

## **Raport - Expertiza Tehnica de Calitate Restaurarea si reamenajarea integrata a zonei istorice – Piata Ovidiu**

Autoritatea contractanta pentru proiectul “**Restaurarea si reamenajarea integrata a zonei istorice – Piata Ovidiu**”, este Unitatea Administrativ Teritoriala Municipiul Constanta.

Amplasamentul obiectivului amintit mai sus il reprezinta situl urban “zona peninsulara Constanta”, faleza Cazinou – Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza Plaja Modern, Bulevardul Ferdinand pana la strada Atelierelor, Strada Traian, Bulevardul Marinarilor, si situl arheologic “Orasul Antic Tomis”, in peninsula Constanta, intre Bulevardul Ferdinand, faleza de Est a orasului pana la plaja Modern, Cazinou, Poarta 1, Port Comercial, B-dul Marinarilor, Strada Traian.

Expertiza tehnica are ca scop determinarea cauzelor care au dus la aparitia degradarilor lucrarilor existente si a materialelor din care sunt alcatuite, si face propuneri de solutii pentru inlaturarea cauzelor care au produs aceste degradari.

Astfel, cauzele care au produs degradarile sunt urmatoarele:

- degradarea materialelor artificiale (beton, mortar, etc) sub actiunea mediului marin;
- pierderile din retelele de apa si lipsa intretinerii acestora;
- scurgerea deficitara a apelor meteorice de pe suprafata Pietei Ovidiu;
- coroziunea armaturilor stalpilor, vangurilor, a dalelor si a grinzilor pasarelei sub actiunea factorilor atmosferici marini;
- grosimea insuficienta a structurii rutiere;
- interventii repetate la retele din amplasament;
- existenta unor retele de canalizare antice, degradate prin care se infiltreaza apele meteorice si cele din pierderile sistemelor de apa – canal.

Analizand cauzele care au produs degradarea amplasamentului care face obiectul proiectului “**Restaurarea si reamenajarea integrata a zonei istorice – Piata Ovidiu**”, au fost elaborate solutii de interventii.

Se recomanda ca toate retelele sa fie reabilitate si amplasate in canivouri, pe cat posibil la marginea sau in afara partii carosabile. Daca din conditii tehnice sau de exploatare sunt amplasate in trotuar, acesta va fi realizat din elemente prefabricate.

Avand in vedere ca structura rutiera existenta are o fundatie necorespunzatoare, se propune pentru strazile Marcus Aurelius si Vasile Canarache

refacerea acestei structurii, inlocuirea bordurilor existente cu borduri din elemente prefabricate din beton si acoperirea cu dale din piatra artificiala sau naturala.

La Piata Ovidiu, stratul de fundatie neomogen a condus la aparitia fisurilor si a crapaturilor, impunandu-se desfacerea actualei imbracaminti si executia unei structuri noi, dale decorative din piatra artificiala sau naturala, tinand cont in acelasi timp si de necesitatea incadrarii platformei Pietei Ovidiu in spiritul epocii si pentru a pune in evidenta edificiile culturale din zona.

In concluzie, solutiile generale propuse pentru reabilitarea si reamenajarea Zonei istorice Piata Ovidiu sunt: refacerea spatiului verde din jurul statuii poetului Ovidiu si iluminatul acesteia, refacerea spatiului verde din fata Edificiului Mozaicul Roman, sistematizarea circulatiei rutiere si a parcajului in Piata Ovidiu, realizarea unor lucrari de reparatii si de refacere a scarilor de acces din zona strazii Vasile Canarache, refacerea totala a pasarelei dinspre Portul Tomis, reabilitarea peisajera a taluzelor, refacerea iluminatului public, realizarea unui parapet din gard viu in lungul strazilor Vasile Canarache si Marcus Aurelius, dotarea intregii zone cu mobilier urban.

Mobilierul urban va fi realizat in stilul Art Nouveau si va fi reprezentat din banci, cosuri de gunoi, panouri de afisaj si de informare, si corpuri de iluminat amplasate in lungul celor doua strazi si in zona Muzeului de Arheologie si Istorie Naturala.



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2984 din 11.10.2010

În scopul: **obținerii autorizației de construire;**

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA PRIN PRIMAR RADU STEFAN MAZARE**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, bulevardul **TOMIS**, nr. **51**, înregistrată la nr. **117622** din **16/09/2010**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, **PIATA OVIDIU**, **Scarile de acces din spatele Muzeului de Istorie și Arheologie Constanța și pasarela de acces spre Portul de agrement Tomis**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Constanța** nr. **416 / 21.11.2003**,

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 face parte din domeniu public al municipiului **Constanța**;
  - conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul 2.314/08.07.2004 al Ministerului culturii și patrimoniului cultural național, imobilul este situat în sit arheologic și sit urban:
  - Situl arheologic "Orasul antic Tomis", Cod LMI 2004 CT-I-s-A-02553, nr.crt.1, Peninsula **Constanța**, între Bd. **Ferdinand**, faleza de E a orasului până la **plaja Modern**, **Cazino**, **Poarta 1**, port comercial, **Bd. Marinariilor**, **Str. Traian**
  - Situl urban "Zona peninsulara **Constanța**", Cod LMI 2004 CT-II-s-B-02832, nr.crt.492, Faleza **Cazino**, **Poarta 1**, Faleza **Port Tomis**, Faleza **plaja Modern**, **Bd. Ferdinand** până la **Str. Atelierelor**, **Str. Traian**, **Bd. Marinariilor**
- În zona de protecție a numeroase monumente istorice de grupa A și B:
- nr.crt.6, Cod LMI 2004 CT-I-m-A-02553.05, Edificiul roman cu mozaic, Între **Piata Ovidiu** și **Bd. Marinariilor**, faleza de SV a Peninsulei, datare sec. IV- VI p.Chr. Epoca romano- bizantina
  - nr.crt.500, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02790, Casa, **Str. Arhiepiscopiei nr.5**, datare înc. sec. XX
  - nr.crt.506, Cod LMI 2004 CT-II-m-A-02796, Moscheea **Carol I**, **Str. Crângului nr.1**, datare 1910- 1912
  - nr.crt.541, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02829, Casa cu bowindouri, **Piata Ovidiu nr.4**, datare 1911
  - nr.crt.542, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02830, Casa, **Piata Ovidiu nr.6**, datare 1890
  - nr.crt.543, Cod LMI 2004 CT-II-m-A-02831, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie, **Piata Ovidiu nr.12**, datare 1913- 1921
  - nr.crt.545, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02834, Hotel, azi **Banca Națională Filiala Constanța**, **Str. Revoluției 1989 nr.1**, datare 1910- 1911
  - nr.crt.645, Cod LMI 2004 CT-III-m-A-02928, Statuia lui **Ovidiu**, **Piata Ovidiu**, datare 1887

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: **circulații publice carosabile și pietonale**;
  - Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:
  - conform PUZ Peninsula aprobat prin HCLM nr. 416/21.11.2003, zonele de reglementare sunt:
  - pentru **piata**, alei și **scarile** din spatele muzeului: **spații publice**;
  - zona platformei pietonale de conexiune dintre **Piata Ovidiu** și **Portul Tomis**;
  - pentru spațiul verde: **VI**: scuaruri urbane și plantații de aliniament; **V5**: zona arheologică amenajată peisajer.
- Reglementări urbanistice pentru zona SPATII PUBLICE:
- destinații admise: **circulații publice carosabile și pietonale**, **piete publice**; amenajări specifice pentru organizarea și agrementarea parcurilor pietonale: **iluminat public**, **decorativ** și pentru punerea în valoare a unor monumente de arhitectură sau a unor instituții publice, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban (pubele, locuri pentru fumător etc.), **plantații ornamentale** și de aliniament (se va urmări crearea unor „drumuri de umbră” de-a lungul principalelor pietonale); amenajări pentru punerea în valoare a relației cu elemente de cadru natural: **puncte de blevedere** de-a lungul pietonalului de cornisă prevăzute cu locuri pentru odihnă, **pergole**, **umbrare**, **punct de apă** (tâsnitoare, cistea), alte elemente de mobilier specific (de exemplu instrumente optice de tip **telescop/ binoclu**); amenajări pentru punerea în valoare a vestigiilor arheologice (**trasee pietonale**, **panouri informative**, **corpuri de iluminat**); **accese pietonale la muzeul arheologic propus în subteran**; elemente constructive care asigură iluminarea și ventilarea spațiilor subterane cu condiția ca acestea să nu afecteze imaginea clădirilor și siturilor protejate și să se integreze în imaginea de ansamblu a obiectelor de mobilier urban; elemente de **siglaletică** pentru orientarea turistilor cu condiția ca acestea să nu afecteze clădirile și siturile protejate; amenajări pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare cu condiția ca acestea să nu afecteze zonele plantate, clădirile și siturile protejate sau elementele de mobilier urban existente; este admisă amenajarea parcajelor publice numai dacă au acces direct dintr-o arteră carosabilă și dacă nu afectează imaginea unor clădiri sau situri protejate;
- Reglementări urbanistice pentru zona PLATFORMEI PIETONALE DE CONEXIUNE DINTRE PIATA OVIDIU SI PORTUL TOMIS:
- destinații admise: amenajări specifice pentru organizarea și agrementarea parcurilor pietonale dintre **Piata Ovidiu** și **Portul Tomis**: **iluminat public**, locuri pentru odihnă, **plantații ornamentale** și de aliniament, **jocuri de apă**, etc.; **comert**, **alimentație publică**, **loisir urban**; **împrejmuiri din gard viu** cu înălțimea maximă de **1,20m**; vor fi respectate **pasajele publice pietonale** și iesirea tunelului de legătură propus pe sub **Piata Ovidiu**, marcate pe plan, având interdicție de construire pentru alte funcțiuni în afara celor aprobate.
- Coefficienți maximi de ocupare și utilizare a terenului: **P.O.T. 10%**; **C.U.T. 0,1**
- Reglementări urbanistice pentru zona SPATII VERZI: **VI**: scuaruri urbane și plantații de aliniament, **V5**: zona arheologică amenajată peisajer.
- VI**: scuaruri urbane și plantații de aliniament

- destinații admise: spații plantate, amenajări pentru odihnă, joc și sport, circulații pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ, jocuri de apă; scuarurile urbane și plantațiile de aliniament vor fi prevăzute de-a lungul pietonalelor urmărindu-se crearea unor drumuri „de umbră”. Vor fi plantate cu esențe decorative, amenajate (cu mobilier urban, iluminat public și decorativ) și întreținute cu regularitate; sunt admise amenajările pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare cu condiția ca acestea să nu afecteze zonele plantate.

- se admite un procent de mineralizare de maxim 25%.

VS: zona arheologică amenajată peisager

- destinații admise- destinații interzise: orice funcțiuni, utilizări sau amenajări incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată; construcțiile provizorii sau permanente de orice natură, altele decât cele admise; orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; în zonele în care se propune închiderea unor străzi/ porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate; orice funcțiuni sau amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice prin agresiunea peisajului, poluarea de orice fel; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- se admite un procent de mineralizare de maxim 25%.

- imobilul este situat în zona A de impozitare, conform HCLM nr.236/ 25.05.2005 privind modificarea și completarea HCLM nr.614/ 18.12.2002 pentru modificarea HCLM nr.35/ 04.02.1999 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- pentru SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE procent de mineralizare de maxim 25%; SPATII PUBLICE P.O.T. maxim 0%; C.U.T. maxim 0%; pentru ZONA PLATFORMEI PIETONALE DE CONEXIUNE DINTRE PIATA OVIDIU SI PORTUL TOMIS P.O.T. maxim 10%; C.U.T. maxim 0,1;

- suprafața lot conform măsuratori 16985 mp; regim maxim de înălțime: P, max.3,50m la cornisa;

- vor fi prevăzute posibilități de acces conform Ordinului M.T.C.T. nr. 914/ 29.11.2003 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind adoptarea măsurilor specifice pentru accesul persoanelor cu handicap la monumentele istorice”, indicativ GP 088-03; aceste amenajări se vor realiza numai în cazul în care este posibilă construirea fără afectarea circulațiilor existente și a aspectului exterior al construcțiilor (panta rampei max.8% cu lungimea rampei de max.6m, rec.5% cu lungimea rampei max.10m, latime min.1,20m, spațiu de odihnă de min.1,20m, la denivelari > 0,20m parapete (balustrade) de protecție cu hmana curenta 0,90- 1,00m (și 0,60- 0,70m); hmax.treapta=16cm; rebord de 10cm; latime usa min.0,80m, rec.0,90m, min.1,40m >100persoane, prag max.2,5cm; în fața ușii de acces o platforma de lusa+0,80m (rec.1,30)x 1,40 acoperită de o copertina de min.1,50x 2,00m, pentru denivelare < 0,20m, panta rampei de max.15%, stratul de uzura va fi astfel rezolvat încât să împiedice caderea prin alunecare, chiar și pe vreme ploioasă; panta trotuarului max.2% în sens transversal, max.5% în sens longitudinal; diferența de nivel admisă (dacă nu se poate evita) max.2,5cm; stratul de uzura al căii de circulație trebuie să fie astfel realizat încât să nu permită patrunderea bastonului sau a roții caruciorului în suprafața acestuia, respectiv: 1. nu se vor utiliza materiale ce se pot deforma la acțiunea verticală (nisip, pietris, etc.), 2. rosturile din pavaj sau orificiile de la gratare pentru apele pluviale max.1,5m; hmax trotuar 0,20m; trecerea de la nivelul trotuarului la cel al carosabilului se va face prin rampe cu panta max.15% și latimea max.1,20m (recomandat 1,50m), etc.)

- unde este posibil vor fi prevăzute piste separate de aleile pietonale pentru bicicliști și roleri; nu se admite realizarea de parcaje în zonele verzi publice;

- pentru construcțiile permise regimul de înălțime va fi parter, maxim 3,5m la cornisa.

- aspectul exterior al amenajărilor va ține seama de caracterul peisager al zonei și de relația cu fațada și marea și, acolo unde este cazul, de exigențele create de o distanță mai mică de 100m față de monumentele existente; în intervențiile în zona taluzului înverzit se recomandă utilizarea de soluții care să afecteze cât mai puțin conformația naturală a terenului și imaginea de ansamblu și să valorifice relația cu elementele de cadru natural (construcții terasate în trepte, semi-ingropate, etc.); este interzisă folosirea imitațiilor de materiale (piatră falsă, caramida falsă, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta etc.) și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.);

- echiparea edilitară: vor fi asigurate iluminatul public, fântâni, fântâni și racordurile necesare pentru stropirea spațiilor verzi; noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea în locuri vizibile din circulațiile publice a echipamentelor tehnice (contoare, reductoare, transformatoare, etc.);

- se va respecta O.M.S. nr. 536 din 23.06.1997 (\*actualizat\*) pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (actualizat până la data de 30.04.2008\*)

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

## ELABORARE D.A.L.I. ȘI P.A.C. PENTRU OBIECTIVUL „RESTAURAREA ȘI REAMENAJAREA INTEGRATĂ A ZONEI ISTORICE PIATA OVIDIU”

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

### 4. 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 emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al 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.

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

a) certificatul de urbanism;

extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

◆ D.T.A.C. ◆ D.T.O.E. ◆ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

- ◆ alimentare cu apa
- ◆ gaze naturale
- ◆ canalizare
- ◆ telefonizare
- ◆ alimentare cu energie electrica
- ◆ alimentare cu energie termica

Alte avize/acorduri:

**Aviz Politia Rutiera;**

d.2) avize si acorduri privind:

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

**Aviz Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniul Cultural National Constanta**

d.4) studii de specialitate: **Expertiza tehnica privind stabilitatea zonei de taluz, studiu geotehnic;**

- corelare cu proiectele "Restaurarea si reamenajarea promenadei si a spatiilor verzi din zona Vraja Marii-Cazino- Port Tomis" si "Reamenajarea integrata a zonei pietonale din centrul istoric al municipiului Constanta" program inclus in Planul Integrat de Dezvoltare in cadrul Programului Operational Regional 2007-2013- Axa prioritară 1- Sprijinirea dezvoltării durabile a oraşelor- poli urbani de creştere"

- corelare cu studiul de retele edilitare din cadrul Actualizare PUZ Peninsula in curs de elaborare

- corelare cu proiectul "Reabilitarea si modernizarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare in regiunea Constanta- Ialomita" cu finantare europeana din Fondul de Coeziune- POS Mediu- Axa Prioritara 1, efectuat de RAJA SA Constanta

- proiectul va fi elaborat cu respectarea competentelor de semnatura conform Legii nr. 50 din 29.07.1991 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată până la data de 14.10.2009\*), a Legii nr. 184 din 12.04.2001 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*) privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată până la data de 26 iulie 2010\*) și Legii nr. 422 din 18.07.2001 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*) privind protejarea monumentelor istorice\*\*) (actualizată până la data de 13.05.2010\*)

**ARHITECT:** preluarea caracteristicilor istorice reprezentative, valoroase (cu preponderenta ale epocii moderne, perioada cand s-a cladit actuala configuratie a pietei) si integrarea acestora in contextul urban actual;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,

Radu Stefan Mazare  
PRIMAR  
Constanta - Municipiul Constanta

SECRETAR,

DOCUMENT SEMNAT SI ARHIVAT ELECTRONIC  
CONFORM LEGII 455/2001 SI LEGII 125/2001  
ARHITECT SEF,

Luiza Elena Popa

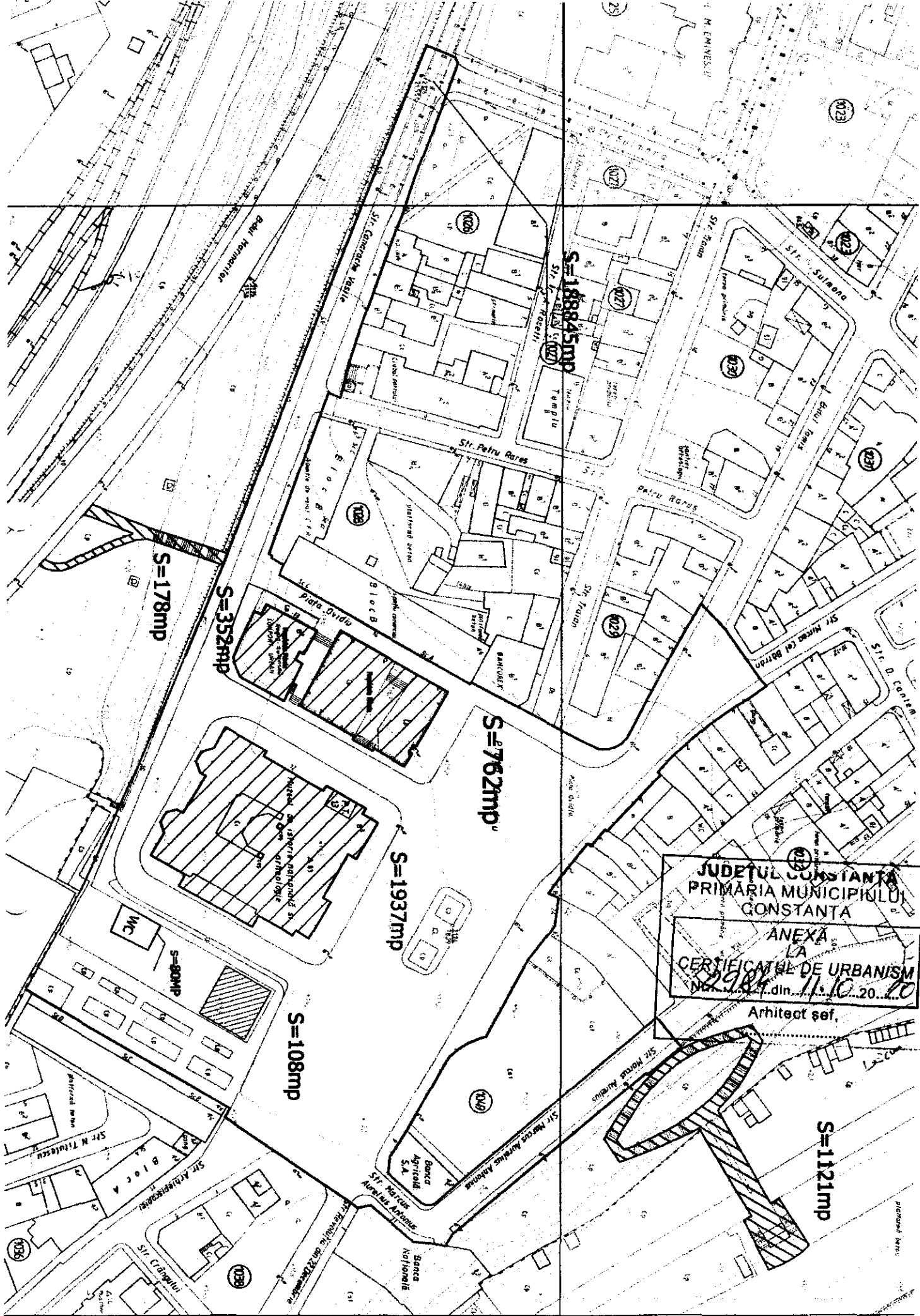
DOCUMENT SEMNAT SI ARHIVAT ELECTRONIC  
CONFORM LEGII 455/2001 SI LEGII 125/2001

DOCUMENT SEMNAT SI ARHIVAT ELECTRONIC  
CONFORM LEGII 455/2001 SI LEGII 125/2001

Achitat taxa de: **0** lei, conform chitanței nr. **SCUTIT**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de.....**10.10.2010**.....

Întocmit, Moldovan Lili



JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 CONSTANȚA  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 2900 din 11.10.20  
 Arhitect șef.