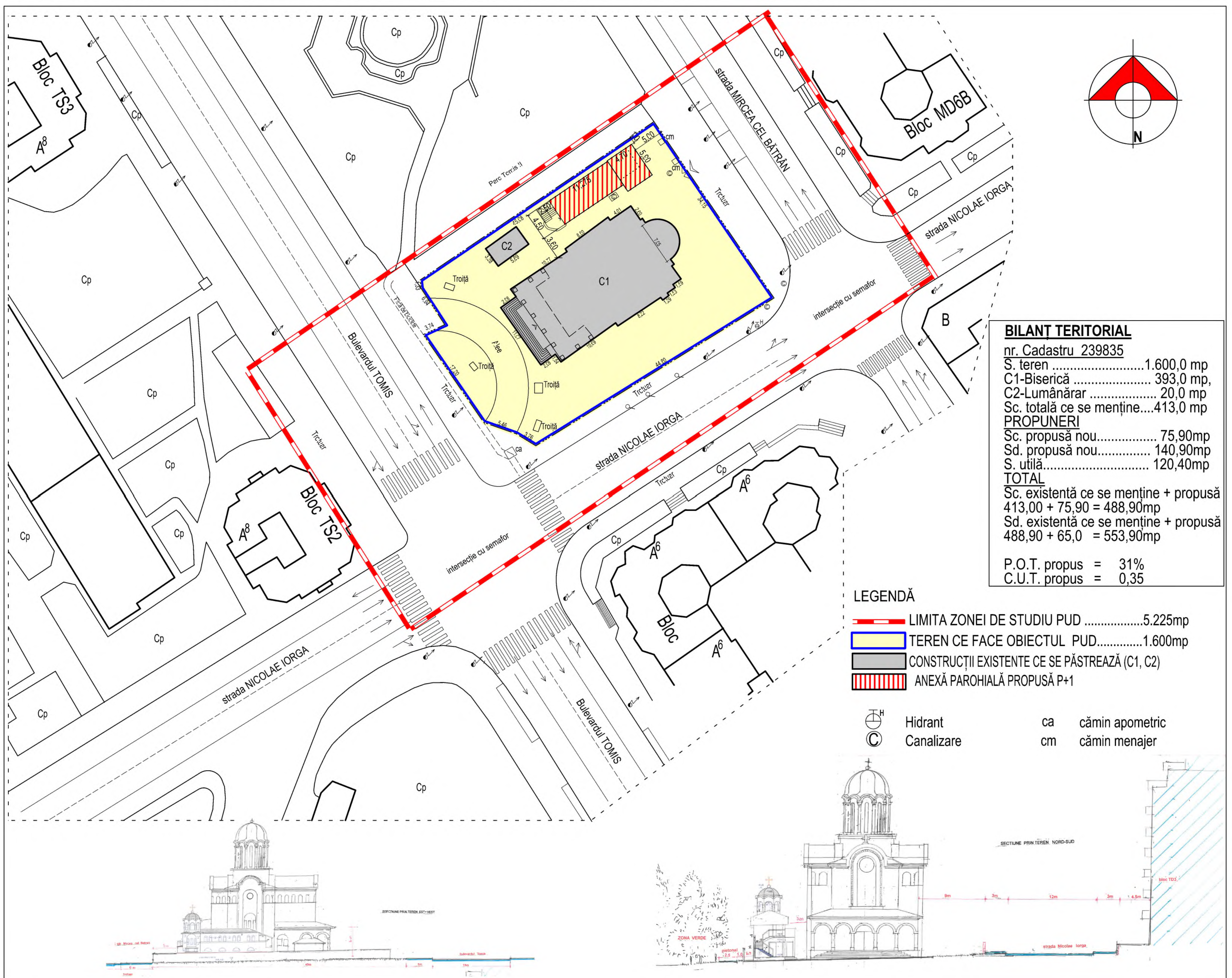


# ANUNȚ CONSULTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ANEXĂ PAROHIALĂ P+1E

MUN. CONSTANȚA, BULEVARDUL TOMIS, NR. 170

**ADRESA:** MUN. CONSTANȚA, BULEVARDUL TOMIS, NR. 170  
**ARGUMENTARE:** PUD detaliează reglementările urbanistice aprobate prin PUG MUN. CONSTANȚA  
**BENEFICIAR:** PAROHIA "SFINȚII ÎNGERI" CONSTANȚA  
**ELABORATOR:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTură TEODOR ION



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII  
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA  
ÎN PERIOADA 01.06.2024-15.06.2024**

**OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:**

**ÎN SCRIS ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro),  
PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ sau  
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC MALL,  
BD. ALEXANDRU LAPUȘNEANU NR. 116C.**

**Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ** va colecta și va transmite proiectantului/ beneficiarului eventualele opinii/observații formulate  
**Beneficiarul/Elaboratorul** argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate

**Răspunsul** la observațiile transmise în scris va fi comunicat în scris de către Primaria Mun. Constanța

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:** inspector Simina Stăiculescu

**Adresa:** Primăria Mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, Etaj 2, Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ, camera 212

**Date de contact elaborator:** [geabana\\_luiza@yahoo.com](mailto:geabana_luiza@yahoo.com)

**Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:**

Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța

> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE 01.06.2024 - 15.06.2024 (15 ZILE CALENDARISTICE)

> COMUNICAREA REZULTATELOR 16.06.2024 - 26.06.2024 (10 ZILE)

Denumire proiect

## **ANEXA PAROHIALA P+1 faza PUD**

Amplasament

**Bulevardul TOMIS nr 170 municipiul CONSTANTA, județul CONSTANTA**

Beneficiar

**PAROHIA „SFINTII INGERI,, CONSTANTA**

**preot paroh MORLOVA NICUSOR telefon 0721 537 795**

Etapă

## **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

Proiectant general

**BIROU INDIVIDUL DE ARHITECTURA cif 44335709**

**ARH. TEODOR ION certificat RUR pentru ;**

**elaborare de proiecte de urbanism categoriile . Dsi E**

.

.

---

**NUMĂR** 2/2024  
**PROIECT**  
**FAZA** P.U.D.  
**DENUMIRE** ANEXA PAROHIALA P+1 – FAZA P.U.D.

2 / 15

Proiect numărul 2/2024

## ANEXA PAROHIALA P+1 – FAZA P.U.D.

Bulevardul TOMIS nr.170 , Nr. Cad. 239835, municipiu CONSTANTA , județ CONSTANTA

**BENEFICIAR** PAROHIA „SFINTII INGERI „CONSTANTA .

**DATA** IANUARIE 2024

**PROIECTANT GENERAL** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
ARH. TEODOR ION  
bd. TOMIS nr 143 A  
CIF: 44335709  
tel: 0749 363 946

**COLECTIV DE ELABORARE** arh TEODOR ION OAR115/2021  
cu drept de semnatura RUR categoriile D.E

**STUDIU GEOTEHNIC** S.C. GEOTECH Dobrogea SRL

**RIDICARE TOPOGRAFICA** PFA CORICI GHEORGHE RO-B-F-0314/2010

BORDEROU GENERAL

**Piese scrise**

Cerere  
Cuprins memoriu justificativ  
Certificat de urbanism nr.552 din 20.02.2023  
Copie act de proprietate  
Extras de carte funciară pentru informare  
Plan topografic  
Studiu geotehnic  
Studiu de insorire

Avize conform certificatului de urbanism :  
aviz RAJA , aviz ENGI, aviz ORINGE, aviz E .Distributie Dobrogea, aviz Termoficare,  
aviz Comisia de CIRCULATIE, aviz DSP Sanatatea Populatiei, aviz Dir. Jud. DE CULTURA  
aviz de MEDIU  
Memoriu justificativ

**Piese desenate**

Nr	Titlu planșă	Scara
U.00	Plan de încadrare în zonă	1;1000
U.01	Analiza situației existente	1:500
U.02	Reglementări urbanistice	1:500
U.03	Reglementări – echipare edilitară	1:500
U.04	Sectiuni prin teren	1:200
U.05	Foto	

Întocmit,  
arh. TEODOR ION

## **Cuprins memoriu justificativ**

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
  - 2.1. Situația obiectivelor în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus
  - 2.2. Concluziile studiilor elaborate anterior
  - 2.3. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD
3. Situația existentă
  - 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații
  - 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare ai terenului
  - 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
  - 3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic
  - 3.5. Destinația (funcțiunile) clădirilor
  - 3.6. Regimul juridic al terenului – tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate
  - 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
  - 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea amplasării acestora
  - 3.9. Adâncimea apei subterane
  - 3.10. Parametrii seismici ai zonei
  - 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)
  - 3.12. Echipare existentă
4. Reglementări
  - 4.1. Obiective noi solicitate prin tema program
  - 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
  - 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
  - 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi
  - 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
  - 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
  - 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
  - 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
  - 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
  - 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
  - 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
  - 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
  - 4.13. Profiluri transversale caracteristice
  - 4.14. Lucrări de sistematizare verticală necesare
  - 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T. și C.U.T.)
  - 4.16. Asigurarea utilităților
  - 4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat
5. Concluzii

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea proiectului** PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru  
**ANEXA PAROHIALA P+1**  
bulevardul TOMIS nr 170 municipiu CONSTANTA județul CONSTANTA  
**beneficiar** PAROHIA SFINTII INGERI CONSTANTA .  
**Proiectant general** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. TEODOR ION  
**Data elaborării** IANUARIE 2024

#### 1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea prezintă urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional aferent zonei studiate, respectiv Ansamblului Parohial „SFINTII INGERI „

Obiectul planului urbanistic de detaliu – construirea unei ANEXE PAROHIALE P+1 se materializează într-un studiu ce constă în propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, studiate urmărindu-se totodată inserția unei funcțiuni care va defini zona ansamblul PAROHIAL și relațiile ei cu zonele învecinate precum și stabilirea unor reglementări ce vor sta la baza definirii zonei.

Se propune revitalizarea unui fragment din ansamblul PAROHIEI „SFINTII INGERI „ în cadrul municipiului Constanta prin construirea unei **Anexe Parohiale P+1** care sa puncteze mobilarea organizată a incintei proprietate PAROHIEI astfel încât ANEXA PAROHIALA P+1 să fie un spațiu care sa stranga sub un sigur corp spatii existente cu aspect provizoriu C3 Clopotnita C4 Boxa de unelte C5 grupul sanitar și spatii necesare Parohiei ; sala de priveghere, cancelaria.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. Situarea obiectivelor în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului CONSTANTA în zona centrala . Terenul are următoarele vecinătăți:

- **Nord:** proprietate C.Mun. Constanta domeniul public PARC tOMIS II- SPATIU VERDE
- **Sud:** strada NICOLAE IORGA -domeniul public
- **Est:** strada MIRCEA CEL BATRAN -domeniul public
- **Vest:** bilevardul TOMIS -domeniul public

#### 2.2. Concluziile studiilor elaborate anterior:

Anterior P.U.D. a fost elaborat Planul Urbanistic General al municipiului CONSTANTA din care concluzionam că parcela studiată se află în cartierul TOMIS 2 U.T.R. 3b – . Funcțiunea dominantă a cartierului fiind : zonă DE LOCUINTE cu funcțiuni adiacente.

Conform R.L.U. aferent P.U.G., reglementările urbanistice specifice pentru U.T.R. 3b sunt:

ZRF zona activități legate de Culte

ZRL -zona de locuit

ZRE zona echipamentelor publice

ZRV zona spațiilor verzi

ZRT zona transporturilor

Regulamentul Local de Urbanism precizează ; Pentru UTR 3b se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent;

- se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe cu regim de înălțime P+1, P+2, P+3, P+4, P+5, P+6, P+7, P+8 cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.;
- construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Noile construcții se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- pentru intervențiile la clădirile existente se vor realiza relevee și desfășurări;
- se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei;
- se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității precum și amenajarea intersecțiilor rezervate;
- se pot realiza lucrări de îmbunătățire a confortului urban și de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare;
- se permite îndesirea construcțiilor pentru unități tehnico-edilitare;
- se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor de circulație și spațiilor verzi de protecție.

Prin Certificatul de urbanism nr. 552 / 20.02.2023 se condiționează emiterea autorizației de construire numai prin elaborarea unui P.U.D., avizat și aprobat conform reglementărilor în vigoare. În baza aceluiași act administrativ a fost elaborată Ridicarea topografică de către P.F.A. CORICI GHEORGHE și Studiul Geotehnic de către S.C. Geotech Dobrogea S.R.L., care conduc la concluzia că obiectivul de investiție se poate amplasa pe terenul studiat.

### 2.3. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu există studii sau documentații care să se elaboreze concomitent cu P.U.D.-ul actual.

## 3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;

Artera majoră de circulație în zona este BULEVARDUL TOMIS care delimitează amplasamentul pe latura VESTICA cu 4 fire de circulație, la est este delimitat de Strada MIRCEA VODA cu sens unic pe direcția sud-nord având 2 benzi de circulație și o bandă acostamente – parcaje. La sud Strada NICOLA E IORGA are sens unic pe direcția vest-est și 4 benzi de circulație

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Suprafața de teren studiată este de 1600 mp, se află în proprietatea PAROHIEI «SFINTII INGHERI, conform SENTINTEI nr. 1993/16.10.2018.

Forma terenului în plan este regulată, cu dimensiuni aproximative de 45.08 x 34.15 m.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord:** proprietate domeniul public parc TOMIS II -spatiu verde
- **Sud:** strada NICO:LAE IORGA proprietate domeniul public
- **Vest:** bulevardul TOMIS proprietate domeniul public
- **est:** strada MIRCEA CEL BATRAN propr. domeniul public

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Amplasamentul este construit și are categoria de folosință curți construcții

S<sub>teren</sub> = 1600mp

S<sub>c</sub> = 445mp

### 3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Zona studiată are un caracter de centru urban funcțiunea dominantă 100% zona activităților legate de culte

Construcțiile existente în incinta sunt BISERICA și LUMANARARUL total 413mp în stare bună și clopotnita 17.1mp boxa 12.7mp și gr.sanitar 2mp total 32mp cu structuri nedurabile și grad mare de uzură . Total AC existent =445mp

### 3.5. Destinația (funcțiunile) clădirilor

Destinația zonei studiate PENTRU PUD din punct de vedere funcțional este ;  
ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

### 3.6. Regimul juridic al terenului – tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

Amplasamentul aparține domeniului privat al PAROHIEI ,, SFINTII INGERI ,, și are o suprafață de 1600 mp. NR. CADASTRAL 279835 . Parcela este CONSTRUITĂ

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform studiului geotehnic întocmit de către S.C. GEOTEH DOBROGEA . SRL , stratificația terenului se poate rezuma astfel:

- 0.00 ~ -1.50– umplutura
- -1.50 ~ -3.00 – leoss galben plastic consistent de la 1.70in jos plastic moale
- -300 ~ -360 – argila prafoasă cafenie plastic consistentă
- -360~ -600 – argilă cafenie

Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor de ape din precipitații sau alunecărilor de teren.

### 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea amplasării acestora

Nu s-au semnalat pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

### 3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană NU a fost interceptată la adâncimea de 6m.



### 3.10. Parametrii seismici ai zonei

În conformitate cu Normativul P 100/1-2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare  $a_g=20g$
- perioada de colț  $T_c = 0.7$  s.

Conform "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-4/2012 presiunea vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min, având 50 ani interval mediu de recurență este 0,50 KPa, Calculul valorii incarcarii din zăpada pe sol sk este de 1,5 KN/mp

Se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic, căruia îi aparține.

### 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)

Terenul studiat este construit având ;

corp C1 BISERICA  $ac=393mp$  stare BUNA

fundatii beton suprastructura cadre beton plansee beton sarpanta lemn  $h=30m$

corp C2 LUMANARAR  $ac=20$  mp stare BUNA

fundatii beton suprastructura ziduri purtatoare BCA planseu beton acoperiș sarpanta lemn  $h=3m$

corp C3 clopotnita  $ac=17.1mp$  Stare REA

fără fundatii ,structura cu profile din metal cu inchideri cu placi din PAL  $h=5m$

corp C4 anexa materiale  $ac=12.66mp$  stare REA

fără fundatii inchideri cu panouri prefabricate din beton acoperișul din lemn  $h=2.10m$

corp C5 GRUP SANITAR  $ac= 1.97$  mp stare REA

fară fundatii pereți și acoperiș din lemn  $h=2m$

TOTAL AC EXISTENT 444.73mp

În zonele imediat învecinate există construcții cu următoarele funcțiuni;

Blocuri de locuințe cu spatii comerciale la parter ;

Fronturi construite la străzile MIRCEA CEL BATRAN , NICOLAE IORGA și BD. TOMIS cu regim de înălțime ( P+6, P+8) CU SPATII COMERCIALE LA PARTER , realizate cu structură durabilă în stare BUNA și acoperișuri tip terasa

### 3.12. Echipare existentă

Zona este echipată edilitar, în zonă existând ;

rețele de distribuție a energiei electrice,

rețea de telecomunicații,

rețea de alimentare cu apă și canalizare,

rețea termoficare,

asigurare salubritate.

Alimentarea cu apă:

În zona amplasamentului există rețea de distribuție a apei, pe Bd.TOMIS Dn200mmF cămin apometric Conform Avizului de amplasament emis de către RAJA Constanta nr.1866/2023

#### Canalizare:

În zonă există rețea de canalizare. pe str. MIRCEA CEL BATRAN colectoarele Dn259azb și Dn300azb și cămin existent în incinta

#### Alimentarea cu energie electrică:

pe amplasament există racord la rețea de distribuție a energiei electrice.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Avizul de Principiu emis de către DISTRIGAZ cu nr. 19044429/19.01.2024. confirma racord existent

#### Asigurarea agentului termic:

Parohia dispune de centrala termica proprie folosind gaze amplasata în subsolul BISERICII

#### Telecomunicații:

În zonă există rețea de telecomunicații.

Parohia ARE POST FIX DE TELEFONIE

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

**Prin documentația de urbanism elaborată se propune valorificarea amplasamentului studiat în perspectiva respectării indicatorilor urbanistici maximali conform P.U.G. + R.L.U. aprobat (P.O.T. 50 % și C.U.T. 1).**

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unei documentații urbanistice P.U.D. – plan urbanistic de detaliu – pentru amplasarea în incinta a unei ANEXE PAROHALE P+1.

Prin prezenta documentație se propun reglementari cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenului, distanțele față de limitele de proprietate, regimul de înălțime și accese.

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se realizează prin intermediul străzii MIRCEA CEL BATRAN și BL.TOMIS ce delimitează amplasamentul pe latura estica și vestica

POT existent = 28%

POT propus = 31%

CUT existent = 0.28

CUT propus = 0.35

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pe lot se propune amplasarea a unui corp ANEXA PAROHIALA P+1 și desființarea spațiilor existente cu grad mare de uzura și caracter provizoriu ;

C3 =17.1mp **Clopotnita** C4 =12.66mp **boxa unelte** C5 = 1.97mp **grup sanitar**

ANEXA PAROHIALA se va amplasa pe latura de nord a terenului paralela cu aceasta latura cu retragere de 1 m fata de limita terenului la nord cu retragere de 5m fata de limita terenului la est la strada MIRCEA CEL BATRAN și 3m retragere fata de BISERICA existența pe direcția sud respectând aliniamentele, distanțele și retragerile prezentate în partea desenată a documentației .  
Retragerea de 3m fata de BISERICA se justifica avand în vedere ca pe latura către Biserica ANEXA nu va avea accese și goluri de ferestre .

### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

ANEXA PAROHIALA va avea lungimea în plan de 18.3 x 4.50 m. și latimi de 2,6m 4,50m și 5,9m Construcția va avea un regim de înălțime parter+1, Va fi realizată cu infrastructura fundatii

din beton pe o perna de piatra , supastructura alcatuita cu pereți portanti din BCA25cm intariti cu stalpi din beton izolati termic la exterior cu polistiren 10 cm, cadre din beton în zona clopotnitei, plansee din beton. Acoperișul sarpanta din lemn ignifugat cu invelitoare din tabla faltuita culoarea cenusie simlra lumanararului și tencuieli albe la fatada cu ancadramente

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Soluția propusă pentru organizarea amplasamentului presupune studierea zonei de amplasare a imobilului, zonele aferente circulațiilor – alei, trotuare, parcări și spații verzi amenajate.

Accesul auto se realizează din strada MIRGEA CEL BATRAN la est și Bd. TOMIS la vest

Distanțele minime între clădiria propusa și cele amplasate pe loturile vecine sunt următoarele:

- **Nord** – avem domeniul public PARC -TOMIS II  
distanța între ANEXA PAROHIALA și limita de proprietate la nord este propusa de 1.00 m .  
NU SE POATE REALIZA amplasarea obiectivului la limita de propprietate conform AVIZ  
Dir. Jud. De Cultura deoarece fundatiile ar jena canalul termic magistral existent pe latura  
de nord și circulatia pietonala pe trotuarul existent peste canalul termic.
- **Sud** – avem corp C! BISERICA – distanța între ANEXA PAROHIALA și BISERICA este  
3.00m distanța pana limita de proprietate pe direcția sud la str. NICOLAE IORGA este de  
minim 27.5m, PANA LA BLOCUL TD3 sunt 48m
- **Est** – avem Domeniul public str. MIRCEA CEL BATRAN distanța minimă între ANEXA  
PAROHIALA și limita de proprietate la strada este de minim 5.00m, Distanța pana la blocul  
MD6B p+6 este de 30m
- **Vest** – avem Domeniul public Bulevardul TOMIS Distanța minimă între ANEXA  
PAROHIALA și limita de proprietate la vest este de 22.00m, iar pana la blocul TS2 p+8 este  
de 55m

Se respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat în 2018. privind  
insorirea spatiilor și neafectarea locuintelor vecine pe laturile de est ,sud și vest

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

Aspectul clădirii ce se va construi va exprima caracterul și reprezentativitatea arhitectonica a  
BISERICII „ SFINTII INGERI MIHAIL și GAVRIL . Va răspunde exigențelor actuale ale plasticii  
arhitecturii corelate cu cerințele investitorului, și functiunile propuse .

Fațadele est și vest, fațadele nord și sud vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadele  
BISERICII

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea  
improprie a materialelor.

#### 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se vor desfiinta corpurile C3 clopotnita= 17.1mp, C4 boxa unelte= 12.7mp, C5 grup sanitar =  
2mp, aflate în stare avansata de uzura. Total suprafața desfiintata =32mp.

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

**Circulația carosabilă.** Trama stradală a zonei este configurată de curând modernizata .

Accesul carosabil la amplasament se face în prezent din bulevardul TOMIS la vest sii din str.

MIRCEA CEL BATRAN la est Carosabilul existent la bd. TOMIS are lățimea de 14.00 m cu patru fire de circulație și trotuare de minim 3.00 -4.00m Carosabilul la str MIRCEA CEL BATRAN are 10 m cu 3benzi din care 2 de circulație și 1 pentru staționare-parcare .

Pe latura de sud avem str Nicolae Iorga cu 4benzi de circulații cu sens unic pe direcția vest -est

**Circulația pietonală** se asigura din bulevardul TOMIS .

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

Relieful amplasamentului este plat. Cu pante mici de cca 40cm pe direcția vest-est și 100cm pe direcția sud-nord . Intervențiile care se vor realiza vor fi minime. Organizarea incintei se va fi astfel gândita încât spațiul verde să fie clar definit , în noua organizare urbanistică.

Clădirea va fi adaptată reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel încât intervențiile asupra reliefului să fie minime. Se va asigura colectarea rapidă și corespunzătoare a apelor pluviale. Dirijarea acestora către spațiile verzi

#### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta**

Zona studiată nu se află în raza de protecție a unor monumente de arhitectură sau istorice pentru care se solicită măsuri speciale.

În cazul în care, în timpul lucrărilor de săpătură pentru realizarea investiției propuse se vor descoperi fragmente ceramice sau obiecte cu valoare istorică sau fundatii de construcții vechi, lucrările se vor sista și se vor anunța PRIMARIA și MUZEUL DE ISTORIE și ARHEOLOGIE .

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice și a asigurării dezvoltării sale durabile.

De aceea, orientarea activităților de protecție a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de prevederile legislației în vigoare și de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate și înlocuirea speciilor de copaci îmbătrâniți cu exemplare tinere, adaptate terenului.

În acest sens avem și procente de ocupare a terenului corespunzătoare și zone cât mai mari pentru spații verzi.

#### **Protecția calitatii apelor**

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de distribuție și de calitate a apelor corelată cu funcțiunea propusă

#### **protecția aerului**

În cadrul execuției lucrărilor propuse nu există surse majore de poluare a aerului. În timpul funcționării autoturismelor vor rezulta particulele de substanțe care se dispersează în atmosferă. Acestea se vor încadra în nivelurile maxime admisibile de poluare a aerului.

#### **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Nu este cazul. Sursele de zgomot și vibrațiile sunt: vocea umană și activitățile specifice funcțiunii, lacasului de cult încadrându-se în limitele maxime admisibile.

#### **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

#### **Protecția solului și a subsolului**

Se precizează că activitățile care se vor desfășura nu creează reziduuri toxice sau poluante ce ar putea pătrunde în sol, determinând poluarea acest

#### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul. Obiectivul propus prin proiect nu afectează negativ natura sau ecosistemele.

#### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Obiectivul propus nu afectează așezările umane și nici celelalte funcțiuni existente în zonă.

Consultarea listei monumentelor și siturilor istorice demonstrează că teritoriul restrâns, din vecinătatea amplasamentului nu posedă construcții care să fie încadrate în listă ca obiective de patrimoniu ce trebuie protejate. De asemenea, teritoriul în cauză nu este încadrat la categoria siturilor istorice protejate.

#### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide vor fi efectuate în concordanță cu următoarele principii (Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 actualizat în 2018):

- colectarea deșeurilor solide la locul de producere se face în recipiente ecologice acoperite;
- recipientele vor fi amplasate în spații special amenajate, în condiții salubre, vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității;
- deșeurile din construcții se vor colecta separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate;
- prin încheierea unui contract cu serviciul de colectare locală, evacuarea reziduurilor menajere de la locul de colectare se face fără a se depăși următoarele termene maxime: la cel mult 2 zile în anotimpul cald (1 aprilie - 1 octombrie) și la cel mult 3 zile în anotimpul rece (1 octombrie - 1 aprilie).

#### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu este cazul, nu se vor depozita substanțe toxice și periculoase.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În vecinătatea amplasamentului nu se regăsesc obiective de utilitate publică.

#### 4.12. **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Pentru menținerea unei zone echilibrate din punct de vedere a spațiilor verzi, se propune îndeplinirea următoarelor cerințe:

- suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial și vor fi îmbunătățite;
- spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi.

#### 4.13. **Profiluri transversale caracteristice**

Amplasamentul nu se află în zonă de versant, terenul fiind plat.

Strada MIRCEA CEL BATRAN ce delimitează amplasamentul pe latura sudică este modernizat, având un profil stradal de 9.00m cu trotuare amenajate pe ambele părți. ANEXA PAROHIALA va fi amplasată la distanța de minim 15 50 m față de axul străzii, MIRCEA CEL BATRAN

Bulevardul TOMIS prin care se asigură accesul la amplasament are un profil transversal corespunzător cu patru benzi de circulație și trotuare de 3-5m și nu necesită lucrări de amenajare suplimentare. Se menține accesul în incintă, fără a afecta profilul stradal.

#### 4.14. **Lucrări de sistematizare verticală necesare**

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală în vederea înscrierii convenabile a construcției la configurația topografică a terenului.

Propunerile pentru sistematizarea verticală a terenului vor trebui să fie raționale, astfel încât să favorizeze circulația pietonilor și scurgerea rapidă a apelor meteorice .

La elaborarea soluției de sistematizare verticală a terenului se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unui acces facil la amplasament;
- stabilirea unor cote verticale convenabile , corelate cu cele ale terenului și ale construcțiilor existente
- reducerea la maximum a volumului de lucrări de sistematizare a terenului;
- asigurarea pantelor necesare evacuării rapide a apelor de suprafață sau și dirijarea lor către spațiul verde din incinta .

#### 4.15. **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T. și C.U.T.)**

**Prin documentația de urbanism elaborată se propune valorificarea amplasamentului studiat în perspectiva respectării indicatorilor urbanistici maximali conform P.U.G. + R.L.U. aprobat (P.O.T. 50% și C.U.T. 1).**

*Alinierea și amplasarea construcțiilor*

Prin prezentul P.U.D. se propun următoarele retrageri față de aliniament, respectiv limite laterale și posterioare, evidențiate și în partea desenată a documentației:

- retragerea față de aliniamentul stradal (frontal) strada MIRCEA CEL BATRAN 5.00 m din limita de proprietate, respectiv 15.50m din axul strazii
- retragerea aliniamentului lateral la nord 1.00 m din limita de proprietate;
- retragerea aliniamentului lateral la sud 3.00 m fata de BISERICA
- retragerea aliniamentului la vest : minim 20.00 m din limita de proprietate, la bulevardul TOMIS

*Înălțimea maximă admisibilă a clădirii*

ANEXA PAROHIALA înălțimea maximă 5.50 m (măsurată la/streașină/ pentru etaj și înălțimea maxima la cornise 8.50m pentru turla clopotnitei – regim de înălțime P,+1 încadrându-se în prevederile admisibile î

*Procent maxim admisibil de ocupare a terenului (P.O.T.)*

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 31 %, încadrându-se în prevederile maximale admisibile în zonă de 50%.

*Coeficientul maxim admisibil de utilizare a terenului (C.U.T.)*

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de 0.35 încadrându-se în prevederile maximale admisibile în zonă de 1.00.

*Împrejmui*

Împrejmuirile EXISTENTE SE MENTIN La bulevardul TOMIS gardulet h=60 cm din fier forjat fără poți LA STR. Mircea cel bătrân gard din zid h=2m și poarta metalica pentru autovehicole la nord gard din zid h=2m către PARC TOMIS II . La str. Nicolae Iorga partial gard cu soclu 80cm din zid și panou din metal lucrat pana la 2m și partial gard din zid h=2m .

Către parcul Tomis II gard din zid h=2m

#### 4.16. **Asigurarea utilităților**

Zona este echipată edilitar, in zonă existând rețele de distribuție a energiei electrice, rețea de telecomunicații, rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de gaze asigurare de salubritate.

*Alimentarea cu apă:* în zona amplasamentului există rețele de distribuție a apei. Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețeaua existentă în incinta . Se vor moderniza rețelele din incinta prin extinderea rețelei de hidranti și alimentarea obiectivului propus . Se va moderniza căminul apometric

*Canalizarea apelor uzate* se va realiza prin branșarea la rețeaua existentă. În incinta care se va moderniza

Toate platformele se vor impermeabiliza și vor fi prevăzute cu rigole colectoare. Se va acorda o atenție deosebită pantelor de scurgere a apelor pe platformele betonate.

*Alimentarea cu energie electrică:* Pe amplasament în incinta există rețea de distribuție a energiei electrice. Se va solicita branșarea la rețeaua existentă cu aviz separat, la solicitarea beneficiarului.

*Asigurarea agentului termic:* Agentul termic se va asigura de la centrală termică proprie. existenta amplasata în subsolul Bisericii care folosește gaze

*Telecomunicații:* există post fix de telefonie .

*Salubritate/ platformă de gunoi:*

În colțul nord estic se va realiza o noua platformă de gunoi pentru colectarea selectivă. Platforma va fi prevăzută cu europubele și va avea branșament de apă și sifon.

Se va renoua contractul cu firma de salubritate pentru preluarea periodică a deșeurilor.

#### 4.17. **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat**

Bilanțul teritorial existent și propus se încadrează în indicatorii urbanistici maximali posibili în zonă și se prezintă astfel:

Bilanț teritorial		Existent		Propus	
Zone Funcționale		Suprafața (mp)	Procent (%)	Suprafața (mp)	Procent (%)
1.	Suprafața construită	445	28.00%	490	31.00%
2.	Curți construcții	1600	100.00%	1600	100.00%
3.	Spatii verzi amenajate	660	41.00.%	615	38.00%
4.	Circulații si parcaje	495	31.00%	495	31.00%
<b>TOTAL:</b>		1600	100.00	1600.00	100.00

## CONCLUZII

Având în vedere poziția amplasamentului, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- tratarea cu cea mai mare atenție și corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- abordarea atentă a zonelor verzi plantate, care vor contribui la realizarea unei incinte cu un caracter bine definit și individualizat;
- colectarea corespunzătoare a apelor pluviale astfel încât să se minimalizeze poluarea mediului înconjurător;
- folosirea materialelor de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, pentru a nu crea o imagine ostentativă în ansamblul existent.

Orice modificare a P.U.D.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa, prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local și cu acordul proiectantului, în caz contrar proiectantul este exonerat de orice răspunder

**INTOCMIT arh.TEODOR ION**

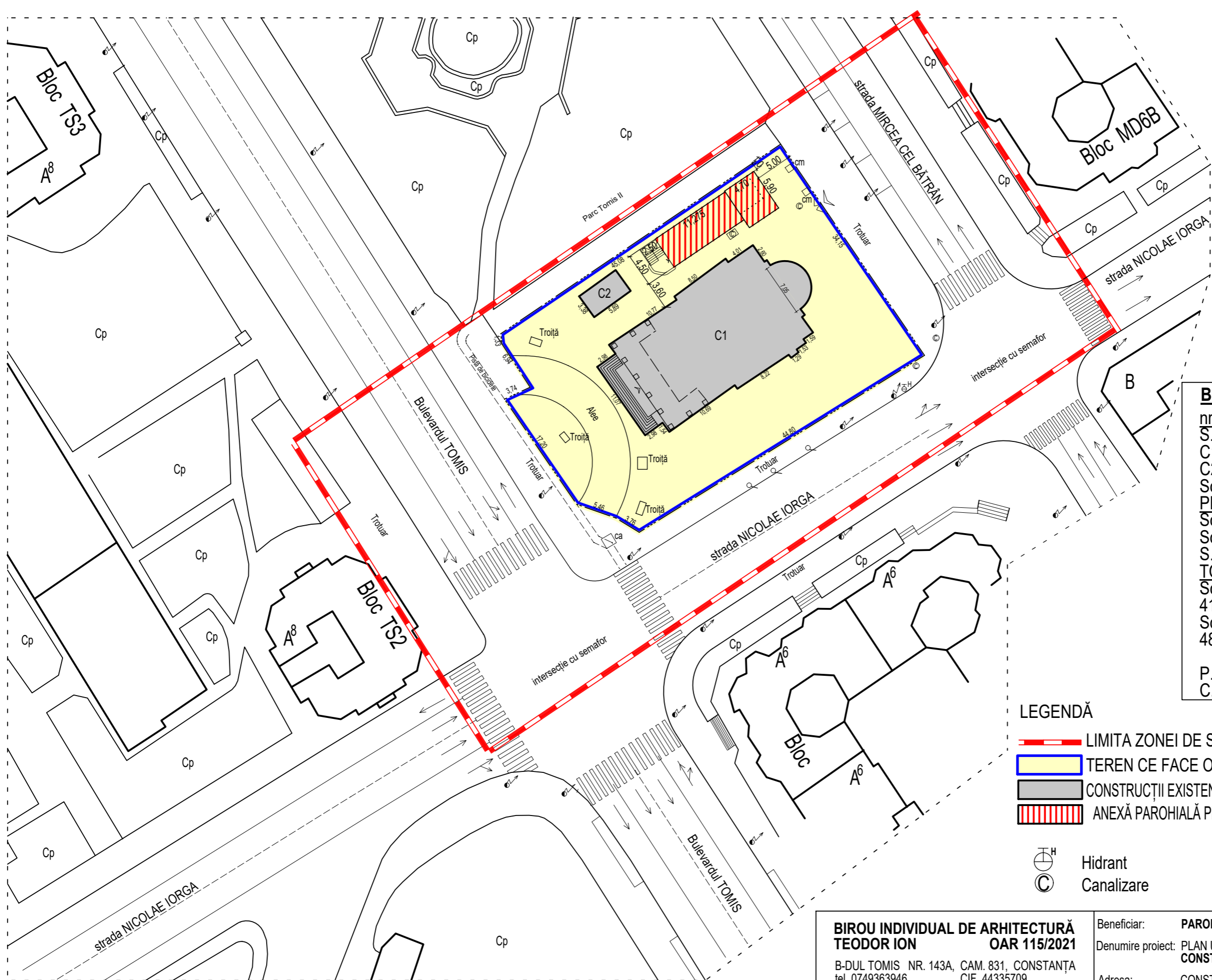
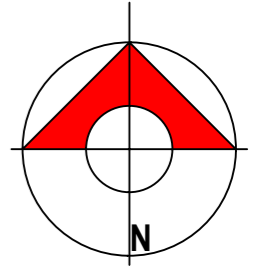
**arhitect urbanist cu drept de semnatura categoriile D și E**

### Inventar de coordonate - Zonă studiată Sistem de proiectie STEREO"70

(Zona\_studiata - imobil IE 239835)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305284.948	791355.601	34.154
2	305266.769	791374.900	44.802
3	305232.901	791336.985	3.760
4	305234.724	791333.697	5.456
5	305236.651	791328.593	17.203
6	305250.851	791318.882	3.736
7	305252.467	791322.250	6.945
8	305256.269	791318.433	1.334
9	305259.596	791318.322	45.082
S(1Cc)=1600mp P=162.470m			





**BILANT TERITORIAL**

nr. Cadastru 239835

S. teren .....1.600,0 mp

C1-Biserică ..... 393,0 mp,

C2-Lumânărar ..... 20,0 mp

Sc. totală ce se menține....413,0 mp

**PROPUNERI**

Sc. propusă nou..... 75,90mp

Sd. propusă nou..... 140,90mp

S. utilă..... 120,40mp

**TOTAL**

Sc. existentă ce se menține + propusă  
413,00 + 75,90 = 488,90mp

Sd. existentă ce se menține + propusă  
488,90 + 65,0 = 553,90mp

P.O.T. propus = 31%

C.U.T. propus = 0,35

**LEGENDĂ**

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUD .....5.225mp

TEREN CE FACE OBIECTUL PUD.....1.600mp

CONSTRUCȚII EXISTENTE CE SE PĂSTREAZĂ (C1, C2)

ANEXĂ PAROHIALĂ PROPUSĂ P+1

Hidrant

Canalizare

ca cămin apometric

cm cămin menajer

<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ TEODOR ION OAR 115/2021</b>		Beneficiar: <b>PAROHIA „SFINȚII ÎNGERI”</b>	PR. Nr.
B-DUL TOMIS NR. 143A, CAM. 831, CONSTANȚA tel. 0749363946 CIF 44335709		Denumire proiect: <b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE Corp ANEXĂ PAROHIALĂ P+1</b>	2/2024
ȘEF PROIECT Arh. Teodor Ion		Adresa: <b>CONSTANȚA bulevardul TOMIS nr. 170</b>	faza PUD
PROIECTAT Arh. Teodor Ion		scara 1 : 500	PL.NR
DESENAT Arh. Teodor Ion		data 2024	<b>3</b>
<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>			