



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 364/22.08.2024  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire anexă parohială P+1E,  
bd. Tomis nr. 170,  
investitor Parohia Sfinții Îngeri

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 161883/22.08.2024;
- avizul Arhitectului șef nr. 157814/14.08.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 161896/22.08.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Morlova Nicușor în calitate de preot paroh la Parohia Sfinții Îngeri, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 55305/14.03.2024;

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

#### H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire anexă parohială P+1E, bd. Tomis nr. 170, conform documentației anexate care face parte integrantă

din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 170, în suprafață de 1.607 mp (conform actelor de proprietate) și 1.600 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239835, înscris în cartea funciară nr. 239835 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea Parohiei Sfinții Îngeri conform sentinței civile nr. 2124/27.11.2007 pronunțată de Tribunalul Constanța - secția civilă în dosarul nr. 1472/118/2007, irevocabilă prin decizia civilă nr. 85/C/16.04.2008 a Curții de Apel Constanța și decizia civilă nr. 7072 din 14.11.2008 a Inaltei Curți de Casație și Justiție.

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

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

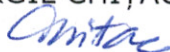
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

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

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

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR

*H.R. 161883/22.08.2024*

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire anexă parohială P+1E, bd. Tomis nr. 170, investitor Parohia Sfinții Îngeri;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 552/20.02.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 19.02.2025), Raportul informării și consultării publicului nr. 130227/04.07.2024, avizul nr. 157814/14.08.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire anexă parohială P+1E, bd. Tomis nr. 170, investitor Parohia Sfinții Îngeri.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Amite*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

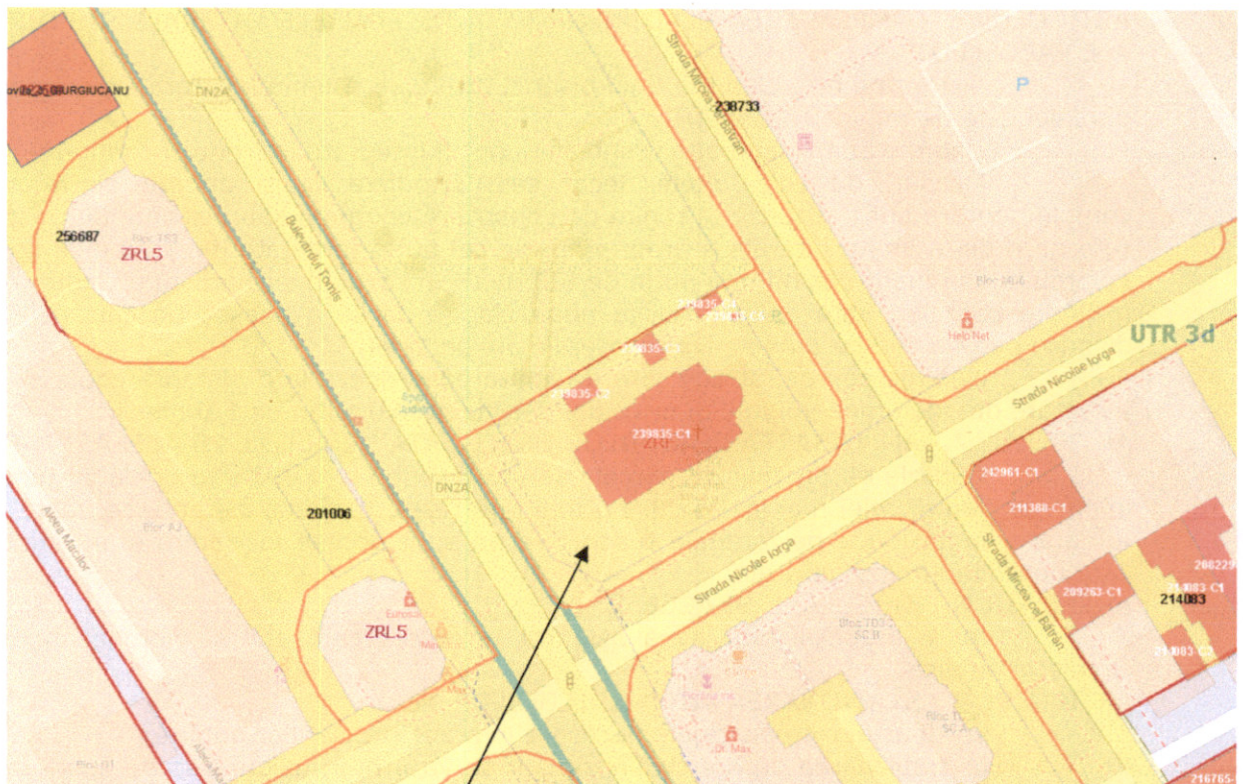
**RAPORT**Nr. 161896/22.08.2024

Urmare solicitării nr. 55305/14.03.2024 formulată de Morlova Nicușor în calitate de preot paroh la Parohia Sfinții Îngeri pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire anexă parohială P+1E, bd. Tomis nr. 170, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 170, în suprafață de 1.607 mp (conform actelor de proprietate) și 1.600 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239835, înscris în cartea funciară nr. 239835 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea Parohiei Sfinții Îngeri conform sentinței civile nr. 2124/27.11.2007 pronunțată de Tribunalul Constanța – secția civilă în dosarul nr. 1472/118/2007, irevocabilă.

**PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la data de 31.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în bd. Tomis nr. 170 face parte din zona de reglementare ZRF – zona activităților legate de culte:



Extras PUG/GIS

Localizare teren IE 239835, bd. Tomis nr. 170

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune dintr-o unica zone de reglementare ZRF, care contine lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte. Avand in vedere importanta unor asemenea insertii arhitectural-urbanistice in cadrul orasului, pentru acordarea AC se va solicita elaborarea de PUD sau PUZ (dupa caz) precum si a unor studii specializate: studiu istoric, studiu de silueta, studiu de impact vizual etc.

In cazul unor completari la constructii auxiliare sau al realizarii unor constructii noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda AC si in baza RLUMC.

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE** - sunt admise urmatoarele utilizari:

lacasuri de cult;

servicii pentru culte;

activitati sociale ale asociatiilor religioase;

activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;

- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- sunt interzise toate functiunile care nu sunt compatibile cu functiunea de cult religios.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcela este construibila numai daca are acces carosabil si pietonal direct dintr-o artera publica de circulatie;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 metri de la aliniament;

- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare acestora vor respecta regulamentul din zonele de reglementare adiacente.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;

- cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;

- lacasuri de cult, altele decat cele ortodoxe ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa a volumului dominant dar nu mai puțin de 5.0 metri in cazul invecinarii cu o cladire retrasa de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua cladire sa se alipeasca de calcanele cladirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel puțin jumătate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- cladirile de pe aceeasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil si pietonal direct dintr-o circulatie publica.

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- vor fi asigurate parcajele necesare in afara circulatiilor publice;

- la amplasarea de noi cladiri de cult se va urmări asigurarea de spatii de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii si evenimente religioase, astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia in zona adiacenta.

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea cladirilor complementare situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente

- inaltimea cladirilor de cult nu se limiteaza

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

- aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de 100 metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

**ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- conform normelor in vigoare

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,

- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

**ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

- cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20 m si minim 1.80 m; poate fi dublat de un gard viu;

- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20 m. si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100) - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren) - conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.**

**BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 552/20.02.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 19.02.2025), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

**INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

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

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 108151/31.05.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 01.06.2024-15.06.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism. Nu au fost emise notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat deoarece acesta este înconjurat de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Constanța.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică a fost transmisă o adresă care vizează reglementările propuse :

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-81993/17.04.2024 formulată de Mariana Hurduc	Se transmite dezacordul privind propunerea PUD, existând îngrijorarea că va fi afectat parcul.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- Propunerea PUD nu va afecta parcul deoarece anexa parohială se construiește în incinta parohiei care este delimitată de împrejurime din zid, deschisă doar către bd. Tomis;
  - anexa propusă va înlocui anexele existente, clopotnița-magazie și grup sanitar, aflate în stare de degradare totală;
  - anexa parohială este o necesitate deoarece va sigura parohiei spațiile de care are stringentă nevoie, clopotniță, grup sanitar, spații depozitare unelte de grădină, spațiu pentru cancelarie, spațiu de priveghere;
  - anexa va fi amplasată strict în incinta parohiei, cu retragere de 1 metru față de limita terenului la nord (către parc) și retragere de 5 metri față de limita terenului la est (către str. Mircea cel Bătrân);
  - anexa propusă nu va afecta însorirea vecinătăților fiindcă este amplasată la nord și umbrește doar biserica.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 130227/04.07.2024.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 58013/18.03.2024 conform răspunsului formulat în data de 04.04.2024.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 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 plansee 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 spații 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

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

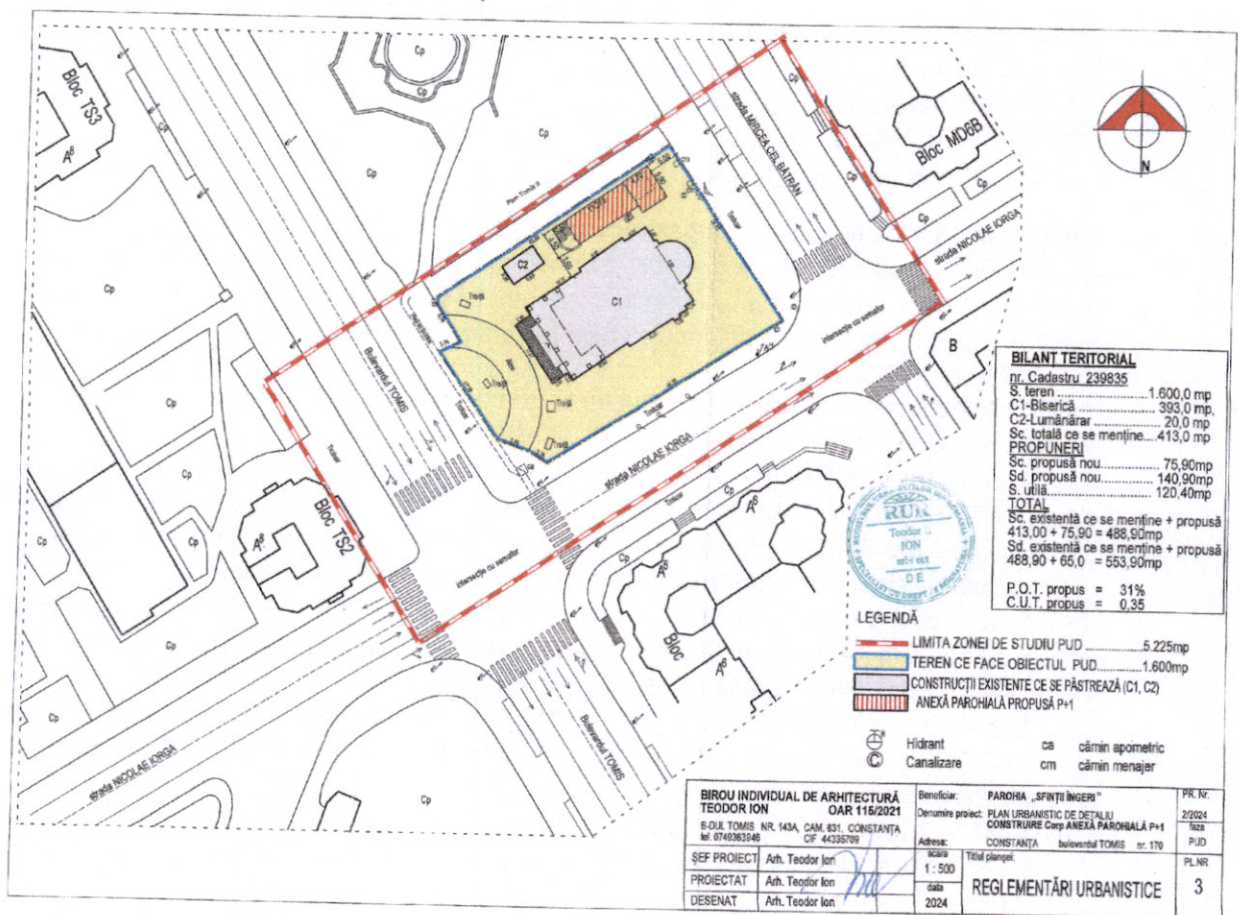
S<sub>teren</sub> = 1600mp

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

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

Zona studiata are un caracter de centru urban funcțiunea dominantă 100% zona activitatiilor 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 uzura . Total AC existent =445mp



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

**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 maximi 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 PAROHIALE 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 estică și vestică

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 uzură 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 având 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 fundației din beton pe o perna de piatra, suprastructura alcătuită cu pereți portanți din BCA25cm întăriți cu stalpi din beton izolați termic la exterior cu polistiren 10 cm, cadre din beton în zona clopotnitei, planșee din beton. Acoperișul sarpanta din lemn ignifugat cu invelitoare din tabla faltuita culoarea cenușie simlira lumanararului și tencuiei albe la fatada cu ancadramente

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

- **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 proprietate 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

#### 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 maximele 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 maximele admisibile în zonă de 1.00.

**Împrejmuiri**

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

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 și parcaje	495	31.00%	495	31.00%
<b>TOTAL:</b>		1600	100.00	1600.00	100.00

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- obiective de utilitate publică
- secțiuni prin teren
- fotografii

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 552/20.02.2023 (valabil până la 19.02.2025)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 130227/04.07.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1866/2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 19044429/19.01.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 42705-319.351.736/21.12.2023
- aviz Societatea Termoficare Constanta SRL nr. 16504/26.09.2023
- aviz Orange nr. 105/16.02.2024

**Anexa 7**

F02-DGUP16

- aviz RCS&RDS nr. 647/07.03.2024
- aviz Comisia de circulatie nr. A 7148/31.10.2023
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 155 R/20.02.2024
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 860/U/28.08.2023
- proces verbal de recepție OCPI nr. 5523/05.12.2023
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1523/28.07.2023.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire anexă parohială P+1E, bd. Tomis nr. 170, investitor Parohia Sfinții Îngeri.

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



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 55305/14.03.2024 formulată de Morlova Nicușor în calitate de preot paroh la Parohia Sfinții Îngeri cu sediul județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 170;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 157814 din 14.08.2024**

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire anexă parohială P+1E, bd. Tomis nr. 170;

Inițiator: Parohia Sfinții Îngeri

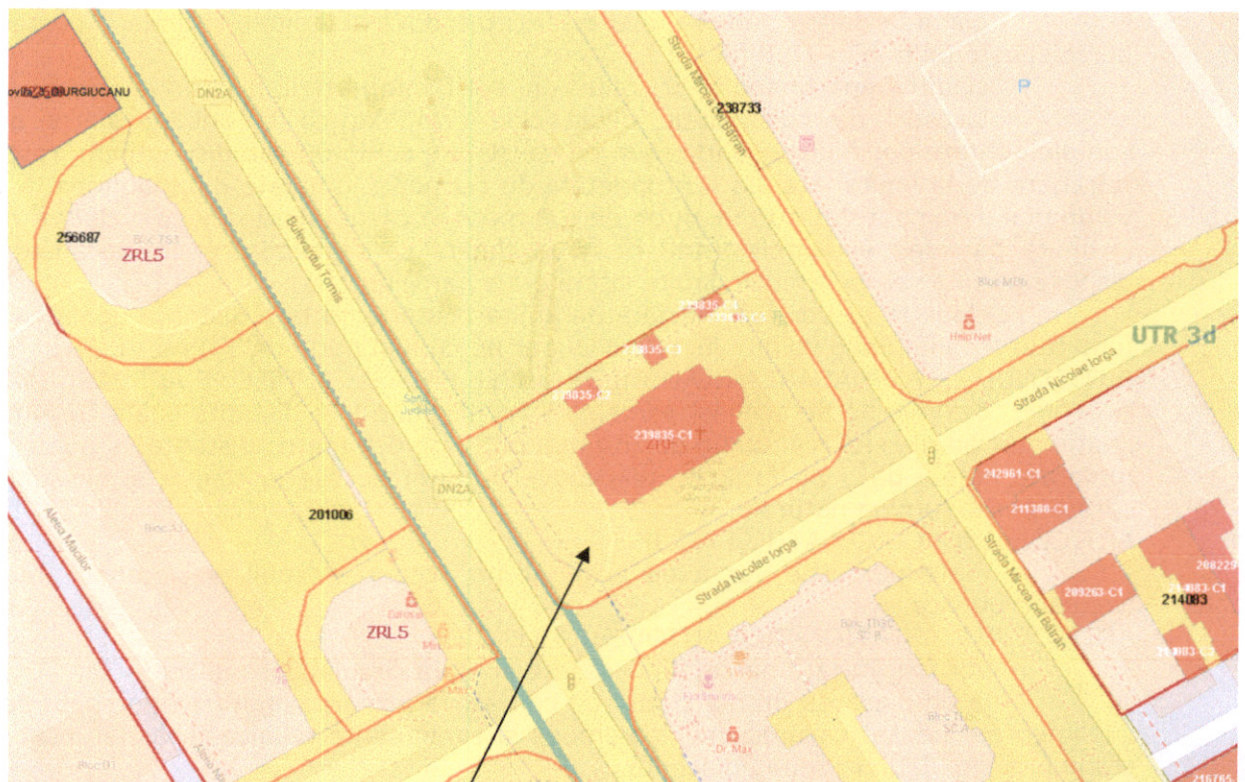
Proiectant: BIA Teodor Ion

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Teodor Ion

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 170, în suprafață de 1.607 mp (conform actelor de proprietate) și 1.600 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239835, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la data de 31.12.2026 prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în bd. Tomis nr. 170 face parte din zona de reglementare ZRF – zona activităților legate de culte:



Extras PUG/GIS

Localizare teren IE 239835, bd. Tomis nr. 170

## GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI

---

Zona se compune dintr-o unica zone de reglementare ZRF, care contine lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte. Avand in vedere importanta unor asemenea insertii arhitectural-urbanistice in cadrul orasului, pentru acordarea AC se va solicita elaborarea de PUD sau PUZ (dupa caz) precum si a unor studii specializate: studiu istoric, studiu de silueta, studiu de impact vizual etc.

In cazul unor completari la constructii auxiliare sau al realizarii unor constructii noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda AC si in baza RLUMC.

## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

---

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE - sunt admise urmatoarele utilizari:

lacasuri de cult;

sevicii pentru culte;

activitati sociale ale asociatiilor religioase;

activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;

- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt interzise toate functiunile care nu sunt compatibile cu functiunea de cult religios.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

---

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcela este construibila numai daca are acces carosabil si pietonal direct dintr-o artera publica de circulatie;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 metri de la aliniament;

- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare acestora vor respecta regulamentul din zonele de reglementare adiacente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;

- cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;

- lacasuri de cult, altele decat cele ortodoxe ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa a volumului dominant dar nu mai puțin de 5.0 metri in cazul invecinarii cu o cladire retrasa de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua cladire sa se alipeasca de calcanele cladirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel puțin jumătate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil si pietonal direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare in afara circulatiilor publice;

- la amplasarea de noi cladiri de cult se va urmări asigurarea de spatii de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii si evenimente religioase, astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia in zona adiacenta.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea cladirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente

- înălțimea cladirilor de cult nu se limitează  
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

- aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform normelor în vigoare

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,

- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

- cladirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.50 metri având înălțimea totală de maxim 2.20 m și minim 1.80 m; poate fi dublat de un gard viu;

- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.20 m. și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100) - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren) - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 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 plansee beton acoperiș sarpanta lemn h=3m

corp C3 clopotnita ac=17.1mp Stare REA

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

corp C4 anexa materiale ac=12.66mp stare REA

fără fundatii închideri 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 spații 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

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord:** proprietate domeniului 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

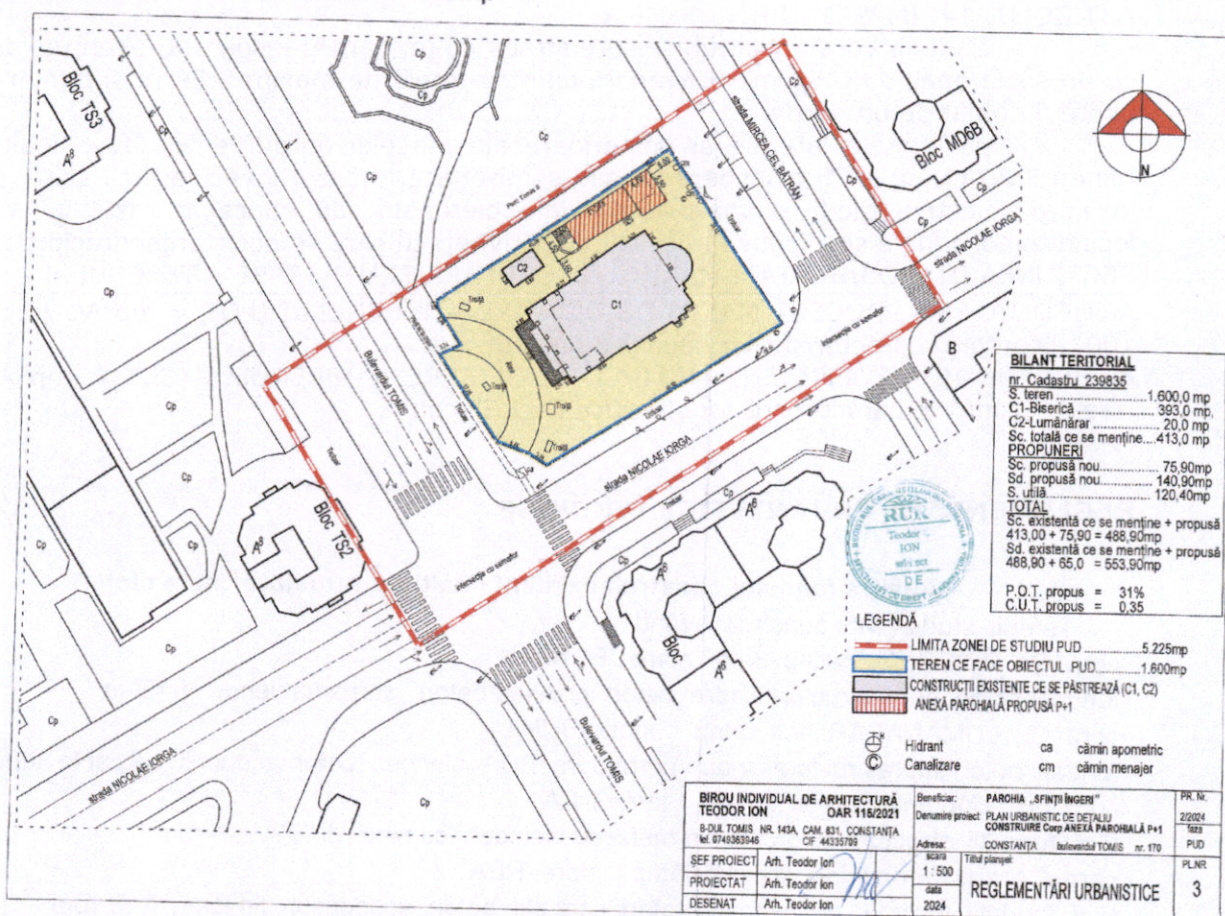
S<sub>teren</sub> = 1600mp

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 uzura . Total AC existent =445mp



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

## 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 maximi 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 reglementări 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 estică și vestică

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 desfintarea 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 fundații din beton pe o perna de piatra , suprastructura alcatuita cu pereți portanți din BCA 20cm intariți cu stalpi din beton izolați termic la exterior cu polistiren 10 cm, cadre din beton în zona clopotnitei, planșee din beton. Acoperișul sarpanta din lemn ignifugat cu invelitoare din tabla faltuita culoarea cenusie simlara lumanararului și tencuiei albe la fatada cu ancadramente

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

- **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 proprietate 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

#### 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 maximele 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 maximele 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

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

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.04.2024** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 31.05.2024 – 04.07.2024

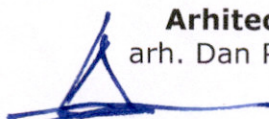
În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.08.2024** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

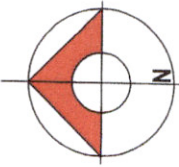
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 552/20.02.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 19.02.2025).

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



JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCHEADARE  
 Anotimp 15.08.2024  
 ARHITECT ȘEF

**BILANT TERITORIAL**

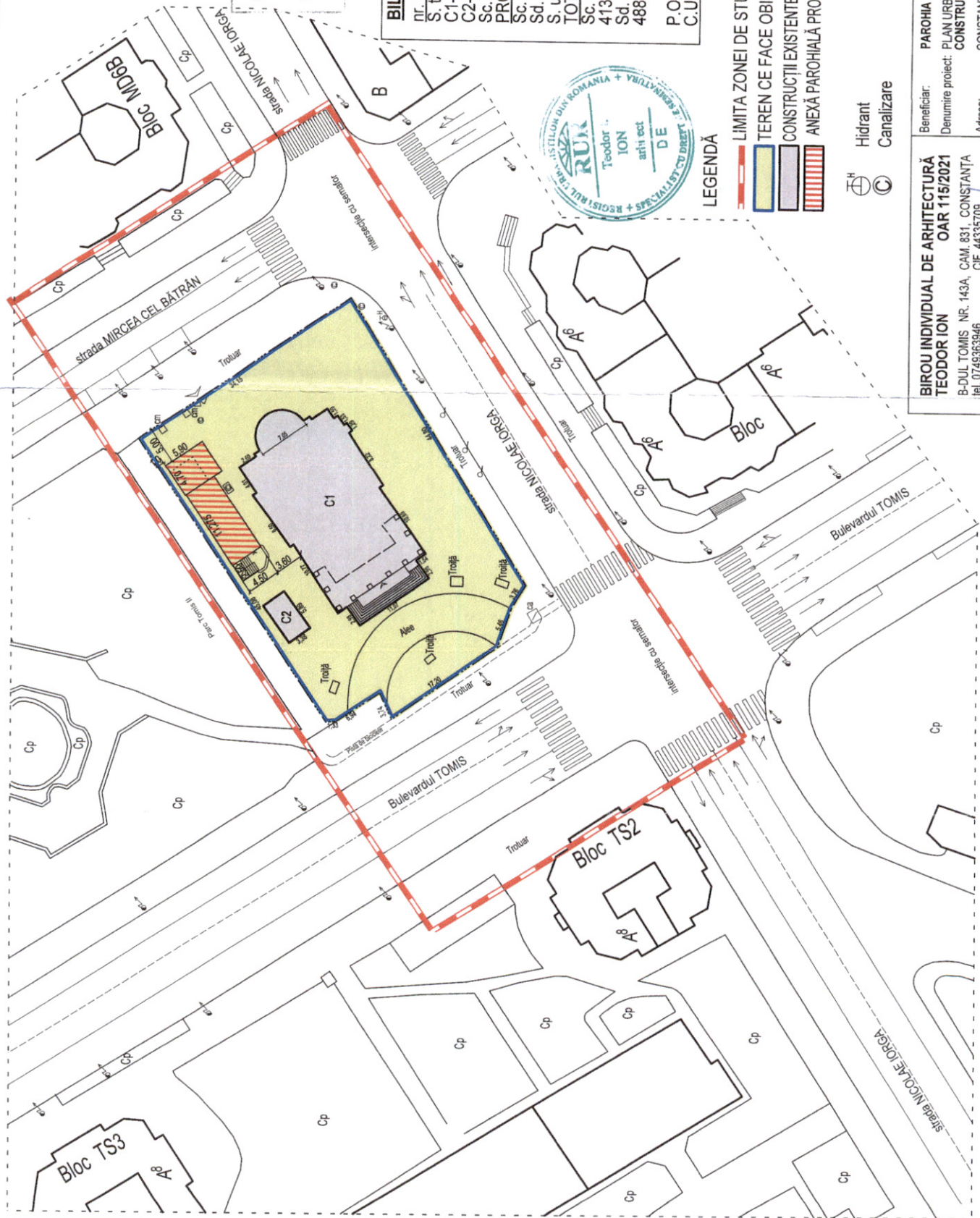
nr. Cadastru	239835
S. teren	1.600,0 mp
C1-Biserică	393,0 mp
C2-Lumânărar	20,0 mp
Sc. totală ce se menține	413,0 mp
<b>PROPUNERI</b>	
Sc. propusă nou.	75,90mp
Sd. propusă nou.	140,90mp
S. utilă	120,40mp
<b>TOTAL</b>	
Sc. existentă ce se menține + propusă	413,00 + 75,90 = 488,90mp
Sd. existentă ce se menține + propusă	488,90 + 65,0 = 553,90mp
P.O.T. propus	= 31%
C.U.T. propus	= 0,35



**LEGENDA**

- 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
- ca cămin apometric
- cm cămin menajaj
- Canalizare



PR. Nr.	22/2024	faza	PUD	PLNR	3
Beneficiar:	PAROHIA „SFINTII ÎNGERI”				
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE Corp ANEXĂ PAROHIALĂ P+1				
Adresa:	CONSTANȚA bulevardul TOMIS nr. 170				
scara	1 : 500	data	2024	Titlu planșei:	
ȘEF PROIECT	Arh. Teodor Ion				
PROIECTAT	Arh. Teodor Ion				
DESENAT	Arh. Teodor Ion				
<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ TEODOR ION</b> B-DUL TOMIS NR. 143A, CAM 831, CONSTANȚA Tel. 0749363946, CIF 44335709				<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	
<b>OAR 115/2021</b>					



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 13.08.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 8	PUD – construire anexă P+1E, bd. Tomis nr. 170 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Biserica Sfinții Îngeri
Elaborator	Arh. Teodor Ion

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Având în vedere caracteristicile amplasamentului (proximitatea parcului-unul din puținele parcuri diponibile din zona centrală frecventat de mulți locuitori și copii, zona de intersecție din care este accesibil – Tomis/N. Iorga, proximitatea stațiilor de transport în comun, distanțele reduse față de limitele de proprietate) nu consider oportună/în interes public amplasarea pe acest teren a altor servicii legate de culte, în speță capela mortuară.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.04.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 10	PUD – construire anexă P+1E, bd. Tomis nr. 170
Inițiator	parohia Biserica Sfinții Îngeri
Elaborator	Arh. Teodor Ion

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.04.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 10	PUD – construire anexă P+1E, bd. Tomis nr. 170
Inițiator	parohia Biserica Sfinții Îngeri
Elaborator	Arh. Teodor Ion

Sunt sigur ca experienta dlui arh Teodor Ion in domeniul constructiilor de cult constituie o premiza pentru calitatea arhitecturala a obiectivului propus.

Am totusi retineri cu privire la modul in care va functiona capela mortuara (la care face referire in mod concret avizul Directiei de cultura), avand in vedere specificul activitatilor, numarul de persoane care pot participa, oprirea si stationarea mijloacelor de transport specifice, impactul imaginii procesiunii la parasirea locatiei.

Am retineri cu privire la posibilitate asigurarii parcarii necesare pentru autovehiulele cu care se fac transportul ...

Am retineri si cu privire la incadrarea in distanta minima fata de locuinte.

Stiu ca aceasta activitate este importanta in asigurarea veniturilor necesare administrarii bisericilor dar, din punctual meu de vedere, pentru anumite lacase de cult (cum este si aceasta) acest tip de activitate nu este recomandat.

Ramane ca DU sa decida in consecinta.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		

6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Ionică Bucur**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 19.04.2024  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 10	PUD – construire anexă P+1E, bd. Tomis nr. 170
Inițiator	parohia Biserica Sfinții Îngeri
Elaborator	Arh. Teodor Ion

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord cu desființarea anexelor existente fără acte. Nu consider oportună construirea unui nou corp de clădire P+1 la doar 3,5 metri de biserică, fiind evident faptul că amplasamentul nu suportă mai mult decât clădirea principală existentă. Atrag atenția asupra faptului că deja s-au executat lucrări la împrejmuirea imobilului care contrar celor prevăzute în PUG/PUD au utilizat imitații de materiale nespecifice zonei, cadrului construit existent și valorii arhitecturale și istorice a bisericii. Aceleași imitații au fost utilizate și pentru zona de acces dinspre bulevardul Tomis. În cazul în care aceste lucrări au fost efectuate fără autorizație, nu pot fi de acord cu avizarea PUD.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 130227/04.07.2024



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu – "construire anexa parohială P+1E, Bd. Tomis nr. 170"**

**INIȚIATOR: Parohia "Sfinții Îngeri" Constanța.**

### **1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

În data de 31.05.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "construire anexă parohială P+1E, Bd. Tomis nr. 170", depunând anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 108151/31.05.2024 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (01.06.2024-15.06.2024) conform solicitării nr. 108154/31.05.2024.

#### **a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

#### **b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Nu este cazul.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 130227/04.07.2024



**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Nu este cazul, imobilul identificat cu număr cadastral 239835 care face obiectul PUD, se învecinează cu terenuri aparținând Municipiului Constanța.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-81993/17.04.2024 formulată de Mariana Hurduc	Se transmite dezacordul privind propunerea PUD, existând îngrijorarea că va fi afectat parcul.

Sesizarea primită în perioada consultării publicului este anexată în copie prezentului raport.

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Prin e-mail înregistrat sub nr. 109295/03.06.2024, au fost înaintate către elaboratorul Planului Urbanistic de Detaliu – B.I.A. Teodor Ion, observațiile primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsul elaboratorului PUD, la aspectele invocate în sesizare, anexat în copie prezentului raport, a fost înaintat către petent prin e-mail nr. R 109130/04.07.2024.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- Propunerea PUD nu va afecta parcul deoarece anexa parohială se construiește în incinta parohiei care este delimitată de împrejurime din zid, deschisă doar către bd. Tomis;
- anexa propusă va înlocui anexele existente, clopotnița-magazie și grup sanitar, aflate în stare de degradare totală;
- anexa parohială este o necesitate deoarece va sigura parohiei spațiile de care are stringentă nevoie, clopotniță, grup sanitar, spații depozitare unelte de grădină, spațiu pentru cancelarie, spațiu de priveghere;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 130227/04.07.2024



- anexa va fi amplasată strict în incinta parohiei, cu retragere de 1 metru față de limita terenului la nord (către parc) și retragere de 5 metri față de limita terenului la est (către str. Mircea cel Bătrân);
- anexa propusă nu va afecta însorirea vecinătăților fiindcă este amplasată la nord și umbrește doar biserica.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**  
Dan Petre Leu

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu

Acuzat



CERERE

pentru emiterea avizului arhitectului șef  
MORLOVA NICUSOR

Subsemnatul\*†1) ....., CNP [redacted], cu domiciliul/sediul\*2)  
în județul CONSTANȚA., municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA....., satul  
[redacted]....., sectorul cod poștal....., str. [redacted].....nr.  
[redacted] bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax [redacted]....., e-mail

\*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

în calitate de/reprezentant al ..... CUI 9098728 - PAROHIA SFINTII ÎNGERI

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului arhitectului șef pentru elaborarea Planului urbanistic de detaliu / zonal pentru\*3) ....., generat de imobilul\*4)

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr..... din (copie)
- b) Avizul de oportunitate nr..... din (copie)
- c) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- d) Avizele / acordurile / studiile solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate (copie)
- e) Documentația de urbanism PUD / PUZ întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, cu respectarea prevederilor art. 48^1 al Legii nr. 350/2001, precum și în conformitate cu conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPAT
- f) Dovada achitării taxei RUR

Semnătura\*\*)



IGPL - 58013/18 03 2024

\*\*\*) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga

\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

†4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism și avizului de oportunitate.

## 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  
PAROHIA SFINTII INGERI CONSTANTA .

beneficiar

Proiectant general

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. TEODOR ION

Data elaborării

IANUARIE 2024

#### 1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea prezentă 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 INGERI, 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

Steren = 1600mp

Sc = 445mp

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

Zona studiata are un caracter de centru urban funcțiunea dominantă 100% zona activitatilor 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 si grad mare de uzura . Total AC existent =445mp

### 3.5. Destinația (funcțiunile) clădirilor

Destinația zonei studiate PENTRU PUD din punct de vedere funcțional este ;  
ZONA ACTIVITATILOR 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 CONSTRUITA

### 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 prafoasa cafenie plastic consistenta
- -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 incarcării 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  $a_c=393$ mp stare BUNA

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

corp C2 LUMANARAR  $a_c=20$  mp stare BUNA

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

corp C3 clopotnita  $a_c=17.1$ mp Stare REA

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

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

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

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

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

TOTAL AC EXISTENT 444.73mp

În zonele imediat învecinate există construcții cu urmatoarele 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 PAROHIALE 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 desfintarea 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 .

Façadele est și vest, façadele nord și sud vor fi tratate arhitectural la același nivel cu façadele  
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 suprafata desfiintata =32mp.

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

**Circulația carosabilă.** Trama stradală a zonei este configurată de când 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 asigură 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 gândită 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 (aliniera 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 maximi 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 străzii
- 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.

*Împrejmuiri*

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	41.00.0%	615	38.00%
4.	Circulații si parcaje	495	31.00%	495	31.00%
TOTAL:		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

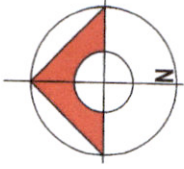
#### Sistem de proiectie STEREO"70

(Zona\_studiata - imobil IE 239835)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305284.848	791355.801	34.154
2	305256.769	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	305258.269	791318.433	1.334
9	305259.598	791318.322	45.082

S(1Cc)=1600mp P=162.470m





JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT ȘI PĂRE NEȘCHIMBARE  
 Anexă la avizul nr. 157814/14.08.2024  
 ARHITECT ȘEF

**BILANT TERITORIAL**

nr. Cadastru 239835

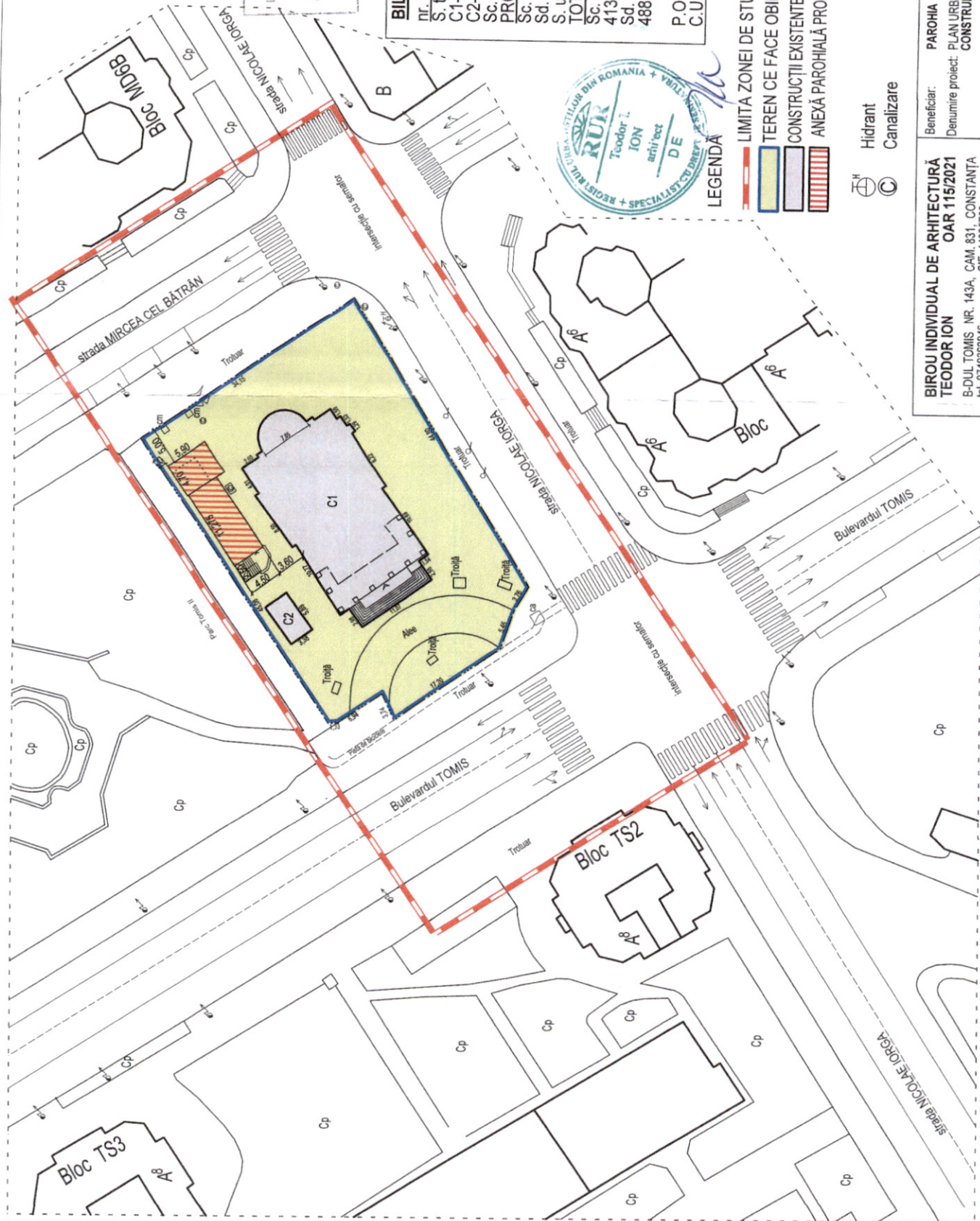
S. teren	1.600,0 mp
C1-Biserică	393,0 mp
C2-Lumânărar	20,0 mp
Sc. totală ce se menține	413,0 mp
<b>PROPUNERI!</b>	
Sc. propusă nou.	75,90mp
Sd. propusă nou.	140,90mp
S. utilă	120,40mp
<b>TOTAL</b>	
Sc. existentă ce se menține + propusă	413,00 + 75,90 = 488,90mp
Sd. existentă ce se menține + propusă	488,90 + 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
- CONSTRUCTII EXISTENTE CE SE PĂSTREAZĂ (C1, C2)
- ANEXĂ PAROHIALĂ PROPUȘĂ P+1

- Hidrant
- Canalizare
- ca cămin apometric
- cm cămin menajer



PR. Nr.	2/2024
	12/2024
Beneficiar:	PAROHIA „SFINȚII ÎNGERI”
	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Denumire proiect:	CONSTRUIRE CORP ANEXĂ PAROHIALĂ P+1
	CONSTANTA
Adresa:	bulevardul TOMIS nr. 170
	Titlul planșei:
ȘEF PROIECT	Arh. Teodor Ion
PROIECTAT	Arh. Teodor Ion
DESENAT	Arh. Teodor Ion
scara	1 : 500
data	2024
PL.NR.	3
<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	

**BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**  
**TEODOR ION**  
 OAR 115/2021  
 B-DUL TOMIS NR. 143A, CAM. 831, CONSTANTA  
 tel. 0749363946 CIF 44335709