

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
CONSILIUL JUDEȚEAN

**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 9/21.01.2025**

**privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru pentru imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr. 86**

**Președintele Consiliului Județean Constanța, Mitroi Florin, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate prin referatul de aprobare nr.1993 din 21.01.2025, în calitatea sa de inițiator:**

- **luând act de** adresa domnului Caradima Sterie, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.1287/16.01.2025 și Certificatul de Urbanism nr.1621 din 20.06.2024, emis de Primăria Municipiului Constanța;

- **văzând** Raportul de specialitate nr.1989 din 21.01.2025 al Direcției Generale Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Raportul de specialitate nr. *2081/22.01.2025* al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;

- **în baza** prevederilor art 27 din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 612 din Legea 211/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.173 alin.(1) lit.c) și f) , art 181 alin.(1) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

- **ținând cont de** prevederile art. 17 alin.(1), art 64, art. 65 și art 81 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă cu modificările și completările ulterioare; art.5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831 din 27 iunie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul prevederilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;**

**PROPUNE:**

**Art.1.** Emiterea acordului Consiliului Județean Constanța la solicitarea domnului Caradima Sterie în vederea realizării lucrărilor de construcții pentru obiectivul “Imobil cu funcțiune mixtă-S+P+3E+4E retras – Locuințe colective și spațiu comercial și de alimentație publică, reconstruire fațadă clădire monument istoric, amenajare exterioară și împrejmuire incintă, organizare de șantier, cu respectare înălțime maximă admisă, conform PUG” pe terenul proprietate, situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr.86, număr cadastral 231777, acordul vecinilor pentru amplasarea adiacentă a construcțiilor și pentru destinație.

**Art.2.** Lucrările de construcții pentru pentru obiectivul “Imobil cu funcțiune mixtă- S+P+3E+4E retras – Locuințe colective și spațiu comercial și de alimentație publică, reconstruire fațadă clădire monument istoric, amenajare exterioară și împrejmuire incintă, organizare de șantier, cu respectare înălțime maximă admisă, conform PUG”, pe terenul învecinat imobilului ce aparține domeniului public al Județului Constanța și se află în administrarea Muzeului de Artă Constanța din municipiul Constanța, B-dul Tomis nr.82-84, număr cadastral 213045, se vor realiza astfel încât să nu aducă atingere drepturilor Județului Constanța, în calitate de proprietar, și celor ale Muzeului de Artă, în calitate de administrator.

**Art.3** (1)Beneficiarul acordului va respecta asigurarea măsurilor de punere în siguranță a construcției aflată în domeniul public al Județului în cazul în care construcția propusă este amplasată adiacent Muzeului de Artă Constanța. Prin ridicarea construcției noi în vecinătatea imediată nu se vor aduce prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare.

(2)Activitățile aferente destinației imobilului propus - locuire și spațiu comercial - se vor desfășura astfel încât să nu creeze situații de disconfort funcțiunii socio-culturale preexistente – Muzeul de Artă Constanța.

**Art.4** În cazul în care se va aduce atingere imobilului în care funcționează Muzeul de Artă Constanța, refacerea se va efectua de către proprietarul terenului învecinat. Lucrările se vor executa de solicitant, pe cheltuiala sa și cu respectarea legislației în vigoare privind executarea lucrărilor de construcții. Bunurile aparținând domeniului public al Județului Constanța afectate de realizarea lucrărilor se vor aduce la starea inițială de către beneficiarul acordului.

**Art 5** Cu data adoptării prezentului act administrativ se abrogă HCJ nr. 308/22.11.2022.

**Art.6** Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței din luna ianuarie 2025 se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii: Comisia Juridica, Administratie si Ordine Publica, Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură și Urbanism și Protecția Mediului în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

**INIȚIATOR PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA FLORIN MITROI**

*Avizează:  
Secretar General al Județului,  
Nesrin Geafar*

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru  
imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr. 86**

Având în vedere adresa nr. 1287/16.01.2025 formulata de domnul Caradima Sterie, proprietar al imobilului situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis, nr. 86, județul Constanța, având numărul cadastral 231777, prin care solicită în temeiul art 27 Ordinul nr. 839/2009 și art 612 din Codul Civil emiterea acordului Consiliului Județean Constanța, în calitate de vecin, în vederea realizării lucrărilor de construcții pentru obiectivul "Imobil cu funcțiune mixtă- S+P+3E+4E retras – Locuințe colective și spațiu comercial și de alimentație publică, reconstruire fațadă clădire monument istoric, amenajare exterioară și împrejmuire incintă, organizare de șantier, cu respectare înălțime maximă admisă, conform PUG". Acordul va fi utilizat în vederea obținerii autorizație de construire.

Terenul aflat în proprietatea domnului Caradima Sterie se învecinează pe latura de la sud- est cu Muzeul de Artă Constanța (clădiri + teren aferent), situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr.82 - 84, nr. cadastral 213045, CF 213045 Constanța, imobil aparținând domeniului public al Județului Constanța conform H.G. nr. 904/2002, H.C.J. nr. 241/2011, aflat în administrarea Muzeului de Artă conform Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 166/07.06.2006 și Protocolului de predare-primire nr. 46/20.06.2006.

În Certificatul de Urbanism nr.1621 din 20.06.2024, emis de Primăria Municipiului Constanța, a fost solicitat acordul vecinilor limitrofi conform art. 612 din Codul Civil și conform art. 27 din Ordinul nr. 839/2009, pentru amplasarea unei construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate și pentru măsurile de protejare a construcțiilor învecinate.

În conformitate cu prevederile art. 612 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil<sup>\*)</sup> -Distanța minimă în construcții: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

La realizarea lucrărilor de construire se va avea în vedere asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Prin ridicarea construcției noi în vecinătatea imediată a imobilului domeniu public al județului, nu se vor aduce prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare (alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire). Destinația imobilului - locuire și comerț, nu va crea situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea socio - culturale și cea propusă, prin implementarea unor funcțiuni incompatibile.

Lucrările propuse pe terenul situat pe B-dul Tomis nr. 86, municipiul Constanța, învecinat imobilului domeniu public al Consiliului Județean Constanța, aflat în administrarea Muzeului de Artă Constanța, număr cadastral 213045, se vor executa astfel încât să nu aducă atingere drepturilor Județului Constanța. Bunurile aparținând domeniului public al județului afectate de realizarea lucrărilor se vor aduce la starea inițială de către beneficiarul acordului.

În aplicarea prevederilor art. 17 alin.(1), art 64 și art. 65 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă cu modificările și completările ulterioare raportat la HCJ 308/22.11.2022 ce a avut la bază Certificatul de Urbanism nr. 2238/26.07.2021 emis de Primaria municipiului Constanta în prezent expirat, în procesul de elaborare a proiectelor de acte normative se va urmări abrogarea expresă a dispozițiilor legale căzute în desuetudine, astfel că HCJ 308/2022 se impune abrogarea acesteia.

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care crează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate, în speta pentru imobilul având numărul cadastral 231777

Prezentul proiect de hotarare reprezinta un act administrativ cu caracter individual, context in care sunt incidente dispozitiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor proceduri de transparență decizională.

În considerarea celor exprimate anterior, supun atenției și aprobării dumneavoastră proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr. 86.

**PREȘEDINTE,**

**MITROI FLORIN**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru  
imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr. 86**

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.1287 din 16.01.2025, domnul Caradima Sterie, proprietar al imobilului situat în mun. Constanța, Bd. Tomis, nr. 86, jud. Constanța, având numărul cadastral 231777, solicită emiterea acordului Consiliului Județean Constanța, în calitate de vecin, în vederea realizării lucrărilor de construcții pentru obiectivul “Imobil cu funcțiune mixtă- S+P+3E+4E retras – Locuințe colective și spațiu comercial și de alimentație publică, reconstruire fațadă clădire monument istoric, amenajare exterioară și împrejmuire incintă, organizare de șantier, cu respectare înălțime maximă admisă, conform PUG”, în vederea obținerii autorizației de construire.

Terenul aflat în proprietatea domnului Caradima Sterie se învecinează pe latura de la sud-est cu Muzeul de Artă Constanța (clădiri + teren aferent), situat în municipiul Constanța, Bd.Tomis nr.82-84, nr. cadastral 213045, CF 213045 Constanța, imobil aparținând domeniului public al Județului Constanța conform H.G.nr.904/2002, H.C.J.nr.241/2011 aflat în administrarea Muzeului de Artă.

În Certificatul de Urbanism nr.1621 din 20.06.2024, emis de Primăria Mun. Constanța, a fost solicitat acordul vecinilor limitrofi conform art.612 din Codul Civil și conform art.27 din Ordinul nr.839/2009, pentru amplasarea unei construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate și pentru măsurile de protejare a construcțiilor învecinate.

În conformitate cu prevederile art.612 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil<sup>\*)</sup> - Distanța minimă în construcții: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Conform prevederilor art.27 din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, acordul vecinilor este necesar pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

Acordul este condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. În cazul în care construcția propusă este amplasată adiacent corpului C2, cu regim de înălțime D+ P +3E și C4 - coridor tehnic, aparținând Muzeului de Artă Constanța, prin ridicarea construcției noi în vecinătatea imediată a imobilului domeniu public al județului, nu se vor aduce prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare (alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire).

Destinația imobilului propus este de locuire și comerț. Investiția propusă nu va crea situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, afectarea funcțiunii socio-culturale prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc..

Proiectul se va elabora cu respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor propuse conform pct. 3 – Regim tehnic: Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și a condițiilor pct. 2 - Regim economic: Destinația construcției și a terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, din Certificatul de urbanism nr.1621 din 20.06.2024, preluate din reglementările documentației de urbanism PUG, aprobată prin HCL Constanța nr.653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.405/2023 și HCL nr. 132/2024.

Lucrările se vor executa de solicitant, pe cheltuiala sa și cu respectarea legislației în vigoare privind executarea lucrărilor de construcții. Bunurile aparținând domeniului public al județului afectate de realizarea lucrărilor se vor aduce la starea inițială de către beneficiarul acordului.

Acordul va fi utilizat în vederea obținerii autorizației de construire.

În aplicarea prevederilor art.17 alin.(1), art 64 și art. 65 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă cu modificările și completările ulterioare raportat la HCJ 308/22.11.2022 ce a avut la bază Certificatul de Urbanism nr. 2238/26.07.2021 emis de Primaria municipiului Constanța în prezent expirat, în procesul de elaborare a proiectelor de acte normative se va urmări abrogarea expresă a dispozițiilor legale căzute în desuetudine, astfel că HCJ 308/2022 se impune abrogarea acesteia.

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care crează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate, în speta pentru imobilul având numărul cadastral 231777.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Având în vedere cele mai sus menționate, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean pentru imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr. 86.

**Arhitect Șef,**

**Alexandru Gabriel BÎRCĂ**

**Întocmit,**  
Inspector Iordache Marcela

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru  
imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr.86**

Prin proiectul de hotărâre nr. 9/21.01.2025 se propune emiterea acordului Consiliului Județean Constanța în vederea realizării lucrărilor de construcții pentru obiectivul “imobil cu funcțiune mixtă – S+P+3E+4E retras – locuințe colective și spațiu comercial și de alimentație publică, reconstruire fațadă clădire monument istoric, amenajare exterioară și împrejmuire incintă, organizare de șantier, cu respectare înălțime maximă admisă, conform PUG” pe terenul situat în municipiul Constanța, Bulevardul Tomis nr.86.

În raportul de specialitate nr.1989/21.01.2025 elaborat de către Direcția Generală Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului este indicat faptul că imobilul-teren pe care urmează a se edifica obiectivul menționat la paragraful anterior se învecinează pe latura de la sud-est cu Muzeul de Artă Constanța, imobil ce se află în domeniul public al Județului Constanța și în administrarea Muzeului de Artă Constanța.

Ca și temei legal al proiectului de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr. 86 sunt invocate prevederile art. 27 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 și prevederile art.612 din Codul civil, art.173 alin.(1) lit.c) din OUG nr. 57/2019 care stipulează:

- art. 27 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991:

“ *Acordul vecinilor*

*(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap.A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații: a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora; b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente; c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.*

*(2) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.*

*(3) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.*

*(4) Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic P.Th. și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții.*

*(5) Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.*

*(6) Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.”.*

- art. 612 din Codul civil:

“ *Distanța minimă în construcții*

*Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”;*

- art. 173 alin. (1) lit.c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

*“(1) Consiliul județean îndeplinește următoarele categorii de atribuții: [...] c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului;”.*

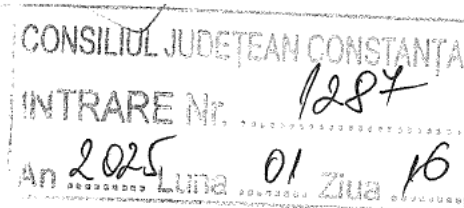
Concluzionând, arătăm că dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr.86 și acesta poate fi supus dezbaterii plenului Consiliului Județean Constanța.

**DIRECTOR GENERAL,**  
Virginia Voicu

Consilier juridic,  
Mihaela Băcă



Către  
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



## CERERE

pentru emiterea acordului notarial al vecinilor limitrofi  
necesar realizării obiectivului

**IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – S+P+3E+4Eretras – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI  
SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, RECONSTRUIRE FAȚADĂ  
CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC, AMENAJARE EXTERIOARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE  
INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

**\*cu respectare înălțime maximă admisibilă, conform PUG**

Subsemnatul, Caradima Sterie, în calitate de proprietar al imobilului situat în Bd. Tomis nr. 86, mun. Constanța, jud. Constanța, având numărul cadastral 231777, solicit prin prezenta, în baza certificatului de urbanism numărul 1621 din 20.06.2024:

1. Acordul notarial al vecinilor limitrofi – pentru destinație, conform art. 612 Cod Civil și conform art. 27 din Ordinul 839/2009;
2. Acordul notarial al vecinilor limitrofi – dacă sunt necesare măsuri de protejare a construcțiilor învecinate, conform art. 27 din Ordinul 839/2009.

Anexez prezentei:

- Certificat de urbanism numărul 1621 din 20.06.2024 + anexe (copie);
- Plan de situație;
- Memoriu de prezentare.

Data 16-01-2025  
.....

Semnătura



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1621 din 20.06.2024

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de CARADIMA STERIE, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada SIRETULUI nr. 17BIS, telefon/fax 0728248939, e-mail caradima\_proiect@yahoo.com, înregistrată la nr. 87447 din 24.04.2024,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada TOMIS (B-DUL) nr. 86, sau identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/ 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.405/28.09.2023 și HCL nr. 132/28.03.2024 "Regulament de intervenție pentru reabilitarea clădirilor din zonele protejate construite ale municipiului Constanța",

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul identificat cu numărul cadastral 231777 este proprietatea CARADIMA STERIE conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr. 231777 eliberat sub nr.cerere 109906 în data de 23.04.2024. Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:
  - Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada lederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd.1Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
  - Sit urban, Cod CT-II-s-B-02811, Situl urban "Zona comercială centrală", nr.crt.483, Bd.Ferdinand (Faleza- Atelierelor), Cuza Vodă, Ștefan cel Mare, Atelierelor, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazu, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Răscoala din 1907, Bd.Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân.
- monument istoric Clasa B: poziția 556-CT-II-m-B-02853, casa, Bd Tomis nr 86, an 1911.
- imobil situat in zona de protecție a monumentelor istorice: Casa, Bd Ferdinand nr 16, nr. crt. 519-CT-II-m-B-02812-Casă, municipiul Constanța, înc. sec. XX; -Muzeul de arta-cladirea veche, Bd Tomis nr 82, datare 1893, cod CT-II-m-A-02852, nr crt 555; poziția 651, CT II m B O2933, statua Copilul cu broasca, Bd Tomis nr 82, langa intrarea la Muzeul de Artă Constanta, an 1962.
- Legea nr.5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate Art.3 Lucrările de salvare, protejare și de punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică, de interes național.
- INTERDICȚII DE CONSTRUIRE: -Nu.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINȚA ACTUALĂ: teren liber conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr.231777 eliberat sub nr.cerere 109906 în data de 23.04.2024
- DESTINAȚIA TERENULUI STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE: imobilul este situat în ZRCP1a subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric, având următoarele:
  - destinații admise: pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii; se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată; se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural;
  - în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și a reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

-orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu; toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale; se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale de învățământ, etc.) și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual însoțite de o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșinații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.); se admite extinderea vadrilor comerciale pe toate străzile din cadrul Peninsulei și utilizarea pentru funcțiuni cu caracter public, atractive pentru turism, a curților clădirilor, subsolurilor și mansardelor; se admite acoperirea cu sticlă a curților pentru transformare în spații funcționale interioare; se menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice în parte

- destinații admise cu condiționări: se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică- de exemplu reabilitarea unei insule; se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100m de instituțiile publice și lăcașele de cult; este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiunilor deschise accesului publicului; se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de 2 astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa creerii vadrilor comerciale atractive pentru pietoni

- destinații interzise: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, depozități de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, staționare în garaje multietajate supraterane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- REGLEMENTĂRI FISCALE: imobilul face parte din zona A de impozitare

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 75% în zonele construite compact, maxim 60% în zonele cu fronturi discontinue; în toate cazurile POT maxim poate fi mărit cu 5% cu condiția amplasării de spații de larg interes public la parterul clădirii (cafenele, restaurante, galerii expoziționale, etc.), dar fără a se putea depăși CUT maxim aprobat

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)-aprobat maxim 3 pentru clădirile situate pe aliniament și maxim 2.4 pentru clădirile retrase de la aliniament; maxim 2 în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire; indicatorii urbanistici (POT și CUT) se definesc și se calculează conform Legii nr.350/2001

- SUPRAFATA TERENULUI: suprafața lotului 327,6 mp din acte, 328 mp din măsurători, conform extras de carte funciara nr.231777 emis sub cerere nr.109906/23.04.2024;

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri; pentru construcțiile noi, dimensiunea minimă recomandabilă a parcelei construibile este de 350mp, cu un front minim la stradă de 15m în cazul fronturilor continue și 18m în cazul fronturilor discontinue; în cazul parcelelor mai mici de 350mp dar mai mari de 150mp, zona edificabilă a parcelei se va stabili pe baza respectării distanțelor minime de însorire și iluminat natural; se va urmări asigurarea unei compatibilități între dimensiunile zonei construibile și funcțiunea propusă; se admite regruparea și divizarea mai multor parcele cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior; în toate cazurile în care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie întocmirea unui studiu istoric.

- ACCESURILE carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct se realizează din străzile învecinate; parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3.0 metri lățime și 4.5 metri înălțime, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațada cu modificarea decii a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea portilor caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

HG nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.25, Art.26; blocurile de locuințe colective, clădirile de interes și utilitate publică și spațiul urban vor respecta prevederile din Legea nr.448/06.12.2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

- LOCURILE DE PARCARE se vor asigura numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; HG nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr 28/2018-îndreptare eroare, HCL nr 532/19.12.2018-detalieri , HCL 318/31.08.2020-precizare și HCL nr 371/21.09.2020

- ALINIAMENTUL lotului se menține;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament; în plan vertical se admite ieșirea din planul fațadei situate pe aliniament în următoarele condiții: planul vertical al noii fațade să nu fie situat la o distanță mai mare de 1m de la aliniament,  $H_{min} = 3,5m$  de la cota trotuarului, existența unor elemente tradiționale de această factură pe aceeași latură a străzii, distanța dintre fronturi, la cota 3,5m să nu fie sub 1D ( $D = H_{max}$  la cornișă - 3,5m); condițiile sus-menționate trebuie îndeplinite simultan; în toate cazurile în care există ieșiri ale fațadei din planul vertical al aliniamentului, suprafața respectivă nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei în planul aliniamentului; se recomandă ca planurile ieșite din aliniament să fie ritmate, cu o volumetrie care să reducă senzația de opresiune la nivelul pietonului; depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3m de la cota trotuarului este interzisă

- **DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** se menține regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate; noile construcții vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal cu excepția acelor situații unde este evident că o altă nouă construcție va fi alipită la noul calcan; în aceste cazuri prima construcție determină servitute de calcan pentru viitoarea construcție vecină; în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15.0 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul alipirii unor calcane mai lungi de 15.0 metri, se vor prevedea curți de lumină cu lățimi de min. 1,5 metri și suprafața de minim 6.0 mp; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea fata de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul regimului de construire izolat distanța fata de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3.0 metri; retragerea fata de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri. Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611 Picătura streșinii, Art.614 Fereastra sau deschiderea în zidul comun, Art.615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere, Art.616 Fereastra de lumină.

**AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**-se mențin caracteristicile tesutului urban existent; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor aproba numai pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii; pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților interioare să țină seama de următoarele:

(1) curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de 30 mp. și o lățime minimă de 4.0 metri;

(2) curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2-3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6.0 metri;

(3) pavajul curții va fi cu cel puțin 0.10 metri deasupra cotei trotuarului;

(4) se admite reducerea suprafețelor reglementare ale curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri: în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior; clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care ar necesita lumină naturală.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** se va menține situația de aliniere la cornișele clădirilor existente, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul reconstrucției unora dintre clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință în care acestea se înserează; mansardarea clădirilor existente se admite dacă șarpanta are o pantă mai mică de 45grade și dacă suprafața utilă a mansardei nu depășește 60% din aria construită la sol; construirea unor clădiri al căror regim de înălțime depășește nivelul cornișei străzii este posibilă în conformitate cu prevederile RGU art.31, în cazuri izolate și numai în baza unui PUZ legal aprobat; în asemenea situații, nu se va admite crearea de calcane prin depășirea „planului înălțimilor” specific zonei respective; construirea unor clădiri foarte înalte și amplasarea lor se va stabili în cadrul PUZ Zona Centrală, în raport cu cerințele de configurare a unei siluete reprezentative

- **ASPECTUL EXTERIOR:** orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii; orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afisaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Peninsulei și la cea a zonei centrale; relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, bancilor sau altor elemente care ies din planul fațadei, cu anumite excepții bine justificate;

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor; se interzice adoptarea unor finisaje diferite la parterul comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri; firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai în cazul strazilor înguste de 4.0 - 6.0 metri; învelitorile acoperisurilor vor fi realizate din oțel și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională; se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înalțimile înconjurătoare; amplasarea de antene TV satelit, sau a oricăror obiecte asemănătoare pe fațadele vizibile din circulațiile publice, este interzisă; în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau macheta pentru intervenții asupra clădirilor existente; în toate cazurile, proiectarea fatadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fatadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă.

HG nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- ÎMPREJMUIREA va avea înălțimea între 1,8m și 2,2m, spre stradă un soclu opac de 30cm- 60cm și o parte transparentă din fier dublată cu gard viu, spre vecini alcătuită care să nu permită vederea maxim 2,20m, panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi sau spre stradă, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii

- ECHIPAREA CU UTILITĂȚI: zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități; conform PUG toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.18, Art.28

- SPAȚII VERZI: se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau amenajări peisagere; se recomandă amplasarea de jardiniere ancorate de glafurile ferestrelor, cu condiția ca aspectul acestora să fie identic în lungul unei străzi; se vor amenaja spații verzi conform HCL nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

-4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM și a regulamentelor locale aferente: - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate: Nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - S+P+3E+4E RETRAS - LOCUINȚE  
COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, RECONSTRUIRE  
FAȚADĂ CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC, AMENAJARE EXTERIOARĂ ȘI  
ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

\*cu respectare înălțime maximă admisibilă, conform PUG

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și  
nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

##### 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și ai formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale): •P.A.C. • P.O.E.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
    - alimentare cu apă (RAJA SA) • gaze naturale (Engie SA și SNTGN TransGaz SA)
    - canalizare (RAJA SA) • telefonizare (ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA)
    - alimentare cu energie electrică (E Distribuție Dobrogea SA) • telecomunicații (RCS and RDS SA)
  - Alte avize/acorduri: Acord notarial vecini limitrofi conform art. 612 Cod Civil ; acord notarial vecini conform art 27 din Ordinul 839/2009 (pentru funcțiune și numai dacă sunt necesare măsuri de protecție a construcțiilor învecinate); Contract cu firma de colectare și transport deșeuri inerte; aviz Comisia de Circulație.
  - d.2) avize și acorduri privind:
    - securitatea la incendiu dacă se încadrează în prevederile HGR 571/2016 • protecția civilă • sănătatea populației
  - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța în conformitate cu prevederile "Regulamentului de intervenție pentru reabilitarea clădirilor din zonele protejate construite ale municipiului Constanța" și studiile de fundamentare corespunzătoare: studiu istoric, studiu stilistic, studiu fotografic aprobat prin HCL 132/2024; Statul Major General.
  - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016; Studiu istoric pentru reconstruire fațadă-clădire monument istoric; Studiu stilistic; Studiu fotografic; Desfasurare front stradal; Proiectul va fi elaborat cu respectarea competențelor de semnătură conform art.9 din Legea nr.50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Legii nr.184/ 12.04.2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect și art.24 din Legea nr.422/ 18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice; Studiu de insorire; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător;
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR  
Vergil Chiriac


SECRETAR GENERAL,  
Fulvia Antonela Dinescu

ARHITECT ȘEF,  
Dan Petre Leu

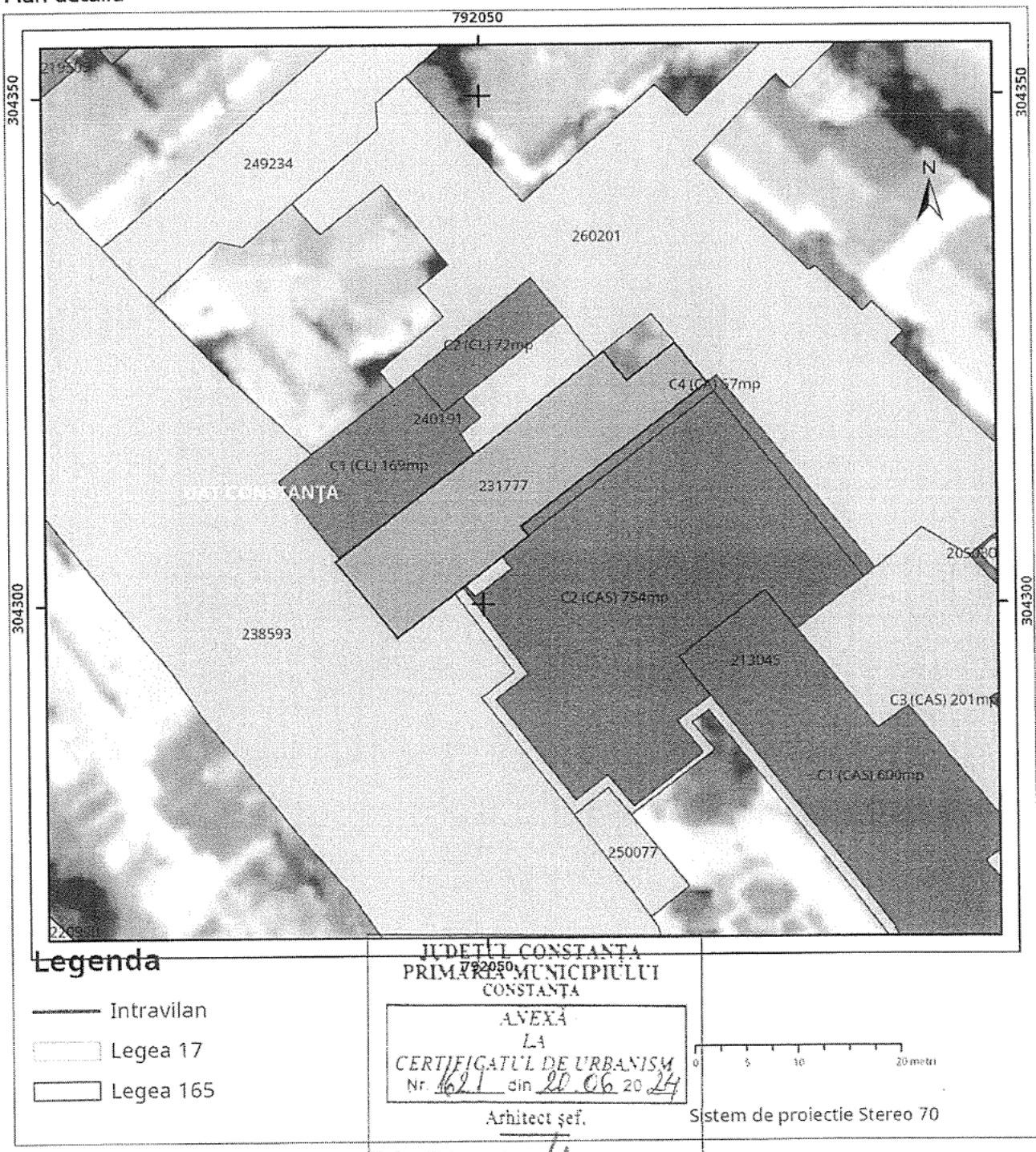
Achitat taxa de: 22,00 lei, conform chitanța nr. PMC24 00045057 din 24.04.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 25.06.2024

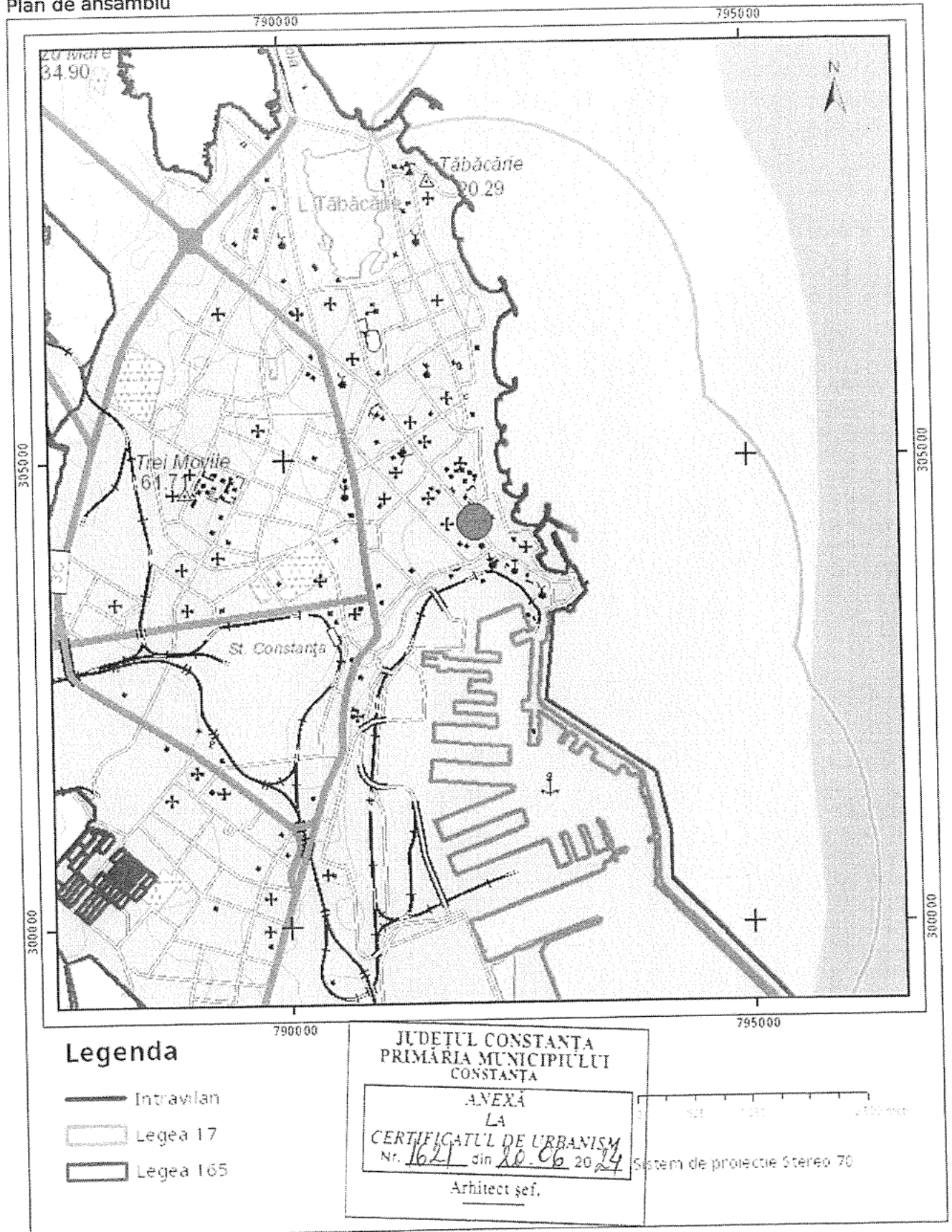
Întocmit, Inspector Adriana Gâzea

Cod verificare	<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	Nr. cerere 109915
 100166617984	pentru imobilul cu IE 231777, UAT Constanța / CONSTANTA, Loc. Constanta, Bdul. Tomis, Nr. 86	Ziua 23
		Luna 04
		Anul 2024

Teren: 328 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 328mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu

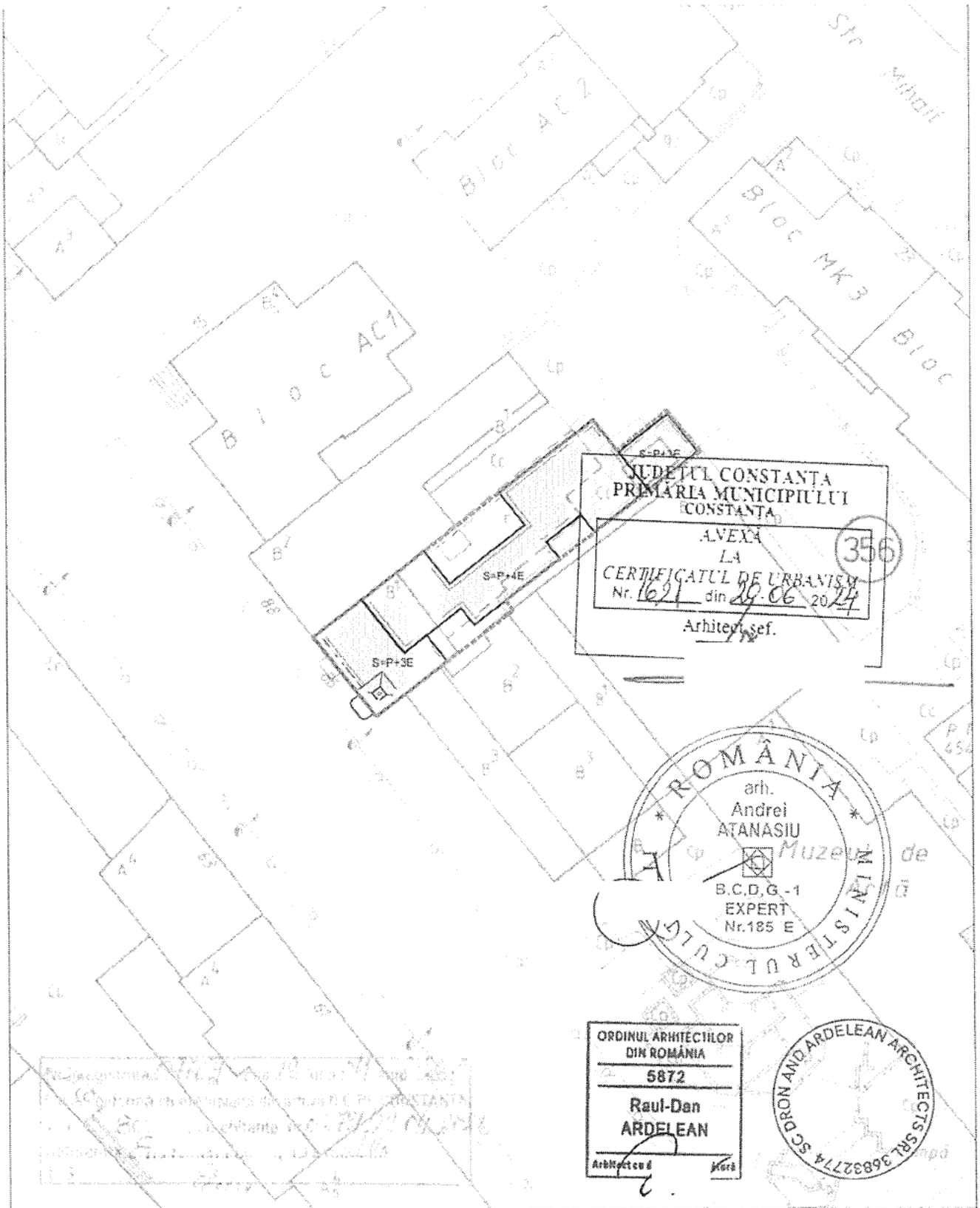


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-07-2012  
Data și ora generării: 23-04-2024 11:36



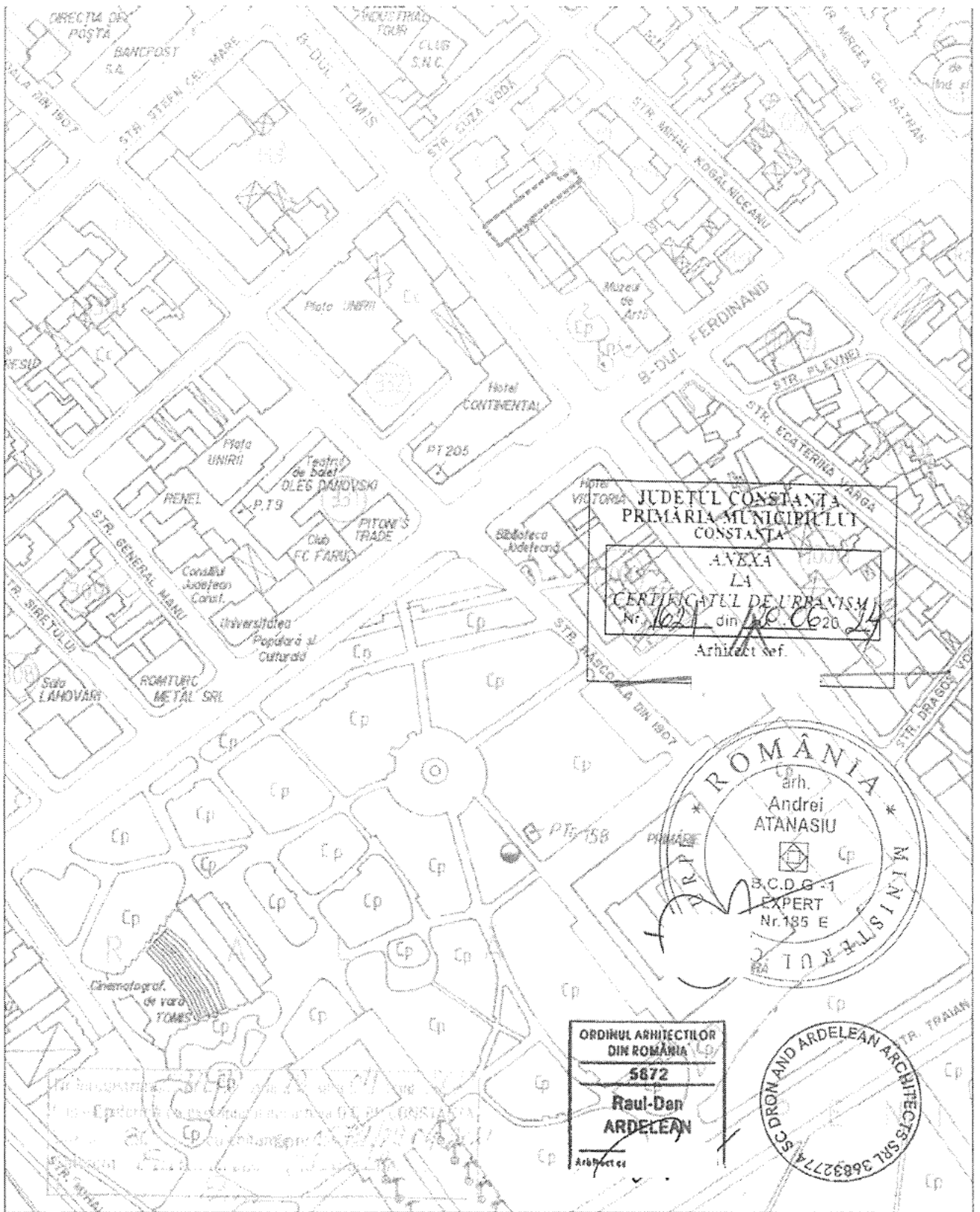


Limită proprietate:  $S_{prop} = 328,00 \text{ mp}$



Limită edificabil:  $POT_{max} = 80\%$ ;  $CUT_{max} = 3$ ;  $AC = 262,40 \text{ mp}$ ;  $AD = 984,00 \text{ mp}$

<b>Proiectant general</b> DAAA / DRON AND ARDELEAN ARCHITECTS CI 36932774 BUCUREȘTI, CDS. NICOLAE TIULESCU NR. 10				<b>Beneficiar</b> ȘTERIE CARADIMA CONSTANȚA, STR. ȘIRETULUI NR. 17bis		<b>Proiect nr.</b> i005/2024
<b>Specificație</b>	<b>Nume</b>	<b>Semnătură</b>	<b>Scală</b>	<b>Titlu proiect</b>	<b>Fază</b>	
ȘEF PROIECT COMPLEX	arh. Andrei Atanasiu		1/2000	IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - S+P+3E+4Erotras - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ. RECONSTRUIRE FAȚADĂ CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC. AMENAJARE EXTERIOARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER	C.U.	
ȘEF PROIECT	arh. Raul Dan Ardelean			JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.86 NR. CAD. 231777		
PROIECTAT	arh. Raul Dan Ardelean arh. Simina Dron					
DESENAT	arh. Simina Dron		Data: Aprilie 2024	Titlu plan și <b>PLAN DE SITUAȚIE</b>	Planșă nr. U.02	



JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 CONSTANȚA  
 ANEXA LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 1021 din NR. 06.2024  
 Arhitect șef.

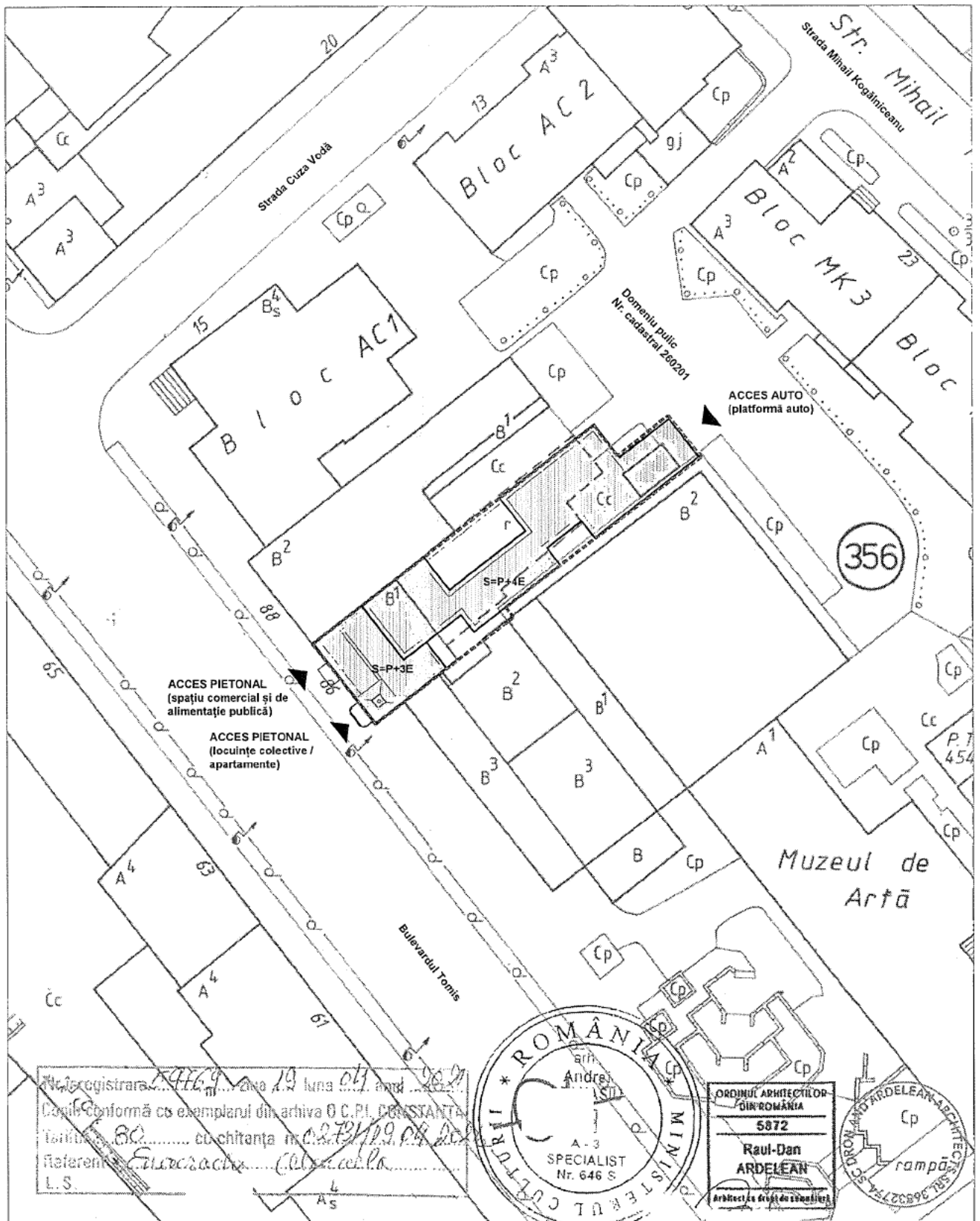
ROMÂNIA  
 arh.  
 Andrei ATANASIU  
 S.C.D.G.-1  
 EXPERT  
 Nr.185 E  
 MINISTERUL  
 INFRASTRUCTURII  
 ȘI TRANSPORTURILOR

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMÂNIA  
 5672  
 Raul-Dan  
 ARDELEAN  
 Arhitect

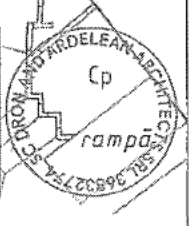
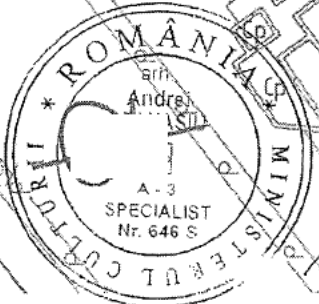
SC DRON AND ARDELEAN ARCHITECTS SRL 36832774



Proiectant general: DAAA / DRON AND ARDELEAN ARCHITECTS CIF. 36932774 - BUCUREȘTI, ȘOS. NICOLAE TIȚULESCU NR. 10				Beneficiar: STERIE CARADIMA CONSTANȚA, STR. SIRETULUI NR. 17bis	Proiect nr. 1005/2024
Specificație:	Nume:	Semnătură:	Scală:	Titlu proiect:	Fază:
ȘEF PROIECT COMPLEX	arh. Andrei Atanasu		1/2000	IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - S+P+3E+4Erotras - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, RECONSTRUIRE FAȚADĂ CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC, AMENAJARE EXTERIOARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER	C.U.
ȘEF PROIECT	arh. Raul Dan Ardelean			JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 86 NR. CAD. 231777	
PROIECTAT	arh. Raul Dan Ardelean				
	arh. Simina Dron				
DESENAT	arh. Simina Dron		Data: Aprilie 2024	Titlu plan șă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșă nr. U.01



Nr. de înregistrare: 4769 din 19 luna 04 anul 2022  
 Conform cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. CONSTANȚA  
 nr. 80..... cu chitanța nr. 271/19.04.2022  
 Referință: Etertras - Colmaro  
 L.S.



Limită proprietate:  $S_{teren} = 328,00 \text{ mp}$  Limită edificabil:  $POT = 77\% < POT_{max} = 80\%$ ;  $CUT = 3 = CUT_{max}$ ;  $AC = 253,00 \text{ mp}$ ;  $AD = 983,50 \text{ mp}$

<b>Proiectant general:</b> DAAA / DRON AND ARDELEAN ARCHITECTS CIF: 36832774 / BUCUREȘTI, ȘOS. NICOLAE TITULESCU NR. 10				<b>Beneficiar:</b> CARADIMA STERIE		<b>Proiect nr.:</b> 1005/2024	
<b>Specificatie:</b>	<b>Nume:</b>	<b>Semnătură:</b>	<b>Scară:</b>	<b>Titlu proiect:</b> CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – S+P+3E+4E+etras – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, RECONSTRUIRE FAȚADĂ CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC, AMENAJARE EXTERIOARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER *cu respectare înălțime maximă admisibilă, conform PUG		<b>Fază:</b> D.T.A.C.	
ȘEF PROIECT COMPLEX	arh. Andrei Atanasiu		1/500	JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR. 86			
ȘEF PROIECT	arh. Raul Dan Ardelean						
PROIECTAT	arh. Raul Dan Ardelean arh. Simina Dron						
DESENAT	arh. Simina Dron			<b>Titlu planșă:</b> PLAN DE SITUAȚIE		<b>Planșă nr.:</b> A.00	
			<b>Data:</b> Ianuarie 2025				

# MEMORIU DE PREZENTARE

NECESAR EMITERII ACORDULUI NOTARIAL AL VECINILOR<sup>1</sup> PENTRU

**IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – S+P+3E+4Eretras – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, RECONSTRUIRE FAȚADĂ CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC, AMENAJARE EXTERIOARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

**\*cu respectare înălțime maximă admisibilă, conform PUG**

## I. DATE GENERALE

### I.01. OBIECTUL PROIECTULUI

#### Denumire proiect

IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – S+P+3E+4ERETRAS – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, RECONSTRUIRE FAȚADĂ CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC, AMENAJARE EXTERIOARĂ ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER

\*cu respectare înălțime maximă admisibilă, conform PUG

#### Beneficiar

Caradima Sterie

#### Adresa amplasament

Bd. Tomis nr. 86, mun. Constanța, jud. Constanța

#### Identificare parcelă

Număr cadastral 231777

#### Proiectant general

S.C. DRON AND ARDELEAN ARCHITECTS S.R.L.

#### Șef de proiect complex

arh. Andrei Atanasiu (specialist atestat M.C. NR. 646-S)

#### Șef de proiect

arh. Raul Dan Ardelean

#### Număr proiect

i005/2024

#### Certificat de urbansim

C.U. nr. 1621 din 20.06.2024

---

<sup>1</sup> conform art. 612 Cod Civil și conform art. 27 din Ordinul 839/2009 – pentru destinație conform art. 27 din Ordinul 839/2009 – dacă sunt necesare măsuri de protejare a construcțiilor învecinate

## I.02. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

### Încadrare în localitate și zonă

Imobilul, identificat cu numărul cadastral 231777, este format din teren intravilan, amplasat în zona comercială centrală a municipiului Constanța, în Bd. Tomis nr. 86.

### Descriere teren / parcelă

Terenul aferent imobilului are categoria de folosință: curți/construcții.

Terenul aferent imobilului are o suprafață de 327,60 mp (din acte), respectiv 328,00 mp (măsurată).

Terenul are o formă de patruleter neregulat cu o declivitate de cca. 80 cm de la NE la SV.

### Vecinătăți

Imobilul se învecinează astfel:

- La SV – Bd. Tomis (circulație publică, nr. cad. 238593)
- La NV – imobil proprietate privată (nr. cad. 240191)
- La NE – domeniu public (nr. cad. 260201) și spațiu verde
- La SE – Muzeul de Artă (instituție publică, nr. cad. 213045) și domeniu public (circulație publică, nr. cad. 238593)

### Condiții de climă și încadrare în hărțile climaterice

Vânturile se caracterizează prin:

- Vânt predominant din direcția N-NE, cu umiditate redusă vara și viscol și ger iarna

Temperaturile se caracterizează prin:

- Temperaturi medii anuale: 11,4°C – 11,8°C
- Temperatura medie în luna ianuarie: -1°C / -2°C
- Temperatura medie în lunile iulie-august: > 25°C

Amplitudine termică anuală în Dobrogea este:

- În jumătatea dunăreana: 23-24°C
- În jumătatea maritimă: 21-22°C

Precipitațiile se caracterizează prin:

- Regimul precipitațiilor: climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale
- Volumul precipitațiilor: 3-400 mm/an

### Zona seismică de calcul

În conformitate cu Normativul pentru proiectarea antiseismică P100/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță și este amplasată în zona seismică de calcul caracterizată prin:

- $a_g=0.20$  g - accelerația seismică de proiectare a terenului
- $T_c=0.7$  sec - perioada de colț

### Particularități geotehnice

Adâncimea maximă de îngheț, conform NP 112-2014 privind proiectarea fundațiilor de suprafață și conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț este de: 90 cm.

Stratificația terenului, conform forajelor efectuate, este:

- Strat de umplutură de de pământ cu fragmente de piatră spartă (până la -2,80 m / -3,80 m)
- Strat de loess galben (până la -5,50 m / -5,70 m)
- Strat de praf argilos cafeniu (până la -7,20 m / -7,30 m)
- Strat de loess galben (până la -9,20 m / -9,50 m)

#### **Încadrare în planurile de urbanism**

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul municipiului Constanța, conform Planului Urbanistic General al municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653/24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 405/28.09.2023.

Conform P.U.G., amplasamentul studiat se încadrează în:

- Zona de reglementare ZRPC – Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor de patrimoniu (istorice și arhitectural-urbanistice):
  - ZRPC 1a – Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric

Conform C.U. nr. 1621 din 20.06.2024, imobilul are următorii indici urbanistici:

- $POT_{max} = 80\% (75\% + 5\%)$ 
  - 75% (în zonele construite compact)
  - 5% (cu condiția amplasării de spații de larg interes la parterul clădirii: cafenele, restaurant, galerii expoziționale etc.)
- $CUT_{max} = 3,00$  (pentru clădirile situate pe aliniament)

#### **Încadrare în zonele de protecție**

Imobilul se situează în zona comercială, culturală și turistică a orașului, caracterizată prin prezența parterurilor comerciale ale clădirilor amplasate pe arterele majore de circulație (Bd. Tomis), vecinătatea cu instituțiile culturale (Muzeul de Artă), respectiv, apropierea de zona de coastă (Plaja Modren) și de zona centrului istoric (Peninsula).

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

- Imobilul este situat în zonă protejată:
  - Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie – la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
  - Situl urban „Zona comercială centrală”, Cod CT-II-s-B-02812, nr. crt. 483, Bd. Ferdinand (Faleza – Str. Atelierelor), Str. Cuza Vodă, Str. Ștefan cel Mare, Str. Ion Gheorghe Duca, Str. Jupiter, Str. Mercur, Str. Gheorghe Lazăr, Str. Ștefan Mihăileanu, Str. Căpitan Romulus Petre, Str. George Enescu, Str. Ilarie Voronca, Str. Mihai Viteazu, Str. Miron Costin, Str. Ion Lahovary, Str. Siretului, Str. General Manu, Str. Răscoala din 1907, Bd. Tomis, Str. Mihail Kogălniceanu, Str. Mircea cel Bătrân
- Imobilul este aferent unei clădiri monument istoric de arhitectură de interes local clasat grupa B:
  - Casă, Bd. Tomis, datare 1911, Cod CT-II-m-B-02853, nr. crt. 556
- Imobilul este aflat în zona de protecție a monumentelor istorice:

- Casă, Bd. Ferdinand, nr. 16, datare sec. XX, Cod CT-II-m-B-02812, nr. crt. 519
- Muzeul de Artă – clădirea veche, fosta școală, Bd. Tomis, nr. 82, datare 1893, Cod CT-II-m-A-02852, nr. crt. 555
- Statuia „Copilul cu broască”, Bd. Tomis nr. 82, lângă intrarea la Muzeul de Artă Constanța, datare 1962, Cod CT-II-m-B-02933, nr. crt. 651

#### Mod de asigurare a utilităților

Din rețele publice existente se va asigura:

- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu energie electrică
- Alimentare cu gaze naturale

Din surse proprii se va asigura:

- Alimentare cu energie termică
- Ventilație și climatizare

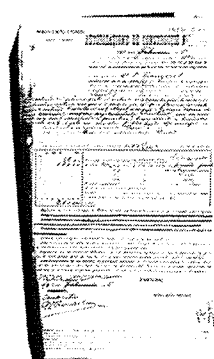
### I.03. ISTORICUL IMOBILULUI

Evoluția parcelei și a imobilului s-a stabilit cu ajutorul documentelor de arhivă, toate informațiile fiind evidențiate și în studiul istoric.

În timp, clădirea monument istoric s-a degradat treptat, astfel încât, la achiziționarea terenului de către actualul beneficiar, respectiv în prezent, pe teren se mai regăsesc parțial ziduri laterale și pereți din subsol, pe latura dinspre Bulevardul Tomis.

Imobilul și parcela sa au avut următoarea evoluție cronologică:

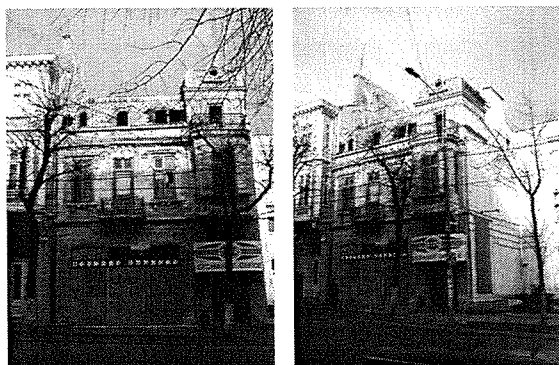
- 1911-1915 – se ridică imobilul având ca proprietar pe dr. Panait Frangopol, în baza autorizației de construire emisă în 1911



- 1936 – se consemnează imobilul în planul cadastral al municipiului Constanța ca fiind în proprietatea fraților Frangopol – moștenitii lui Panait Frangopol, decedat în 1932 – în baza actelor de succesiune din 1940
- 1950 – imobilul trece în proprietatea statului, în baza prevederilor Decretului 92/1950, fiind consemnat în anexa cu lista imobilelor naționalizate ca proprietate a lui Frangopol Chiriac, și este administrat, pe rând, de I.L.L. Constanța, I.C.R.A.L. Constanța și R.A. „Confort Urban” Constanța, care, în baza deciziei Prefecturii Jud. Constanța îl transmite spre administrare către S.C. „Remus Opreanu” S.A. (devenită ulterior S.C. „Model” S.A.) în 1991



- 1980 – se elaborează proiectul „Analiza fondului vechi de construcții din administrarea I.C.R.A.L., Centrul nr. 1” de către I.P.J. Constanța, care subliniază elementele arhitecturale valoroase și rolul lor în cadrul frontului și propune efectuarea unei expertize tehnice, starea generală a imobilului fiind considerată medie, majoritatea locatarilor fiind evacuați din motive de siguranță
- 1983 – se elaborează „Studiul de renovare urbană în zona centrală a municipiului Constanța”, care propune susținerea imobilului și aducerea fațadei acestuia la forma inițială
- 1980-2004 – clădirea se degradează treptat, în lipsa efectuării de lucrări de consolidare sau reparații, singurele intervenții fiind acelea de modernizare a fațadei parterului prin modificarea formei inițiale a acestuia, construcția ajungând în stadiul de ruină la începutul anilor 2000
- 2004 – clădirea este abandonată, având degradări ale structurii de rezistență, ale tâmplăriei și ale acoperișului / șarpantei



- 2005 – se întocmește un raport de expertiză, care recomandă demolarea resturilor existente, deoarece se aflau în pericol iminent de prăbușire

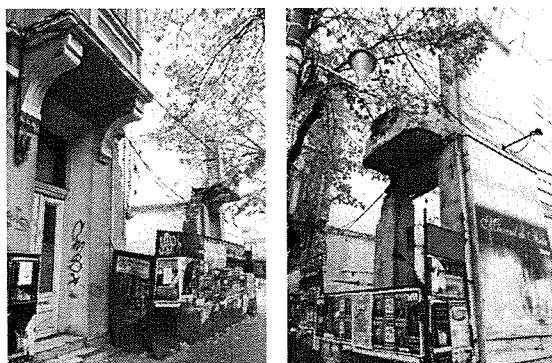


- 2006 – se constată accelerarea degradării structurii de rezistență și dispariția acoperișului / șarpantei, planșeelor și pereților de închidere exterioră și compartimentare interioară, tâmplăriei, imobilul capătănd aspect de ruină





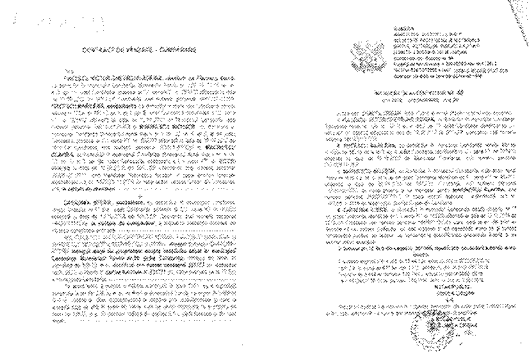
- 2010 – imobilul este inclus în *Lista monumentelor istorice 2010, anexă la Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2.361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, actualizată prin anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 (publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal) pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015: Casă, Bd. Tomis 86, datare 1911, Cod CT-II-m-B-02853, nr. crt. 556*
- 2012 – se constată dispariția aproape integrală a elementelor constructive, din fosta clădire rămânând doar o parte din zidul către bd. Tomis și un balcon



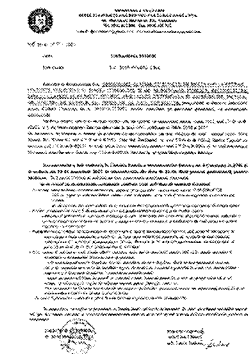
- 2013 – se înaintează la Ministerul Culturii o documentație de declasare a imobilul, care este respinsă și după contestație
- 2014 – clădirea se prăbușește în întregime, imobilul rămânând înscris în Lista Monumentelor Istorice



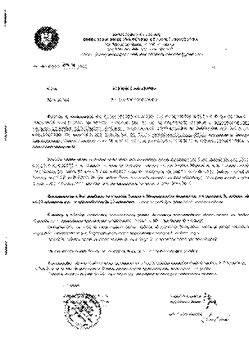
- 2016 – imobilul este cumpărat de către actualul proprietar, Sterie Caradima, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu numărul de înscriere 46/20.01.2016, încheiat la biroul notarial public Doinița Crișan și Delia Crișan, și care menționează că: "Pe acest teren a existat o clădire construită în anul 1911, cu o suprafață construită la sol de 236,00 mp, cu front la Bulevardul Tomis, cu regim de înălțime S+P+E, clădire a cărei suprastructură a dispărut prin autodemolare și care la această dată se află în stare de ruină, care se vinde împreună cu suprafața de teren de 328,00 mp (în prezent radiată din partea A.1 a cărții funciare și din rolul fiscal)".



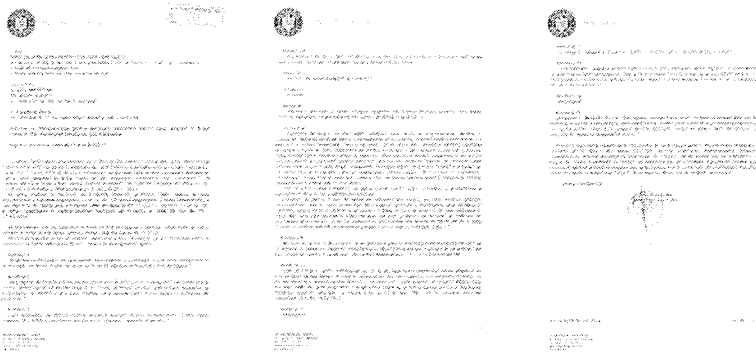
- 2021 – se prezintă spre avizare la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța o propunere de reconstruire a imobilului dispărut, care este respinsă pe motivul că „în primul rând ar trebui obținută declasarea, astfel ar fi un paradox – monument istoric construcție nouă”, solicitându-se totodată clarificarea statutului juridic al imobilului și declasarea din L.M.I.



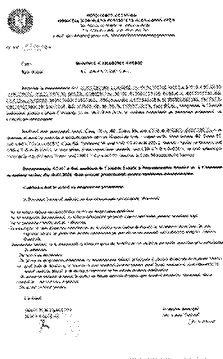
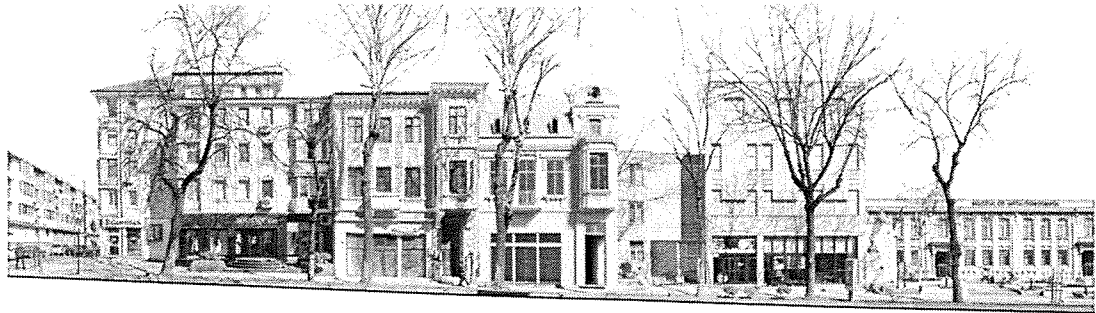
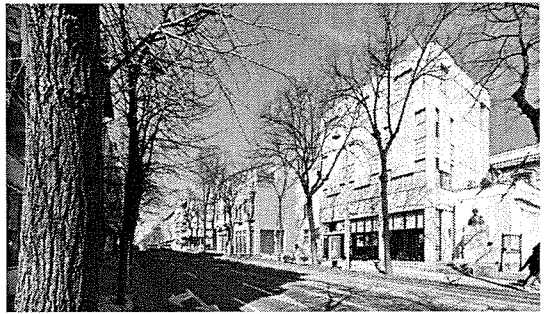
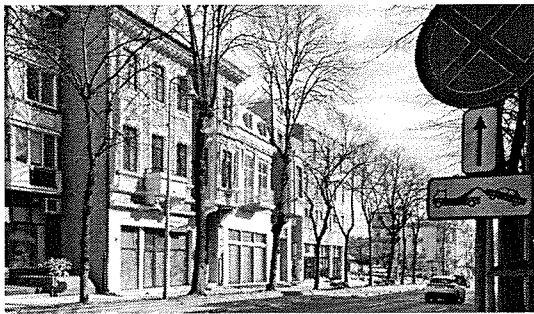
- 2022 – se prezintă spre consultare la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța o nouă propunere privind reconstruirea arhitectural-volumetrică a clădirii dispărute, iar drept răspuns se solicită „întocmirea documentației pentru declasarea monumentului istoric (având în vedere dispariția sa) și transmiterea spre avizare la Ministerul Culturii, CMI – Secțiunea de evidență”



- 2023 – se înaintează la Ministerul Culturii o nouă documentație de declasare a imobilului, care este respinsă în 2024

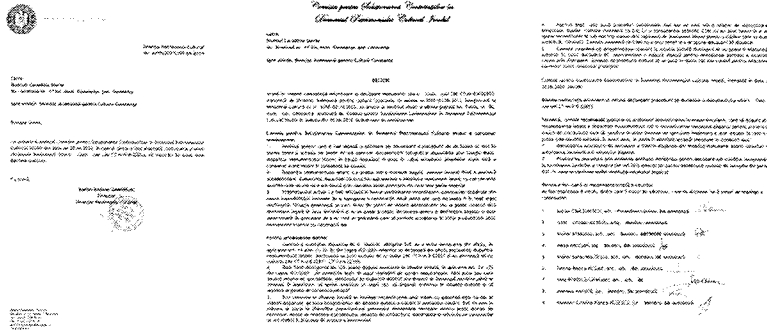


- 2024 – se prezintă respingerea declasării și se revine spre consultare la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu propunerea privind reconstruirea arhitectural-volumetrică a clădirii dispărute, care este acceptată



- 2024 – se admite contestația privitoare la refuzul declanșării procedurii de declasare a monumentului istoric și, totodată, se recomandă „gestionarea problemei administrative în două etape simultane, care să asigure atât recunoașterea legală a dispariției monumentului, cât și reconstituirea volumului dispărut, pentru prevenirea creării de precedente care să justifice în viitor formule de speculare imobiliară a unor situații în care s-ar putea crea condiții similare”:

- Declanșarea procedurii de declasare a clădirii dispărute din imobilul monument istoric simultan cu autorizarea volumului dispărut
- Finalizarea procedurii prin emiterea ordinului ministrului pentru declasare sub condiția recepționării la terminarea lucrărilor a construcției noi fără obiecții din partea membrului comisiei de recepție din partea Direcției Județene pentru Cultură Constanța, care să confirme astfel restituția volumului dispărut



**I.04. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

Imobilul este format din teren intravilan, amplasat în zona comercială centrală a orașului Constanța și încadrat în zonă protejată din punct de vedere arhitectural și istoric, cu clădiri aparținând unor diverse perioade, în care domină frontul continuu la stradă, alinierea pe aliniament și un regim de înălțime variat și discontinuu. Zona veche a orașului cuprinde în interiorul limitelor sale și zone de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric, cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape, dar conservând amprentele unei lungi evoluții istorice, de la nucleul antic grec și roman, la epoca modernă și contemporană.

Terenul se situează în zona comercială, culturală și turistică a orașului, caracterizată prezența parterurilor comerciale ale clădirilor amplasate pe arterele majore de circulație (Bd. Tomis), vecinătatea cu instituțiile culturale (Muzeul de Artă), respectiv, apropierea de zona de coastă (Plaja Modren) și de zona centrului istoric (Peninsula).

În trecut, așa cum reiese și din documentația aflată în arhiva Direcției Județene pentru Cultură Constanța, pe teren a existat o clădire S+P+1E+M, clasată ca monument istoric grupa B, în prezent dispărută prin autodemolare cauzată de abandon și degradare, înainte de achiziționarea terenului de către actualul beneficiar, ale cărei fundații și pereți de subsol se mai regăsesc parțial pe teren, pe latura dinspre Bulevardul Tomis.

**I.05. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE**

Personalitatea și atmosfera urbanistică a zonei sunt date de construcțiile realizate la sfârșitul secolului al XIX-lea și în prima jumătate a secolului al XX-lea, la care se adaugă prezența ruinelor antice, dar și realizarea de inserții contemporane care, prin aspectul arhitectural și respectând caracteristicile insulelor și tramei stradale, pot contribui la reabilitarea, refacerea și reconstruirea parțială sau integrală a fronturilor, precum și la diversificarea, extinderea și chiar conversia funcțională a clădirilor.

Noua construcție se dorește a fi structurată pe tipologia planimetrică și silueta clădirii monument dispărute, care își asuma integral, pe toată deschiderea, frontul de la Bulevardul Tomis, pentru ca apoi, la interiorul parcelei, să se dezvolte predominant pe latura de nord a acesteia, generând o curte interioară către care întreaga clădire se va putea orienta, beneficiând de punctele cardinale favorabile însoririi.

Astfel, se propune reîntregirea frontului continuu al Bulevardului Tomis, prin refacerea fațadei clădirii monument istoric dispărute, pe înălțimea a 4 niveluri (P+3E), speculând înălțimile mari de nivel ale fostei clădiri, pentru ca apoi, construcția nouă propusă să se retragă de la aliniament cu un nivel (4Eretras), generând un volum care să se integreze în silueta altimetrică variată și dinamică a zonei, precum și în regimul maxim de înălțime al zonei de P+4E, reprezentând totodată și nivelul cornișei străzii (Bd. Tomis).

Se propune realizarea unei construcții având următoarele caracteristici:

- Funcțiune: mixtă – locuințe colective și spații comerciale și de alimentație publică
- Regim de înălțime: S+P+3E+4Eretras
- $H_{max} = 15,80$  m (față de CTA bd. Tomis) < 19,50 m (distanța dintre aliniamente)
- Arie construită: 253,00 mp
- Arie desfășurată: 1404,10 mp
- Arie desfășurată aferentă CUT: 983,50 mp < 984,00 mp
- Procent de ocupare teren: POT = 77% < POT<sub>max</sub> = 80%
- Coeficient de utilizare teren: CUT = 3,00 = CUT<sub>max</sub> = 3
- Număr de apartamente: 6
- Număr de spații comerciale și de alimentație publică: 1 (PARTER + ETAJ 1)
- Număr de persoane: 70
- Număr de locuri de parcare: 7
- Categorie de importanță: C
- Clasă de importanță: III
- Grad de rezistență la foc: II
- Risc de incendiu: mic

## II. DESCRIERE FUNCȚIONALĂ

### II.01. PRINCIPII DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ

Soluția propusă urmărește, în primul rând, integrarea în caracterului comercial al Bulevardului Tomis și, din acest motiv, pe latura cu deschidere și acces direct dinspre acesta, concomitent cu reconstrucția fațadei clădirii monument istoric dispărută și corelat cu aceasta, vor fi amenajate, în parter și, parțial, în etajul 1, spații de larg interes de tipul cafenea sau bistro, dar și galerie expozițională, dată fiind vecinătatea cu Muzeul de Artă Constanța.

În al doilea rând, funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire, deci etajele superioare ale clădirii propuse vor avea destinația de apartamente și vor încerca, prin conformarea spațială și volumetrică a clădirii, să beneficieze cât mai mult de însorire.

În acest sens, se va propune un parter restrâns, pentru a putea genera cât mai mult spațiu exterior la nivelul curții, iar clădirea se va putea dezvolta pe înălțimea a 4 niveluri, cu 1-2 apartamente pe nivel, pentru a putea beneficia de o cât mai bună însorire, ventilare naturală și relație vizuală cu vecinătățile.

Un accent important se va pune pe realizarea unei suite de curți interioare accesibile din Bulevardul Tomis, prin intermediul unui pasaj de acces pietonal, generat prin reconstrucția fațadei clădirii monument istoric dispărute.

Pasajul astfel creat va facilita accesul propriu-zis la zona de apartamente și va putea deservi parțial și spațiile publice din parterul comercial, generând, totodată, și o relație de comunicare vizuală cu zona amenajată de acces public în Muzeul de Artă Constanța, respectiv cu amenajarea peisageră aferentă statuii „Copilul cu broască”, monument istoric. Accesul auto se va realiza de pe latura posterioară, prin intermediul unei platforme auto care va deservi subsolul destinat garării autovehiculelor.

## II.02. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI PROPUSE

Soluția, realizată în conformitate cu tema și comanda beneficiarului, propune următoarea zonificare funcțională:

### SUBSOL

- Garaj 7 mașini / adăpost de protecție civilă, ascensor de persoane + sas, scară de evacuare, spațiu tehnic / platformă auto

### PARTER

- Spațiu comercial și de alimentație publică, scară + ascensor de persoane, platformă auto, spații tehnice, curți exterioare, curte amplasare europubele

### ETAJ 1

- Spațiu comercial și de alimentație publică / galerie de artă, apartament de 2 camere x 1, scară + ascensor de persoane, spațiu tehnic / platformă auto

### ETAJ 2

- Apartament de 3 camere x 2, scară + ascensor de persoane

### ETAJ 3

- Apartament de 3 camere x 2, scară + ascensor de persoane

### ETAJ 4

- Apartament de 4 camere x 1, scară + ascensor de persoane

Soluția, realizată în conformitate cu tema și comanda beneficiarului, propune următoarele spații cu funcțiunile și suprafețele aferente:

SUBSOL	SU	mp	SC	mp
Garaj 3 mașini / Adăpost de protecție civilă	100,10	mp	117,70	mp
Garaj / Cameră adăpost de protecție civilă	97,90	mp		
Evacuare tip săritură de lup	1,20	mp		
Evacuare tip săritură de lup	01,00	mp		
Garaj 4 mașini	128,40	mp	143,40	mp
Garaj	128,40	mp		
Nod de circulație principal	4,90	mp	7,90	mp
Sas	2,20	mp		
Ascensor persoane	2,70	mp		
Nod de circulație secundar	6,60	mp	6,60	mp
Curte exterioară + Scară			6,60	mp
Spațiu tehnic / Platformă auto	22,40	mp	28,60	mp
Platformă auto	22,40	mp		
<b>Total SUBSOL</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ</b>	<b>255,80</b>	<b>mp</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ</b>			<b>297,60</b>	<b>mp</b>

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ CURȚI EXTERIOARE			6,60	mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ AFERENTĂ CUT (fără: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)			0,00	mp

<b>PARTER</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
Spațiu comercial și de alimentație publică	71,20	mp	89,60	mp
Spațiu comercial / bucătărie	56,50	mp		
Vestiar	2,30	mp		
Grup sanitar	2,20	mp		
Grup sanitar	2,20	mp		
Spațiu comercial / depozitare	8,00	mp		
Curte exterioară			35,10	mp
Nod de circulație principal	28,00	mp	38,70	mp
Hol + Scară	25,30	mp		
Ascensor persoane	2,70	mp		
Pasaj			20,30	mp
Curte exterioară			16,90	mp
Nod de circulație secundar	12,70	mp	12,70	mp
Curte exterioară + Scară			12,70	mp
Spațiu tehnic / Platformă auto	23,00	mp	90,30	mp
Spațiu tehnic	8,00	mp		
Spațiu tehnic	22,20	mp		
Curte depozitare europubele	17,20	mp		
Platformă auto	23,00	mp		
<b>Total PARTER</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ</b>	<b>122,20</b>	<b>mp</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ</b>			<b>218,60</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PASAJ + CURȚI EXTERIOARE</b>			<b>85,00</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ AFERENTĂ CUT (fără: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)</b>			<b>128,30</b>	<b>mp</b>

<b>ETAJ 1</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
Spațiu comercial și de alimentație publică	36,70	mp	48,30	mp
Spațiu comercial / galerie de artă	36,70	mp		
Gol peste spațiu comercial	27,70	mp	29,70	mp
Balcon			6,10	mp
Apartament 2 camere	64,10	mp	78,30	mp
Hol / Depozitare	8,30	mp		
Living + Loc de luat masa	30,00	mp		
Bucătărie	6,00	mp		
Dormitor	15,80	mp		
Baie	4,00	mp		
Nod de circulație principal	28,00	mp	38,00	mp
Hol + Scară	25,30	mp		
Ascensor persoane	2,70	mp		
Spațiu tehnic / Platformă auto	23,00	mp	30,20	mp
Platformă auto	23,00	mp		
<b>Total ETAJ 1</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>

<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ</b>	<b>151,80</b>	<b>mp</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ</b>			<b>194,80</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ BALCON</b>			<b>6,10</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ AFERENTĂ CUT (fără: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)</b>			<b>164,60</b>	<b>mp</b>

<b>ETAJ 2</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
Apartament 3 camere	86,30	mp	106,90	mp
Hol / Depozitare	8,30	mp		
Living + Loc de luat masa + Bucătărie (bovindow inclus)	40,20	mp		
Dormitor	15,10	mp		
Baie	6,40	mp		
Dormitor	12,80	mp		
Baie	3,50	mp		
Balcon			2,00	mp
Apartament 3 camere	86,60	mp	108,10	mp
Hol / Depozitare	8,30	mp		
Living + Loc de luat masa + Bucătărie	39,80	mp		
Dormitor	15,80	mp		
Baie	5,90	mp		
Dormitor	12,80	mp		
Baie	4,00	mp		
Nod de circulație principal	28,00	mp	38,00	mp
Hol + Scară	25,30	mp		
Ascensor persoane	2,70	mp		
<b>Total ETAJ 2</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ</b>	<b>200,90</b>	<b>mp</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ</b>			<b>253,00</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ BALCON</b>			<b>2,00</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ AFERENTĂ CUT (fără: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)</b>			<b>250,50</b>	<b>mp</b>

<b>ETAJ 3</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
Apartament 3 camere	84,50	mp	104,40	mp
Hol / Depozitare	8,30	mp		
Living + Loc de luat masa + Bucătărie (bovindow inclus)	38,40	mp		
Dormitor	15,10	mp		
Baie	6,40	mp		
Dormitor	12,80	mp		
Baie	3,50	mp		
Apartament 3 camere	86,70	mp	108,10	mp
Hol / Depozitare	8,30	mp		
Living + Loc de luat masa + Bucătărie	39,80	mp		
Dormitor	15,80	mp		
Baie	6,00	mp		
Dormitor	12,80	mp		
Baie	4,00	mp		
Nod de circulație principal	28,00	mp	38,00	mp



Hol + Scară	25,30	mp		
Ascensor persoane	2,70	mp		
<b>Total ETAJ 3</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ</b>	<b>199,20</b>	<b>mp</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ</b>			<b>250,50</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ AFERENTĂ CUT (fără: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)</b>			<b>250,50</b>	<b>mp</b>

<b>ETAJ 4</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
Apartament 4 camere	135,50	mp	171,10	mp
Hol / Depozitare	15,10	mp		
Living + Loc de luat masa + Bucătărie	35,20	mp		
Hol / Depozitare	8,30	mp		
Hol / Depozitare (spălătorie – uscătorie)	9,10	mp		
Grup sanitar	3,10	mp		
Dormitor	15,80	mp		
Dormitor	12,80	mp		
Baie	3,80	mp		
Dormitor + Depozitare	26,80	mp		
Baie	5,50	mp		
Nod de circulație principal	11,30	mp	18,50	mp
Hol + Scară	8,60	mp		
Ascensor persoane	2,70	mp		
<b>Total ETAJ 4</b>	<b>SU</b>	<b>mp</b>	<b>SC</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ</b>	<b>146,80</b>	<b>mp</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ</b>			<b>189,60</b>	<b>mp</b>
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ AFERENTĂ CUT (fără: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)</b>			<b>189,60</b>	<b>mp</b>

### II.03. DATE GENERALE

#### RECAPITULARE SUPRAFAȚĂ UTILĂ

SUPRAFAȚĂ UTILĂ SUBSOL	255,80	mp
SUPRAFAȚĂ UTILĂ PARTER	122,20	mp
SUPRAFAȚĂ UTILĂ ETAJ 1	151,80	mp
SUPRAFAȚĂ UTILĂ ETAJ 2	200,90	mp
SUPRAFAȚĂ UTILĂ ETAJ 3	199,20	mp
SUPRAFAȚĂ UTILĂ ETAJ 4	146,80	mp
<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ TOTALĂ</b>	<b>1.076,70</b>	<b>mp</b>

#### RECAPITULARE SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (cu: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ SUBSOL	297,60	mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PARTER	218,60	mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ ETAJ 1	194,80	mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ ETAJ 2	253,00	mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ ETAJ 3	250,50	mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ ETAJ 4	189,60	mp
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ TOTALĂ</b>	<b>1.404,10</b>	<b>mp</b>

**RECAPITULARE SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT (fără: garaj, spații tehnice, bovindouri, balcoane, terase)**

SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT SUBSOL	00,00	mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT PARTER	128,30	mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT ETAJ 1	164,60	mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT ETAJ 2	250,50	mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT ETAJ 3	250,50	mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT ETAJ 4	189,60	mp
<b>SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ aferentă CUT TOTALĂ</b>	<b>983,50</b>	<b>mp</b>

**RECAPITULARE NUMĂR ȘI TIP DE APARTAMENTE**

NIVEL	TIP DE APARTAMENT (NUMĂR DE CAMERE)	NUMĂR
ETAJ 1	APARTAMENT 2 CAMERE	1
ETAJ 2	APARTAMENT 3 CAMERE	2
ETAJ 3	APARTAMENT 3 CAMERE	2
ETAJ 4	APARTAMENT 4 CAMERE	4
	<b>TOTAL APARTAMENTE 2 CAMERE</b>	<b>1</b>
	<b>TOTAL APARTAMENTE 3 CAMERE</b>	<b>4</b>
	<b>TOTAL APARTAMENTE 4 CAMERE</b>	<b>1</b>
	<b>TOTAL APARTAMENTE</b>	<b>6</b>

**RECAPITULARE NUMĂR DE PERSOANE**

NIVEL	TIP DE SPAȚIU	NUMĂR
SUBSOL	GARAJ	7
	<b>TOTAL SUBTERAN</b>	<b>7</b>
PARTER	SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ (+ CURTE)	36
ETAJ 1	SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	16
	APARTAMENTE 2 CAMERE	2
ETAJ 2	APARTAMENTE 3 CAMERE	3
	APARTAMENTE 3 CAMERE	3
ETAJ 3	APARTAMENTE 3 CAMERE	3
	APARTAMENTE 3 CAMERE	3
ETAJ 4	APARTAMENTE 4 CAMERE	4
	<b>TOTAL SPAȚIU COMERCIAL ȘI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ</b>	<b>52</b>
	<b>TOTAL LOCUINȚE (APARTAMENTE)</b>	<b>18</b>
	<b>TOTAL SUPRATERAN</b>	<b>70</b>

NOTĂ: Persoanele aflate în parcare nu se calculează la numărul total de persoane, deoarece acestea sunt considerate a face parte dintre rezidenții imobilului.

**ÎNĂLȚIME ȘI VOLUM**

**Înălțimea clădirii**

Conform PUG, înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente. Pe tronsonul din bd. Tomis pe care se află situat terenul, distanța dintre aliniamente este 19,50 m.

Înălțimea maximă a clădirii propuse, raportată la cota terenului amenajat la bd. Tomis este:

- $H_{max} = 15,80 \text{ m} < 19,50 \text{ m}$

### **Volumul clădirii**

Volumul clădirii este:

- $V = \text{cca. } 3.800,00 \text{ mc}$

### **CIRCULAȚIE VERTICALĂ**

Circulația verticală în clădirea propusă se realizează astfel:

- Scară interioară, aferentă spațiului comercial și de alimentație publică (PARTER – ETAJ 1);
- Nod de circulație principal, aferent locuințelor, format din scară (PARTER – ETAJ 4) + ascensor de persoane (SUBSOL – ETAJ 4);
- Nod de circulație secundar, aferent locuințelor, format din scară de evacuare exterioară (SUBSOL – PARTER);
- Platformă auto, aferentă locuințelor (SUBSOL – PARTER).

## **III. SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ**

Se vor utiliza tehnologii și materiale agrementate.

Se vor utiliza finisaje exterioare în concordanță cu statutul de zonă protejată.

### **III.01. SISTEM CONSTRUCTIV**

#### **INFRASTRUCTURA**

Infrastructura se va realiza din radier general de b.a. de 50 cm grosime, respectiv 40 cm grosime pe zona de acces în garaj, și grinzi de fundație întoarse cu secțiunea transversală 80 x 120 cm sau 60 x 120 cm.

Pe înălțimea subsolului pereții de b.a. vor fi de 30 cm grosime, iar grosimea planșeului peste subsol va fi de 20 cm grosime. Pe zona adăpostului de protecție civilă, grosimea peretilor de b.a. va fi de 40 cm, iar a planșeului peste subsol de 30 cm grosime. În tălpile fundațiilor vor fi ancorati stâlpii de cadru ai suprastructurii. Fundațiile (radierul) vor fi amplasate pe fața superioară a stratului de loess întâlnit la cota săpăturii din proiect.

Presiunea conventionala considerata la dimensionarea fundatiilor este de 130kPa la sarcini fundamentale de calcul, la fata superioara a stratului de loess de pe amplasament.

La executia fundatiilor se va folosi beton de egalizare C12/15 si beton armat C25/30-P4-S3-CEMII (clasa de expunere XC2, dozaj minim de ciment 280kg/mc, raport apa/ ciment max 0.6).

#### **Volumul aferent reconstruirii fațadei clădirii monument istoric dispărute**

Pe zona corespunzătoare volumului clădirii dispărute, infrastructura va fi cea a întregii clădiri propuse și va ține cont de diferențele de cote de nivel ale parterului fostei clădiri, precum și de amplasarea în respectiva zonă a adăpostului de protecție civilă.

Pe suprafata adăpostului de protecție civilă, grosimea peretilor de b.a. este de 40 cm, iar a planșeului peste subsol este de 30 cm grosime.

#### **SUPRASTRUCTURA**

Suprastructura se va realiza în totalitate din cadre de b.a. dispuse pe doua direcții principale ortogonale, compuse din stâlpi cu secțiunea transversală 60 x 60 cm, 60 x 30 cm și 30 x 30 cm și grinzi de cadru, de legatură între stâlpi la nivelul planșeelor cu secțiunea transversală 30 x 60 cm pe deschideri de lucru ale acestora până la maximum 9,40 m interax.

Planșeele peste parter și etaje vor fi din plăci de b.a. turnate monolit de 13 cm grosime.

Închiderea la exterior a construcției, ca și compartimentarea interioară a acesteia, se va realiza cu zidarie din caramidă tip Poroterm sau blocuri de BCA, de grosimi de 30 cm.

La execuția suprastructurii se va folosi beton C35/45-P4-S3-CEMII (clasa de expunere XS1, dozaj minim de ciment 300 kg/mc și raport apă/ciment max 0.50) și oțel OB37 sau BSt500.

#### **Volumul aferent reconstruirii fațadei clădirii monument istoric dispărute**

Pe înălțimea corspunzătoare nivelurilor PARTER și ETAJ 1 ale fostei clădiri, suprastructura se va realiza din cadre de b.a. dispuse pe cele doua direcții principale ortogonale, având grinzile poziționate la diferite cote pe înălțime, pentru a corespunde dispunerii golurilor din fațada originală a clădirii dispărute.

Pe zona corspunzătoare nivelului MANSARDĂ al fostei clădiri, suprastructura se va realiza din lemn și/sau metal, pentru a recrea planul înclinat al mansardei, vizibil din Bulevardul Tomis, precum și elementul mai înalt de tip turn de colț.

Planșeele vor fi din plăci de b.a. turnate monolit de 13 cm grosime și vor corespunde nivelurilor nou propuse, cu recreerea zonei de bovindou și de balcon, la Bulevardul Tomis.

Închiderea la exterior a construcției în zona fațadelor reconstruite se va realiza cu zidarie din caramidă de 30 cm.

### **III.02. ÎNCHIDERI EXTERIOARE ȘI COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE**

Închiderile exterioare se vor realiza din pereți de cărămidă cu eficiență termică și/sau BCA de 30 cm.

Compartimentările interioare se vor realiza din pereți de cărămidă și/sau BCA de 15 cm.

#### **Volumul aferent reconstruirii fațadei clădirii monument istoric dispărute**

Închiderea la exterior a construcției în zona fațadelor reconstruite se va realiza cu zidarie din caramidă de 30 cm.

### **III.03. FINISAJE INTERIOARE**

Pereții interiori se vor finisa cu tencuială și vopsea lavabilă și se vor placa cu dale din piatră naturală sau ceramice în băi și bucătării.

Tavanele interioare se vor finisa cu tencuială și vopsea lavabilă sau vor rămâne din beton aparent.

Pardoselile interioare se vor finisa cu mozaic, piatră naturală, parchet din lemn masiv și/sau beton elicopterizat.

Tâmplăria interioară va fi din lemn și/sau sticlă.

### **III.04. FINISAJE EXTERIOARE**

Pereții exteriori și zonele de tavan exterioare se vor finisa cu termosistem din vată minerală bazaltică și tencuială decorativă cu diferite texturi.

Pardoselile exterioare se vor finisa cu dale din piatră cubică sau piatră naturală.

Tâmplăria exterioară va fi din profile de aluminiu și/sau lemn cu geam termopan.

Balustrăzile vor fi din profile metalice.

#### **Volumul aferent reconstruirii fațadei clădirii monument istoric dispărute**

Pentru volumul aferent reconstruirii fațadei clădirii monument istoric dispărute, pereții exteriori se vor finisa prin refacerea elementelor decorative și de ancadrament din microciment turnat, cu modele recreate pe baza elementelor fațadei inițiale.

Tâmplăria exterioară va fi din profile de aluminiu și/sau lemn cu geam termopan și va recrea împărțirile și deschiderile elementelor fațadei inițiale.

Balustrăzile de la balcon și terasa de peste bovindow, precum și poarta de acces în pasaj, vor fi metalice, cu recreerea modelelor elementelor fațadei inițiale.

### **III.05. ACOPERIȘ ȘI ÎNVELITOARE**

Peste volumul retras al etajului 4, și parțial peste retragerea din etajul 3, acoperișul va fi de tip terasă necirculabilă.

#### **Volumul aferent reconstruirii fațadei clădirii monument istoric dispărute**

Pentru volumul aferent reconstruirii fațadei clădirii monument istoric dispărute, acoperișul va fi de tip mansardă cu structură de lemn și/sau metal și învelitoare din solzi de tablă, pe porțiunea de la Bulevardul Tomis, continuată apoi cu acoperire în terasă având o porțiune circulabilă și una înierbată.

### **III.06. COȘURI DE FUM**

Se vor amplasa în afara fațadelor vizibile din Bulevardul Tomis coșurile de fum de la centralele termice și eventualele șeminee.

### **III.07. ALTE SOLUȚII CONSTRUCTIVE**

Se vor realiza scări interioare și exterioare cu structură din beton armat sau din metal.

## **IV. UTILITĂȚI PREVĂZUTE**

Se vor asigura toate utilitățile necesare, prin extinderea rețelelor publice existente în zonă pentru energie electrică, gaze naturale, apă rece, canalizare și din surse proprii pentru apă caldă, ventilare-climatizare.

### **IV.01. INSTALAȚII SANITARE**

#### **INSTALAȚII DE ALIMENTARE CU APĂ CALDĂ / RECE**

Alimentarea cu apă rece a clădirii se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Din instalația de apă rece s-a asigurat la fiecare nivel alimentarea tuturor obiectelor sanitare și a centralelor termice.

Apa caldă de consum se va prepara în boilerul bivalent aflat în camera tehnică, în regim prioritar.

#### **INSTALAȚII DE CANALIZARE APĂ MENAJERĂ**

Colectarea apelor uzate menajere se face prin coloane de canalizare verticale, montate în ghene.

Descărcarea apelor menajere uzate se face în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

#### **Instalații de canalizare apă pluvială**

Colectarea apelor pluviale de pe terasa clădirii se va realiza prin intermediul unor coloane verticale, montate în ghene.

Colectarea apelor pluviale de pe mansarda corpului de clădire care reconstituie fațada monumentului istoric dispărut se va face prin intermediul unei coloane verticale, montată aparent, în zona de racord la calcan cu construcția vecină.

#### **Echiparea cu obiecte sanitare și accesorii**

Clădirea propusă va fi complet echipată cu chiuvete în bucătăriile din spațiul comercial și de alimentație publică și din apartamente și cu obiecte sanitare în băi și grupuri sanitare (lavoare, rezervoare de closet, căzi și/sau dușuri).

## **IV.02. INSTALAȚII TERMICE**

### **Prepararea agentului termic**

Agentul termic va fi apă caldă având parametrii 50/30°C.

Prepararea agentului termic se va face cu ajutorul a două centrale murale, amplasate în spațiul tehnic din parter.

### **Instalații de încălzire**

Încălzirea spațiilor se realizează prin pardoseală cu ajutorul unei instalații care funcționează la parametrii - Ttur/Tretur = 45/37°C.

În acest scop au fost prevăzute distribuitoare de încălzire prin pardoseală dotate cu ventil de amestec, pompă electronică de recirculare și termostat de lucru.

### **Instalații de ventilare**

Pentru asigurarea condițiilor de igienă și sănătate, se propune implementarea unui sistem de ventilare mecanică centralizată cu recuperare de energie.

## **IV.03. INSTALAȚII ELECTRICE**

### **Energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

### **Tablou electric general – TEG**

Se va realiza un tablou electric general cu următorii consumatori: circuit iluminat, circuit prize, circuit tablou centrală termică, circuit boiler electric, circuite tablouri electrice, descărcător supratensiuni atmosferice.

### **Instalații de iluminat**

În toate spațiile interioare s-au utilizat corpuri de iluminat echipate cu lămpi LED.

Comanda iluminatului interior se va realiza local prin întrerupătoare montate la înălțimea de 0,8m.

Pentru iluminatul exterior se vor utiliza corpuri de iluminat IP65 echipate cu lămpi LED tip aplică montate aparent pe perete.

Comanda iluminatului exterior se va realiza din întrerupătoarele montate în zona ieșirilor.

### **Instalații de priză și forță**

S-a realizat o instalație de prize simple sau duble, cu contact de protecție, 230V/16A, pozate la h=0,4 m în camere sau la înălțimi stabilite în planurile de instalații electrice.

Traseele circuitelor de prize sunt comune cu cele de iluminat.

Toate prizele vor fi cu contact de protecție și vor fi protejate cu siguranțe automate cu protecție la suprasarcină și scurtcircuit precum și protecție suplimentară prin diferențială 30mA.

### **Instalații de curenți slabi**

Se va realiza o instalație electrică de curenți slabi pentru telefon, interfon, internet și televizor.

Prizele de curenți slabi se vor dispune similar prizelor de curenți tari.

### **Paratrăsnet, priză de pământ, instalații de protecție**

Nu este cazul.

## **V. CERINȚE DE CALITATE**

Se va asigura respectarea tuturor cerințelor de calitate.

### **V.01. Cerința "A" – REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE**

Dimensionarea, alcătuirea și armarea tuturor componentelor structurii s-a făcut în conformitate cu prevederile P 100-1/2006 cu modificările și completările ulterioare, NP 033/1999, GP 042/1999, NP 055/2001, P 100-1/2013, CR 2-1.-1.1/2013.

### **V.02. Cerința "B" – SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE**

S-au respectat prevederile din STAS 6131 privind dimensionarea parapetilor și balustradelor, astfel:

- Ferestrele din etaj au parapet de 100 cm;
- Scara de acces în etaje are prevăzută balustradă la înălțimea de 100 cm pe ambele laturi ale rampei.

S-au respectat prevederile din STAS 2965 privind dimensionarea scărilor și treptelor, astfel:

- S-a prevăzut o scară interioară de acces la apartamentele din etaje, cu lățime de 110 cm, trepte de 27,5 cm și contratrepte de 17,5 cm;
- S-a prevăzut o scară interioară metalică de acces la zona de supanță / etaj 1 aferentă spațiului comercial și de alimentație publică, cu lățime de 90 cm, trepte balansate și contratrepte de 17 cm;
- S-a prevăzut o scară exterioară metalică de evacuare din zona de parcaj subteran în parter, cu lățime de 80 cm, trepte de 27,5 cm și contratrepte de 17,5 cm.

S-au respectat prevederile din Normativ NP 051/2001 cu completările ulterioare, astfel:

- S-a prevăzut o rampă de acces pentru persoanele cu dizabilități prin amenajare exterioară aferentă accesului la apartamente, în zona pasajului realizat concomitent cu fațada clădirii monument dispărute.

### **V.03. Cerința "C" – SIGURANȚA LA FOC**

S-au respectat prevederile din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, din HGR 448/2002 și din Normativul P-118/1999 privind siguranța la foc, astfel:

- Clădirea se constituie într-un unic compartiment de incendiu;
- Riscul de incendiu îl constituie instalația electrică;
- Gradul de rezistență la foc este II;
- S-a prevăzut ca toate prizele să aiba contact de protecție;
- Limitarea propagării incendiului se face prin utilizarea exclusiv a materialelor omologate și respectarea specificațiilor tehnice.

### **V.04. Cerința "D" – IGIENA, SĂNĂTATEA OAMENILOR, REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **a. IGIENA ȘI SĂNĂTATEA OAMENILOR**

S-au respectat Ordinul ministerului sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice, STAS 6472 privind microclimatul, NP 008 privind puritatea aerului, STAS 6221 și STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială, astfel:

- S-au realizat curți care să permită luminarea și ventilarea spațiilor interioare, datorită conformării clădirii pe parcelă cu respectarea condițiilor urbanistice de reîntregire a fronturilor prin alipire la calcan față de construcțiile învecinate;
- Orientarea clădirii față de punctele cardinale s-a făcut cu amplasarea tuturor spațiilor de locuit (dormitoare, livinguri) către Sud-Vest și Nord-Est;
- Clădirea este perfect echipată și utilată cu bucătăria, băi, și grupuri sanitare, astfel:
  - Spațiul comercial și de alimentație publică – zonă de preparare / bucătărie, 2 grupuri sanitare;
  - Apartamentul de 2 camere – bucătărie, 1 baie;
  - Apartamentul de 3 camere – bucătărie, 2 băi;
  - Apartamentul de 4 camere – bucătărie, 2 băi, 1 grup sanitar.

#### **b. REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

S-au respectat prevederile din Legea 265/2006 privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997, astfel:

- S-a evitat prin amplasarea clădirii perturbarea vecinătății și tăierea arborilor importanți;
- Funcțiunea de locuințe a clădirii nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului;
- Funcțiunea de locuințe a clădirii se înscrie în limitele admise de emisii de gaze arse, conform Ord. MAPPM 462/1993;
- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se face prin utilizarea Europubelelor din PP situate în spațiul special amenajat în zona de acces din domeniul public aferent laturii posterioare a terenului, pentru colectarea de către echipele de salubritate.

### **V.05. Cerința "E" – IZOLAȚIA TERMICĂ, HIDROFUGĂ ȘI ECONOMIA DE ENERGIE**

#### **a. IZOLAREA TERMICĂ ȘI ECONOMIA DE ENERGIE**

S-au respectat prevederile din OG 29/2000 aprobată prin Legea 325/2002 privind reabilitarea termică a fondului construit și stimularea economisirii energiei termice și din Normativele tehnice C107/1,2,3,4-2005, astfel:

- S-a prevăzut o termoizolare integrală a clădirii cu vată minerală bazaltică de 10 cm pentru fațade și pasaj și cu termoizolație din polistiren extrudat pentru fundații;
- S-a prevăzut tâmplărie exterioară eficientă termic cu profile de aluminiu sau lemn și geam termopan.

S-a respectat condiția din Normativul C107/1(2)-2005 și s-a efectuat calculul pentru "coeficientul de izolare termică" –  $G(G1) < G_N$  - "coeficientul normat de izolare termică".

#### **b. IZOLAREA HIDROFUGĂ**

S-au respectat Normativele NP 040-2002 privin proiectarea și executarea hidroizolațiilor din membrane bituminoase la lucrări de construcție și NP 069-2002 privind alcătuirea și executarea învelitorilor la construcții, astfel:

- Pentru fundații s-a prevăzut realizarea unei hidroizolații cu membrane de protecție cu cramioane din polietilenă de înaltă densitate.

### **V.06. Cerința "F" – PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI**



S-a respectat Normativul C125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri, astfel:

- Asigurarea izolării la zgomotul aerian între etaje se realizează prin prevederea unei membrane fonoizolante, cu grosime de 15 mm, la pardoseli;
- Asigurarea izolării la zgomotul aerian între încăperi se realizează prin grosimea pereților de compartimentare din zidărie de cărămidă de 15 sau 30 cm;
- Asigurarea izolării la zgomotul aerian față de exterior se realizează concomitent cu izolarea termică și hidrofugă a clădirii, la care se adaugă grosimea de 30 cm a pereților de închidere exterioară din zidărie de cărămidă;
- Asigurarea izolării la zgomotul de impact se realizează prin proprietățile fonoabsorbante ale finisajelor de pardoseală.

## **VI. MĂSURI DE PROTECȚIE CIVILĂ**

Se va asigura prin proiect respectarea măsurilor de protecție civilă prin realizarea, la nivelul subsolului, a unui adăpost de protecție civilă, în conformitate cu prevederile Legii protecției civile nr. 481/2004 cu modificările și completările ulterioare și NP 102/2001 privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă în cadrul construcțiilor noi.

Adăposturile din cadrul construcțiilor cu destinație de locuință sunt considerate adăposturi familiale, prin urmare capacitatea de adăpostire a fost raportată la numărul de persoane din locuințe, astfel numărul de persoane necesar a fi adăpostite este 18.

Capacitatea adăposturilor de protecție civilă, calculată conform NP 102/2001, art 8, litera b), prevede asigurarea a câte 1 mp suprafață utilă pentru fiecare persoană. Subsolurile amenajate ca adăposturi familiale sau cele care au suprafața mai mică de 100 mp se pot executa fără sas și grup sanitar, ieșirea de salvare fiind considerată al doilea acces.

Suprafața utilă a încăperii de adăpost este de 97,90 mp, mai mică de 100 mp, deci adăpostul a fost proiectat fără sas de acces și grup sanitar. Adăpostul va avea două ieșiri de salvare de tip săritură de lup.

Deoarece adăpostul va fi utilizat și ca spațiu de garare a mașinilor, s-a prevăzut o ușă metalică dublă, de acces auto, în conformitate cu soluția tehnică normată. Ușile vor fi etanșe și vor avea aceeași rezistență cu peretele pe care vor fi montate.

Adăpostul va fi prevăzut cu un agregat de filtroventilație dotat cu: priză de aer, vană anti-suflu, filtru reținător de praf cu carcasă și clapetă, ventilator electo-manual tip VS-00, debitmetru, filtru reținător de substanțe toxice, radioactive de luptă și agenți patogeni, tubulatură pentru distribuția aerului în încăpere, grile pentru refularea aerului, micromanometru, supape de presiune tip S-00.

## **VII. AMENAJĂRI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI**

Se vor amenaja accese pietonale și carosabile (platformă auto) și circulații (alei) pietonale.

Se vor crea și amenaja zone de spații verzi și plantate, atât la nivelul parterului, cât și la cel al teraselor din etajele superioare.

Se va realiza împrejmuirea incintei pe limitele laterale.

### **VII.01. ACCESE**

**Accese pietonale în incintă și clădire**

Accesul pietonal se realizează din bd. Tomis și va fi determinat de reconstituirea fațadei clădirii monument istoric dispărută, astfel:

- Accesul în spațiul comercial și de alimentație publică se va realiza direct din bulevard.
- Accesul la locuințe se va realiza prin intermediul unui pasaj realizat prin reconstituirea fațadei, cu rol și de preluare a diferenței de nivel dintre stradă și parterul clădirii.

#### **Accese carosabile în incintă și clădire**

Accesul carosabil se va realiza direct în clădire, la nivelul parterului din domeniul public aferent laturii posterioare a terenului, prin intermediul unei platforme auto menită să transporte autovehiculele în garajul din subsol.

### **VII.02. CIRCULAȚII PIETONALE ȘI CAROSABILE**

#### **Circulații pietonale în incintă**

Circulațiile pietonale în incintă se vor realiza astfel:

- Circulațiile pietonale aferente spațiului comercial și de alimentație publică se vor realiza la nivelul curții exterioare ce deservește respectivul spațiu și limitat, la nivelul pasajului de acces la locuințe;
- Circulațiile pietonale aferente locuințelor se vor realiza la nivelul pasajului reconstituit și al curții exterioare cu care acesta se continuă.

#### **Circulații carosabile în incintă**

Nu este cazul.

### **VII.03. LOCURI DE PARCARE**

Conform HCL nr. 371/21.09.2020 referitoare la Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța:

- **Se exceptează** (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care:
  - sunt amplasate pe terenuri care au acces unic din bd. Tomis pe tronsonul cuprins între Piața Ovidiu și intersecția cu bd. Mamaia

Terenul aferent proiectului propus se află amplasat pe tronsonul menționat în Regulament, așadar nu este impusă condiția realizării de locuri de parcare. Cu toate acestea, beneficiarul dorește asigurarea în subsolul clădirii a unui număr de 7 locuri de parcare care să deservească cele 6 apartamente propuse prin proiect. Accesul auto în subsol se va realiza din domeniul public aferent laturii posterioare a terenului, prin intermediul unei platforme auto.

### **VII.04. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

Se vor reamenaja zonele de spații verzi și plantate, conform HCJ nr. 152/22.05.2013, astfel:

- La nivelul parterului – se vor amenaja în curțile exterioare zone de spații verzi și plantate tip jardinieră și grădină verticală (pe zidul de incintă);
- La nivelul terasei de peste etajul 3, obținută prin retragerea etajului 4 – se vor amenaja în curțile exterioare zone de spații verzi și plantate tip terasă înierbată;
- La nivelul terasei de peste etajul 4 – se vor amenaja spații verzi și plantate tip terasă înierbată;
- La nivelul ferestrelor – se vor amenaja spații verzi și plantate tip jardinieră.

Spațiile verzi și plantate se vor amenaja cu gazon, plante decorative și flori, arbori și arbuști, cu utilizarea următoarelor specii:

- Arbori ornamentali grupa foioase: Betula Alba / mestecăn;
- Ierburi și flori anuale, bienale, perene:
  - Lavandula / lavandă; Festuca Glauca / iarbă decorativă înaltă; Lomandra Confertifolia Rubignosa / iarbă decorativă înaltă; Lomandra Longifolia Tonika / iarbă decorativă înaltă; Hedera Helix / iederă; Lichieni; Gazon.

#### **VII.05. SPAȚII TEHNICE, PLATFORME ECHIPAMENTE ETC.**

Se va amenaja la nivelul parterului, într-un spațiu acoperit, o zonă de depozitare a europubelelor. Evacuarea acestora se va realiza în domeniul public aferent laturii posterioare a terenului, prin intermediul platformei auto care facilitează transportarea acestora la cota de nivel superioară pe care terenul o prezintă pe respectiva latură.

#### **VII.06. ÎMPREJMUIRE**

Se va realiza o împrejmuire parțială a incintei, pe limitele laterale, cu gard opac, în rest clădirea propusă fiind dispusă pe aliniament, respectiv limita de proprietate.

### **VIII. ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Organizarea de șantier se va realiza în incinta proprie.

Incinta va fi delimitată și împrejmuită cu un gard de protecție.

Accesul carosabil și pietonal în incintă se va realiza din domeniul public aferent laturii de Nord-Est a terenului. Accesul auto va fi amenajat cu o zonă de rampă de acces și zonă de spălare a autovehiculelor.

Barăcile pentru vestiare și birouri, grupurile sanitare (WC-uri ecologice) și punctul P.S.I. se vor amplasa pe latura de Nord-Vest, în vecinătatea zonei de acces.

Zonele de depozitare și pubelele / containerele de deșeuri se vor amplasa pe latura de Nord-Est, și vor fi ușor accesibile față de zona de acces existent pe respectiva latură.

Lucrările de execuție se vor desfășura exclusiv în limitele incintei deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.

Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta următoarele:

- Legea 90/1996 privind protecția muncii;
- Norme generale de protecție a muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/N /15.03.1993 – privind protecția și igiena muncii în construcții – ed. 1995;
- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitate a muncii la înălțime;
- Ord. MMPS 255/1995 – normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 – Normativ C300-1994;
- alte acte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrărilor.

\*\*\*

În conformitate cu Legea 10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și HGR 925/1995 proiectul va fi supus verificării tehnice pentru exigența A pe partea de structură și pentru exigențele B, C, D, E și F pe partea de arhitectură și instalații.

Prezenta documentație, în faza de DTAC, este un extras din PTh (proiectul tehnic) și a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată), al Legii 10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și a normativelor tehnice în vigoare.

Șef de proiect complex,

arh. Andrei ATANASIU

Șef de proiect,

arh. Raul Dan ARDELEAN

Întocmit,

arh. Simina DRON