



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 140/16.06.2021**

**privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru Muntmark Andrei în vederea realizării lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-Casa Manicatide”**

**Președintele Consiliului Județean Constanța, Mihai Lupu, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 20470/10.06.2021, în calitate sa de inițiator, având în vedere:**

- Raportul de specialitate nr.20458/10.06.2021 al Direcției Generale Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Raport de specialitate nr. 20733/11.06.2021.al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;
- Adresa domnului Muntmark Andrei nr.34674/21.12.2020, completată cu adresa nr.16667/10.05.2021 și adresa nr.18945/31.05.2021;
- Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța;
- prevederile art.612 din Legea nr.287/2009 Cod Civil;
- prevederile art. 173 alin. (1) lit.c) și lit.f) , precum și ale art.182 alin (1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative republicată;
- prevederile art.7 alin.(13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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

**PROPUNEM:**

**Art.1.** Emiterea acordului Consiliului Județean Constanța în scopul realizării lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-casa Manicatide”, pentru domnul Muntmark Andrei, la imobilul situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.34 Lot 2 județul Constanța.

**Art.2.** Lucrările propuse la imobilul din municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.34 Lot 2, situat adiacent imobilului ” Centrul de excelență în turism și servicii Tomis”, se vor executa astfel încât să nu aducă atingere drepturilor Consiliului Județean Constanța.

**Art.3.** Reabilitarea fațadelor, acoperișului, amenajările interioare, refacerea zonei de protecție, aducerea la starea inițială a soclului, refacerea instalațiilor termice, electrice, sanitare, consolidări, subzidiri sub zidurile demisolului sau alte intervenții efectuate la imobilul ” Casa Manicatide”, se vor realiza fără afectarea imobilului ” Centrul de excelență în turism și servicii Tomis” din punct de vedere al structurii de rezistență, finisajului, învelitorii, detaliilor fațadelor, etc.

**Art.4.** În cazul în care se va aduce atingere imobilului ” Centrul de excelență în turism și servicii Tomis”, refacerea se va efectua de către proprietarul imobilului situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.34 Lot 2, cu suportarea cheltuielilor aferente.

**Art.5.** Direcția Generală Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.6.** Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iunie 2021, se transmite de Secretarul General al Județului Constanța următoarei comisii: Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură și Urbanism, 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 – MIHAI LUPU**

**Avizat pentru legalitate:  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,  
Nesrin Geafar**

**REFERAT DE APROBARE**

**privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru Muntmark Andrei în vederea realizării lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-casa Manicatide”**

Prin adresa cu nr.înregistrare CJC 34674/21.12.2020, completată prin adresa nr.16667/10.05.2021 și adresa nr.18945/31.05.2021, domnul Muntmark Andrei , proprietar al imobilului ”Casa Manicatide” situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.34 Lot 2 județul Constanța, solicită emiterea acordului Consiliului Județean Constanța, ca vecin, pentru realizarea lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-Casa Manicatide”, necesar în vederea obținerii autorizației de construire.

În scopul realizării lucrărilor menționate, Primăria Municipiului Constanța a emis Certificatul de Urbanism nr.2886/16.09.2020 cu termen de valabilitate 12 luni de la data emiterii, în care este prevăzut la punctul 6 (d) acordul notarial vecini conform art.612 din codul civil, ca parte a dosarului ce se va constitui în vederea obținerii autorizației de construire.

Imobilul aflat în proprietatea domnului Muntmark Andrei cu nr.cadstral 229104 se învecinează cu imobilul (clădire+teren) ” Centrul de excelență în turism și servicii Tomis” care aparține domeniului public al Județului Constanța, nr.cadastral 224709, CF nr.224709 Constanța, situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.32.

Centrul de excelență în turism și servicii Tomis face parte din domeniul public al Județului Constanța conform H.C.J. 241/2011 pozițiile 16-17 și se află în administrarea Consiliului Județean Constanța.

Reabilitarea fațadelor, acoperișului, amenajările interioare, refacerea zonei de protecție, aducerea la starea inițială a soclului, refacerea instalațiilor termice, electrice, sanitare, consolidări, subzidiri sub zidurile demisolului sau alte intervenții efectuate de domnul Muntmark Andrei asupra imobilului ”Casa Manicatide”, trebuie să se realizeze fără afectarea imobilului ” Centrul de excelență în turism și servicii Tomis” din punct de vedere al structurii de rezistență, finisajului, învelitorii, detaliilor fațadelor, etc.

Având în vedere cele mai sus menționate, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța în scopul realizării lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-casa Manicatide” la imobilul situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.34 Lot 2 pentru Muntmark Andrei.

**PREȘEDINTE,**  
**LUPU MIHAI**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru Muntmark Andrei în vederea realizării lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-Casa Manicatide”**

Prin adresa cu nr.înregistrare CJC 34674/21.12.2020, completată prin adresa nr.16667/10.05.2021 și adresa nr.18945/31.05.2021, domnul Muntmark Andrei , proprietar al imobilului ”Casa Manicatide” situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.34 Lot 2 județul Constanța, solicită emiterea acordului Consiliului Județean Constanța, ca vecin, pentru realizarea lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-Casa Manicatide”, necesar în vederea obținerii autorizației de construire.

În scopul realizării lucrărilor menționate, Primăria Municipiului Constanța a emis Certificatul de Urbanism nr.2886/16.09.2020 cu termen de valabilitate 12 luni de la data emiterii, în care este prevăzut la punctul 6 (d) acordul notarial vecini conform art.612 din codul civil, ca parte a dosarului ce se va constitui în vederea obținerii autorizației de construire.

Imobilul aflat în proprietatea domnului Muntmark Andrei cu nr.cadstral 229104 se învecinează cu imobilul (clădire+teren) ” Centrul de excelență în turism și servicii Tomis” care aparține domeniului public al Județului Constanța, nr.cadastral 224709, CF nr.224709 Constanța, situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.32.

Centrul de excelență în turism și servicii Tomis face parte din domeniul public al Județului Constanța conform H.C.J. 241/2011 pozițiile 16-17 și se află în administrarea Consiliului Județean Constanța.

Reabilitarea fațadelor, acoperișului, amenajările interioare, refacerea zonei de protecție, aducerea la starea inițială a soclului, refacerea instalațiilor termice, electrice, sanitare, consolidări, subzidiri sub zidurile demisolului sau alte intervenții efectuate de domnul Muntmark Andrei asupra imobilului ”Casa Manicatide”, trebuie să se realizeze fără afectarea imobilului ” Centrul de excelență în turism și servicii Tomis” din punct de vedere al structurii de rezistență, finisajului, învelitorii, detaliilor fațadelor, etc.

Având în vedere cele mai sus menționate, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța în scopul realizării lucrărilor ” Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-casa Manicatide” la imobilul situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.34 Lot 2 pentru Muntmark Andrei.

**Vicepresedinte,**  
**STELIAN GIMA**

**Director General Adjunct,**  
**Voitinovici Diana-Roxana**

Inspector  
Uță Cecilia

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru Muntmark Andrei în vederea realizării lucrărilor „Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-Casa Manicatide”**

Având în vedere:

\* adresa înregistrată la C.J.C. 34674/21.12.2020, completată prin adresa nr.16667/10.05.2021 și adresa nr.18945/31.05.2021 potrivit căreia domnul Muntmark Andrei, proprietar al imobilului „*Casa Manicatide*” situat în municipiul Constanța, strada Nicolae Titulescu nr. 34, Lot 2, județul Constanța, solicită emiterea acordului Consiliului Județean Constanța, ca vecin, pentru realizarea lucrărilor „*Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-Casa Manicatide*”, necesar în vederea obținerii autorizației de construire;

\* punctul 6 din Certificatul de Urbanism nr. 2886/16.09.2020 emis de către Primăria Municipiului Constanța, potrivit căruia în vederea obținerii autorizației de construire este necesar acordul notarial al vecinilor, respectiv al Consiliului Județean Constanța în calitate de administrator al bunului imobil, proprietate publică a Județului Constanța, „*Centrul de Excelență în Turism și Servicii Tomis*” situat în municipiul Constanța strada Nicolae Titulescu nr.32.

\* prevederile art. 173, alin. (1) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora Consiliul Județean îndeplinește „*atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului*”;

\* prevederile art. 173, alin. (1) lit. f) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora Consiliul Județean îndeplinește „*alte atribuții prevăzute de lege*”;

\* prevederile art. 612 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare potrivit cărora „*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*”;

concluzionăm că proiectul de hotărâre privind emiterea acordului Consiliului Județean Constanța pentru Muntmark Andrei în vederea realizării lucrărilor „*Reabilitare fațade, acoperiș, amenajări interioare, refacere zonă de protecție, aducere la starea inițială a soclului, refacere instalații termice, electrice și sanitare imobil monument istoric-Casa Manicatide*” este elaborat în considerarea documentelor și dispozițiilor legale anterior menționate.

DIRECTOR GENERAL D.G.A.P.J.,  
Leana Bănciu

ȘEF SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS,  
Gheorghe Bucur

CONSILIER JURIDIC,  
Alina Enache

Presedinte CJC

From: Ioana Cusa [ioana.cusa@monsson.eu]  
Sent: 28 mai 2021 15:57  
To: patrimoniul@cjc.ro; consjud@cjc.ro  
Cc: Alina Neacsu; Hortensia Pintilie  
Subject: Completare cerere nr. 34674/ 21.12.2020 - in atentie Serviciului Patrimoniu  
Attachments: Revenire - Completare cerere nr. 34674 din 21.12.2020 - Solicitare acordul vecinilor Nicolae Titulescu nr. 34.pdf

Flag Status: Flagged

Buna ziua,

**In completarea cererii inregistrate la Consiliul Judetean Constanta sub nr. 34674/21.12.2020** referitoare la solicitarea acordului scris al vecinilor in vederea obtinerii Autorizatiei de constructie pentru cladirea situata pe Nicolae Titulescu nr. 34, inteleg sa atasez o noua Adresa de completare, insotita de urmatoarele documente:

- Plan subsidiri subsol;
- Detalii realizare Planseu peste subsol.

Pentru clarificari sau informatii suplimentare, va stau la dispozitie la tel. 0731.798.200.

Va rog sa confirmati primirea prezentului e-mail.

Va multumesc

Kind Regards, / Cu stima,  
Ioana CUSA - GINARA  
Legal Adviser



M: +40 731 798 200

E: [ioana.cusa@monsson.eu](mailto:ioana.cusa@monsson.eu)

A: 158 Mamaia Blvd., 7 th Floor, 900534-Constanta, Romania

T: +40 241 582 670

F: +40 241 582 672

W: [www.monssontrading.eu](http://www.monssontrading.eu)

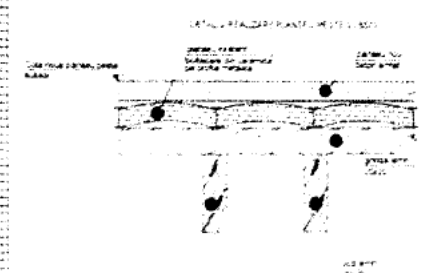
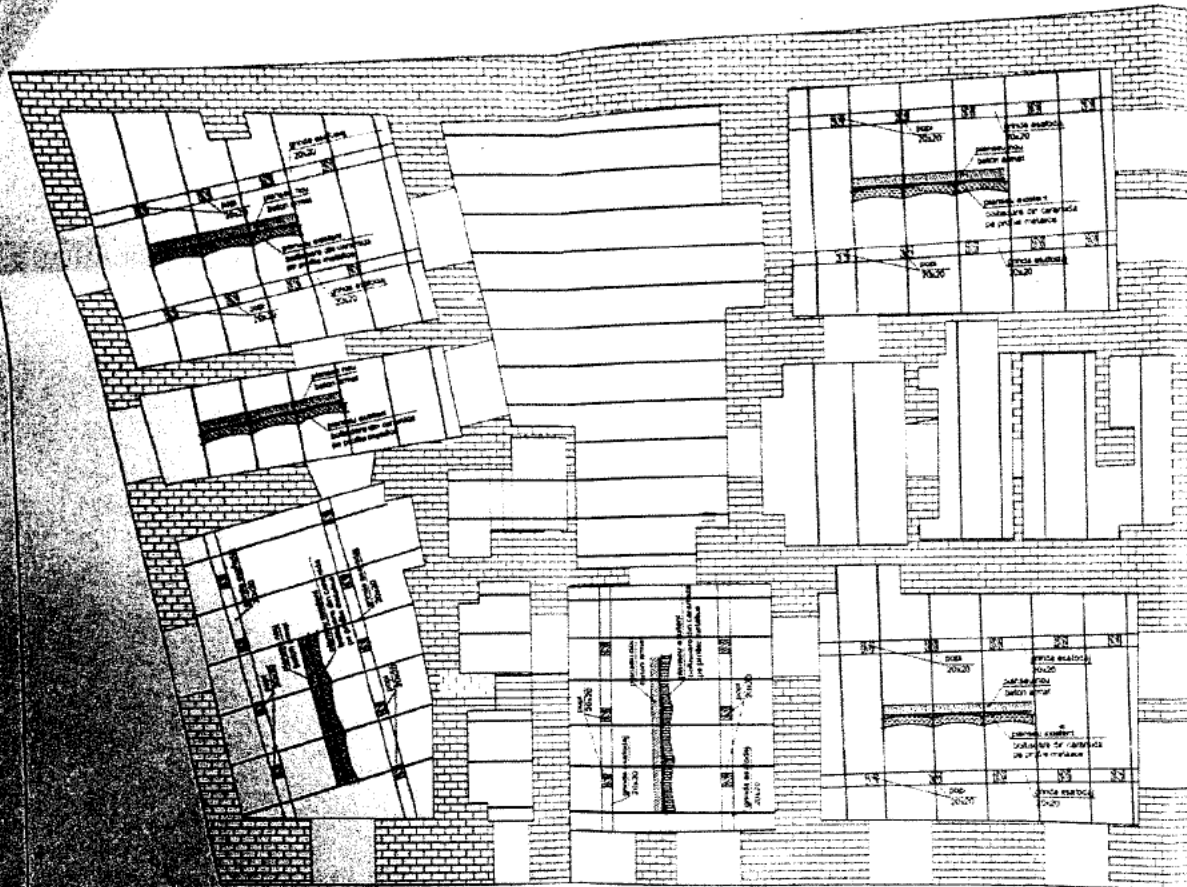
CONFIDENTIALITY NOTICE: This e-mail may contain privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient or you receive this e-mail by error, please delete the message and any attachments and notify us immediately by telephone or e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden. Thank you!

NOTA DE CONFIDENTIALITATE: Acest e-mail poate contine informatii privilegiate sau/si confidentiale. Daca nu sunteti destinatarul acestui e-mail sau l-ati primit din greseala, va rugam sa il stergeti, impreuna cu toate documentele atasate, si sa ne anuntati de indata prin telefon sau e-mail. Orice copiere, divulgare sau distribuire neautorizata a continutului acestui e-mail este strict interzisa. Va multumim!



Please consider the impact on the environment before printing this e-mail.





PROGETTO E REDAZIONE: S.C. OOD PROJECT CONSULTING S.R.L.  
 PROGETTO E REDAZIONE: S.C. OOD PROJECT CONSULTING S.R.L.  
 PROGETTO E REDAZIONE: S.C. OOD PROJECT CONSULTING S.R.L.  
 PROGETTO E REDAZIONE: S.C. OOD PROJECT CONSULTING S.R.L.

<b>S.C. OOD PROJECT CONSULTING S.R.L.</b> Via ... ...		... ...
... ...	... ...	... ...
... ...	... ...	... ...
... ...	... ...	... ...



**Subject:** Completare cerere nr. 34674/`21.12.2020 - in atentia Serviciului Patrimoniu si a doamnei Uta Cecilia

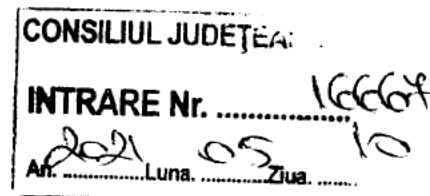
**From:** Ioana Cusa <ioana.cusa@monsson.eu>

**Date:** 10.05.2021 16:04

**To:** "consjud@cjc.ro" <consjud@cjc.ro>, "patrimoniu@cjc.ro" <patrimoniu@cjc.ro>

**CC:** Alina Neacsu <alina.neacsu@monsson.eu>, Hortensia Pintilie <hortensia.pintilie@orchid.eu>

Buna ziua,



**In completarea cererii inregistrate la Consiliul Judetean Constanta sub nr. 34674/21.12.2020** referitoare la solicitarea acordului scris al vecinilor in vederea obtinerii Autorizatiei de constructie pentru cladirea situata pe Nicolae Titulescu nr. 34, inteleg sa atasez Adresa de completare, insotita de urmatoarele documente:

- Memoriu Tehnic faza DTAC, actualizat;
- Memoriu Justificativ rezistenta;
- Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 462/29.04.2021.

Pentru clarificari sau informatii suplimentare, va stau la dispozitie la tel. 0731.798.200.

Va rog sa confirmati primirea prezentului e-mail.

Va multumesc

Kind Regards, / Cu stima,

Ioana CUSA - GINARA

Legal Adviser





S.C.COD PROIECT CONSULTING S.R.L.

C.U.I. :RO35465335  
Nr.inregistrare :J13/138/2016  
B-dul Tomis 143A,et.8,cam.805/2  
RO57BTRLRONCRT0401172201  
BANCA TRANSILVANIA  
Tel :0724/866396  
codproiectconsulting@gmail.com



Reabilitare fațade,acoperiș, amenajări  
interioare,refacere zona de protecție, aducere la starea inițială a  
socului, refacere instalații termice,electrice și sanitare la imobil  
strada N. Titulescunr.34, Lot 2, mun. Constanța  
Beneficiar :Muntmark Andrei

### MEMORIU JUSTIFICATIV -rezistenta-

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru refarecerea fatadei, pentru reabilitarea fatadelor, ale acoperisului si realizarea unor amenajari interioare la cladirea existenta pe str.Nicolae Titulescu nr.34, lot 2, mun. Constanta, jud. Constanta.

In conformitate cu prevederile din " Cod de proiectare seismica partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri", indicativ P100/1-2013, cladirea existenta se incadreaza in clasa II de importanta.

Constructia este amplasata in zona de seismicitate corespunzatoare unei acceleratii a terenului  $ag = 0,20g$  si a unei perioade de colt  $Tc=0,7s$ .

Imobilul analizat este aliniat la strada N. Titulescu la est, aliniat la strada Ovidiu la vest, practic în contact cu imobilul din strada N. Titulescu 30A.

Regimul de înălțime existent este demisol, parter, etaj și mansardă parțială cu terasă circulabilă peste etaj la strada Ovidiu și șarpantă peste mansarda existentă.

Regimul de înălțime propus – nu se modifică în nici un fel volumetria și aspectul actual.

Cladirea are forma relativ trapezoidală în plan cu baza mare orientată la nord (calcat spre imobilul din strada N. Titulescu) de aproximativ 18,65m și baza mică orientată la sud (interioară) de aproximativ 16,12m, cu latura orientată la est (spre



strada N. Titulescu) de aproximativ 13,08m, cu latura orientată la vest (strada Ovidiu) de aproximativ 13,32m. Clădirea are un ieșind parter majestuos, exact axat cu fațada la est spre strada N. Titulescu ce include intrarea principală și un ieșind pentru realizarea unui acces secundar din curtea interioară și un acces la demisol direct din curte.

Înălțimea la cornișă a acoperișului este de +7,90m față de cota 0,00 a pardoselii finite a parterului. Înălțimea parterului este de aproximativ 3,60m.

Din punct de vedere structural se pot trage următoarele concluzii cu privire la soluția structurală adoptată:

- Pereții structurali de la demisol și subsol sunt din moloane din piatră fasonată cu mortar tradițional specific epocii.

- Structură celulară din zidărie portantă din cărămidă plină, cu planșeu peste subsol și demisol din profile metalice și bolțișoare din zidărie de cărămidă (structură specifică zonei peninsulare), peste care s-au pus grinzi de lemn peste care s-au realizat cu dușumele de lemn.

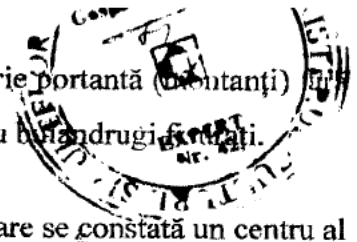
- La etajele superioare, structura planșeelor este integral realizată din lemn, cu excepția camerelor de la colțul din sud-vest (dinspre strada Ovidiu și curtea interioară), unde există inserate două grinzi metalice, pentru micșorarea deschiderii planșeelor din această zonă.

- Construcția se încheie cu șarpantă integral din lemn ecarisat și astereală din același material, cu inelatoare din tablă, iar spre vest (strada Marinarilor) cu terasă circulabilă.

- Pe zona de sud-vest (dinspre Casa Jalea există un mic belvedere gen terasă circulabilă, accesibilă printr-o scară metalică originală;

În plan, elementele de rezistență sunt distribuite destul de uniform, alcătuind o structură celulară, ceea ce a făcut ca să aibă o comportare mulțumitoare la cutremure (au fost cel puțin 5 cutremure cu magnitudinea mai mare de șase) acest lucru datorându-se în principal masivității elementelor structurale verticale care au lucrat aproape independent, planșeul și grinzile de cuplare nefiind capabile să redistribuie forțele orizontale date de acțiunea seismică suportată.

Modelul de calcul a fost interpretat ca structură de zidărie portantă (montanți) și a ține cont de planșeele slabe (fără rigiditate în planul lor) și cu bandrugii fixați.



La nivelul pardoselii parterului acceptată ca zonă de încastrare se constată un centru al maselor fixat în zona holului principal care este apropiat centrului de rigiditate ceea ce denotă o conformare bună la efectete de torsiune generală.

Analiza determinată de evaluarea din calcul determină o comportare foarte aproape de perioada de colț, în condițiile unei accelerații ale terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  și a unei perioade de control (colț)  $T_c=0,7sec$ , conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006.

Conform expertizei tehnice rezultă că imobilul se încadrează în clasa de risc seismic care cuprinde construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limite ultime.

Se propun următoarele modificari:

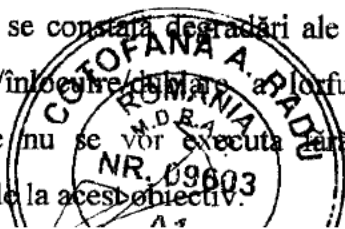
A. DEMISOL

- Desfacere pereți de compartimentare executați ulterior de chiriași, care nu sunt legați/țesuți de structura portantă originală;

- Obturare goluri de ușă existente;

- Se rectifică rampa de acces în demisol dinspre curtea interioară, prin coborârea trotuarului de gardă până la cota trotuarului de gardă inițial și obținerea unui gol de acces din exterior mai înalt;

- Sprijinirea cu eșafodaj metalic a planșeului peste demisol pe zona holului și a scării principale de la parter, pentru a întări zona de reazem a rampei de la parter la etaj cu grinzi metalice noi, fără înlăturarea celor existente. Dacă pe timpul lucrărilor de consolidare se constată degradări ale grinzilor existente, se vor lua măsuri imediate de consolidare/inlocuire/disipare a lor în funcție de situația concretă de la fața locului. Intervențiile nu se vor executa fără acceptul scris al experților angrenați în actul decizional de la acest obiectiv.



ROMANIA

**B. PARTER**

- Desfacere pereți de compartimentare executată anterior de clădire, care nu sunt legați/țesuți de structura portantă originală;

- Sprijinirea cu eșafodaj metalic a planșeului peste parter pe zona holului și a scării principale de la parter, pentru a întări zona de reazem a rampei de la parter la etaj cu grinzi metalice noi, fără înlăturarea celor existente. Dacă pe timpul lucrărilor de consolidare se constată degradări ale grinzilor existente, se vor lua măsuri imediate de consolidare/ înlocuire/ dublare a lor funcție de situația concretă de la fața locului. Intervențiile nu se vor executa fără acceptul scris al experților angrenați în actul decizional de la acest obiectiv

- Se va executa pereți de compartimentare din elemente ușoare de gips-carton pentru noul grup sanitar din celula structurală de la centru-Sud;

- Se va reface forma golului de ușă de la strada Ovidiu cu aducere la forma inițială;

- Se va obtura golul de fereastră de la fostul grup sanitar, prin executare de zărire de cărămidă similară celei existente, ancorată prin țesere și cupoane metalice la fiocare a treia asiză.

**C. ETAJ**

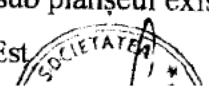
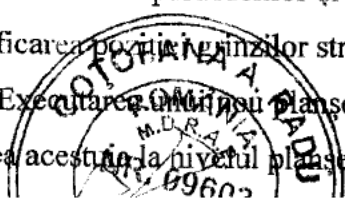
- Desfacere integrală a camerei de oficiu de peste rampa existentă în așa fel ca materialele ce se înlătură să nu afecteze în nici un fel scara de sub aceasta;

- Se va desface peretele de compartimentare de la grupul sanitar de la Sud și se va executa un perete de compartimentare din elemente ușoare de gips-carton pentru noul grup sanitar din celula structurală de la Sud;

**D. MANSARDĂ**

- Desfacerea pardoselilor și a tavanelor de sub acestea din spațiile de la Est pentru identificarea poziției grinzilor structurale de lemn existente.

- Executarea unui nou planșeu pe zona spațiului de pod, sub planșeul existent prin coborârea acestuia la nivelul planșeului din camera de la Nord-Est.





- Relevarea structurii de rezistență a șarpantei pentru stabilirea reazemelor provizorii ale unui eșafodaj capabil să preia încărcările acestora după care se vor desface pereții de compartimentare existenți și refacerea lor pe o nouă poziție prin înglobarea reazemelor acoperișului în aceștia;

- Se vor înlătura toate straturile de termo și hidroizolație de la terasa circulabilă de la Vest până la structura planșeului peste etaj și refacerea terasei cu materiale moderne astfel ca accesul să se realizeze fără praguri exagerate ca în cazul situației existente.

- Este obligatorie păstrarea aspectului parapetului din zidărie și a plasticii de fațadă originale, precum și readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și ușă de la peretele dinspre terasă.

#### **E. SARPANTĂ**

- Se vor desface și reface învelitoarea de tablă și asterea de suport a acesteia cu introducerea a trei veluxuri între căpriorii existenți.

- se vor înlocui sau trata după caz toate elementele de lemn ale șarpantei existente cu păstrarea formei și proporțiilor originale.

- Se vor reface/consolida toate coșurile și parapetilor existenți de la mica terasă tip "belvedere" de la Sud-Vest.

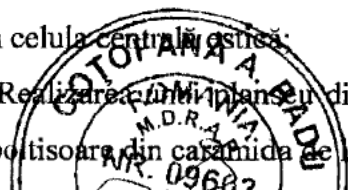
Pentru consolidarea imobilului sunt necesare luarea următoarelor măsuri:

1. Desfacerea tuturor pardoselilor și a tavanelor aferente planșeului peste parter, cu excepția celei centrale de la Nord ce conține scara de acces de la parter și etaj, fără înlăturarea grinzilor de lemn existente.

2. Executarea de subzidiri sub zidurile demisolului.

3. Se vor recupera sau releva și reconstitui elementele de pardoseală de la holul de intrare din celula centrală estică;

4. Realizarea unui planșeu din beton armat peste planșeu alcătuit din profile metalice cu bolțisoara din cărămida de la demisol cu excepția celei centrale de la Nord



ce conține scara de acces de la parter și etaj, și execuția unui planșeu nou din beton armat. De la acest nivel se pornește cu consolidarea montantului de zidărie ce este încadrat de cele două ferestre de la Sud ale camerelor din colțul de la Sud-Est.

5. Consolidarea prin introducerea strict pe interiorul camerei a doi bulbi de beton armat ancorați prin ștrepi și cupoane metalice introduse din trei în trei asize de cărămidă, consolidare ce va fi executată pe parter și etaj;

6. Desfacerea planșeului peste parter, cu excepția celulei centrale de la Nord ce conține scara de acces de la parter și etaj, și execuția unui planșeu nou din beton armat. La acest nivel se continuă cu consolidarea montantului de zidărie ce este încadrat de cele două ferestre de la Sud ale camerelor din colțul de la Sud-Est.

7. La elementele arhitecturale de la intrarea principală dinspre strada Titulescu, care prezintă patru coloane cu capiteluri cu ornamente deosebite, se vor executa următoarele lucrări:

- Sprijinirea balconului cu eșafodaj metalic de la fațada principală
- Se vor consolida toate cele patru coloane prin realizarea unor consolidări metalice, prin introducerea de tiranți verticali ancorați în fundația existentă și de planșeul de la partea superioară, astfel încât să nu se distrugă ansamblul arhitectural al intrării

- După realizarea consolidării coloanelor, se vor desface cu atenție masa curentă formată din baluștrii cu refacere/ înlocuirea lor, desfacerea integrală a planșeului și turnarea acestuia cu respectarea formei inițiale, prin: cofrarea, armarea și turnarea de beton armat în continuarea planșeului de peste parter din interior (turnarea este în aceeași etapă, fără rost între planșee).



Lucrarile vor fi supravegheate in permanenta de persoane tehnic autorizate  
Orice neconcordanta intre situatia reala existenta pe teren si proiectul tehnic  
va fi imediat adusa la cunostinta inginerului proiectant pentru luarea masurilor ce  
se impun.

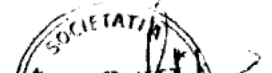
Documentatia va fi verificata de catre verificator atestat MLPTL, la exigenta "A1".

Reglementari tehnice care au stat la baza proiectarii cladirii:

- CR0-2012:Cod de proiectare.Bazele proiectarii structurilor in constructii;
- STAS 10107/0/90: Calculul și alcătuirea elementelor structurale din beton, beton armat și beton precomprimat;
- SR EN 1992-1:Eurocod 2.Proiectarea structurilor din beton;
- CR 2-1-1.1/2013:Cod de proiectare a constructiilor cu pereti structurali din beton armat;
- NP 007-97:Cod de proiectare pentru structuri in cadre din beton armat;
- CR6/2013:Cod de proiectare pentru structuri din zidarie;
- CR 1-1-3/2012:Cod de proiectare.Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor;
- NP112/2014: Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa;
- P100-1/2013:Cod de proiectare seismica partea I.Prevederi de proiectare pentru cladiri.
- NE012/2010: Cod de practică pentru executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat;

La executie se vor respecta cu strictete prevederile din:

- Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii, aprobat de MLPAT 9/N/15.03.1993, publicat in Buletinul constructiilor nr. 5-6-7-8/1993.
- P118-1999 Norme tehnice de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, elaborat de INCERC si IPCT si publicat in Buletinul constructiilor nr. 5-6/1983, Brosura in 1985, Buletinul constructiilor nr. 3/1986, 10/1987 si 40/1996.



- C 58/96 Siguranta la foc. Norme tehnice pentru ignifugarea materialelor si produselor combustibile din lemn si textile utilizate in constructii, aprobate cu nr. 24/N/03.04.1996 si publicate in Buletinul constructiilor nr. 10/1996.

Modul concret de aplicare a acestor prevederi pe perioada executiei se face de catre firma de executie prin personalul insarcinat cu protectia muncii si a prevenirii incendiilor si prin organizarea santierului si a lucrarilor specifice, necesare, de protectie.

Aceste prevederi nefiind limitative, constructorul va lua ori de cate ori va fi necesar, masuri suplimentare, astfel incat sa se evite producerea oricarui accident.

INTOCMIT

Ing.Odor Constantin



MINISTERUL CULTURII  
DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA

Str. Mircea cel Bătrân nr. 106, Constanta  
Tel. 0241 613 008 Fax. 0341 405 742

e-mail: dieconstanta@gmail.com, directiaicultura.constantaa@gmail.com

Nr. 353 / M / 29.04.2021

APROBAT  
DIRECTOR EXECUTIV  
DR. MACDALENA TITA

Către: **MUNTMARK ANDREI**

AVIZ  
Nr. 462 / M / 29.04.2021

Prima  
OBIECTIVUL REABILITARE FATADE, ACOPERIS, AMENAJARI INTERIOARE, REFACTERE  
ZONA DE PROTECTIE, ADUCERE LA STAREA INITIALA A SOCLULUI,  
REFACERE INSTALATI TERMICE, ELECTRICE SI SANITARE  
ADRESA: IMOBIL MONUMENT ISTORIC « CASA MANICATIDE »,  
STR. N. TITULESCU NR. 34, LOT 2, MUN. CONSTANTA.

REGIM DE PROTECTIE: Monument istoric „Casa Manicotide”, 1899, cod CT-II-m-B-02845,  
in situl urban Zona Peninsulara Constanta cod CT-II-s-B-02832,  
in situl arheologic Orasul antic Tomis, cod CT-I-s-A-02553 - LMI 2004-2015

LAZA DTAC

NR. INREGISTRARE 353/5.02.2021 - 04.2021

PROIECTANT: KUDLAK MIMAR S.R.L. Iasi, arh. Ioana Andreea Lungu - TNA 6945  
Sef proiect arh. Miruna Vanda Berindei - specialist MC  
ing. Radu Cotofana, expert tehnic, ing. Nicola Gospodinov - expert tehnic MU

BENEFICIAR: MUNTMARK ANDREI

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu tehnic de arhitectura, Referat verificare, Studiu istoric, Proiect restaurare componente artistice piatra, stucatura, Proiect restaurare componente artistice lemn, Proiect restaurare componente artistice metal, Studiu geotehnic, Expertiza tehnica, Memoriu de rezistenta, Memoriu instalatii sanitare, Memoriu instalatii electrice, Memoriu instalatii termice; PIESE DESENATE: Plan incadrare in zona, Plan de situatie, Plan subsol existent, Plan subsol degradari-propunere, Plan demisol existent-degradari, Plan demisol interventii, Plan demisol propunere, Plan parter existent-degradari, Plan parter interventii, Plan parter propunere, Plan etaj I existent-degradari, Plan etaj I interventii, Plan etaj I propunere, Plan mansarda existent-degradari, Plan mansarda interventii, Plan mansarda propunere, Plan acoperis existent-degradari, Plan acoperis interventii, Plan acoperis propunere, Sectiune AA existent-interventii, Sectiune AA-propunere, Sectiune BB existent-interventii, Sectiune BB- propunere, Fatada principala (str. N. Titulescu -Est) existent-degradari, Fatada principala (Est)-propunere, Fatada laterala (Sud) existent-degradari, Fatada laterala (Sud)- propunere, Fatada str. Ovidiu (Vest) existent-degradari, Fatada str. Ovidiu (Vest)- propunere; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism nr 2886/16.09.2020, Contract vanzare-cumparare, Extras de carte funciara.

Se propun interventii asupra cladirii S+D+P+I-m, monument istoric « Casa Manicotide », 1899, stil clasicist, situata pe frontul de Vest al str. N. Titulescu, intre aceasta si str. Ovidiu, la aliniamentul amebelor strazi, situata pe limita de proprietate de Nord și având curte în partea de Sud, aflata în prezent în stare de degradare, și anume:

La subsol: executarea unui radier general din b.a. sub pardoseala demisolului

La demisol: desfacere pereti compartimentare recenti, obturare goluri usi, rectificarea rampa acces in demisol dinspre curte, consolidare planseu peste demisol in zona hol si scara principala, planseu nou din b.a. peste demisol;

La parter: desfacere pereti compartimentare recenti, consolidare planseu peste parter in zona hol si scara principala, planseu nou din b.a. peste parter, compartimentari nestructurale ptr. grup sanitar, refacere gol usa initial pe fatada de Vest, obturare partiala gol fereastra fost grup sanitar;

La Etaj: - destăcere camera ofițer peste rampa, destăcere perete compartimentare grup sanitar Sud, construire noue compartimentare ptr. noul grup sanitar Sud; La parter și etaj: - introducere 2 bulbi din br. în colțul de SE.

La mansarda, destăcere pardoseli și tavane în spațiile de Est, executare planșei noue în zona podului, subteranul existent la nivelul planșeului din zona de NE, compartimentari noi.

La terasa: se vor reface toate straturile terasei circulabile din zona de Vest, cu păstrarea parapetului din zicari existent; La sarpanț: se vor destăce și reface învelitoarea din tabla și astereala, se vor introduce 3 teresire în 77 cm între caprioni, se vor înlocui sau trata toate elementele din lemn ale sarpanței, cu păstrarea formei originare, se vor reface, consolida toate cosurile și parapetul de la terasa belvedere de la SV; La balconul peste intrarea principală din str. N. Titulescu: consolidare coloane prin introducerea trantii verticale, refaceerea planșeului balconului, reabilitare balustrada cu balustră;

Restaurare socului placat cu piatra, restaurare fatade cu toate ornamentele, restaurare tamplarie din lemn interioara și exteriora, restaurare gard cu soclu din piatra și grilaj metalic, restaurare balustrade metalice la balconul pe fatadete de S și V, copertina metalica pe fatada de V, balustrada scara interioara, paviment mozaic în holurile de la intrare. S teren = 375 m.p., Se existenta propusa = 232 m.p., Sd existenta propusa = 906 m.p., POF existent propus = 100%, C.T. existent propus = 2,41.

Documentatia a fost analizata la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta și în Comisia Zonării Monumentelor Istorice nr. 4 Constanta în sedințele din 8-12.02.2021 și 12-16.04.2021 și, în baza Art. 26, (1), pct. 1 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizata și Ordonanței nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, actualizata, se acorda:

#### AVIZ

cu următoarele condiții:

Se va prezenta un documentar fotografic de exterior și interior.

Se vor respecta propunerile din studiile de componente artistice pentru piatra, stucatura, lemn și metal, care au fost avizate la Comisia pentru componente artistice, la Ministerul Culturii.

Se vor restaura fatadele clădirii cu toate detaliile de arhitectură și elementele decorative existente.

Fășurile exterioare se vor reface cu tencuie cu praf de piatra de culoare alb-crem, cu granulatie fină.

Se va restaura socul original placat cu piatra.

Se vor restaura tamplaria din lemn exterioară și usile interioare decorative.

Tamplaria exterioara va fi din lemn de culoare închisă (maron).

Se va restaura poarta de acces de pe fatada principala de Est, inclusiv grilajul metalic.

Ușa de acces la parter și ușa de balcon de pe fatada de Sud vor avea ochiuri din sticla în partea superioara.

Se va păstra forma acoperisului, se vor păstra cosurile de fum, se va reface parapetul terasei dinspre Vest cu ornamentele sale. Învelitoarea se va reface cu tabla zincata plana faltuita, de culoare cenușie, mată.

Se vor reface jgheburile și burlanele din tabla zincata, pastrand pozițiile și detaliile.

Se vor restaura împrejmuirea de la str. N. Titulescu, cu socul din piatra și grilajul metalic, balustrada balconului și marchiza metalică de pe fatada de Vest, coloanele cu capitel și balconul cu parapet cu balustră de pe fatada de Est.

Scara de acces pe fatada de Sud va avea vângul plan la partea inferioara. Balustrada va prelua modelul simplificat al grilajului împrejmuirii spre str. N. Titulescu.

Se va completa împrejmuirea lipsă spre cele două străzi cu un gard transparent din grilaj metalic după modelul celui existent, simplificat, cu aceeași înălțime la partea superioara.

La interior se vor păstra și restaura: pavimentele din mozaic din holurile de la parter, balustrada scara principala, usile decorative interioare, soba decorativa cu cahle de culoare alba.

Se recomanda păstrarea în cât mai mare măsură a planșeelor originare.

Lucrările de săpătură necesare consolidării fundațiilor se vor supraveghea din punct de vedere arheologic în baza unui contract încheiat cu o instituție muzeală de profil. Se va anunța la instituția muzeală data începerii lucrărilor.

În cazul relevării de materiale arheologice, supravegherea se va transforma în cercetare arheologică. În acest caz, beneficiarul va crea toate condițiile necesare efectuării cercetării arheologice conform prevederilor legale.

În exemplar al Raportului de supraveghere arheologică se va depune la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta.

În cazul modificării documentației se va solicita Avizul Direcției Judetene pentru Cultura Constanta.

Prezentul Aviz poate fi utilizat pentru emiterea Autorizației de Construire.

Se anexează fatadele avizate la DJC Constanta.

Inspector Superior  
Mădălina Chiame

CJC Nr 34074 / 21.12.2020 .

FW: Solicitare acord vecini pentru Nicolae Titulescu nr. 34

**Subiect:** FW: Solicitare acord vecini pentru Nicolae Titulescu nr. 34

**de la:** "Presedinte CJC" <presedinte@cj.ro>

**Data:** 18.12.2020, 13:31

**Către:** <serviciuljuridic@cj.ro>

**From:** Ioana Cusa [mailto:ioana.cusa@monsson.eu]

**Sent:** Friday, December 18, 2020 1:17 PM

**To:** consjud@cj.ro; presedinte@cj.ro

**Subject:** Solicitare acord vecini pentru Nicolae Titulescu nr. 34

Buna ziua,

Atasez Solicitare a acordului scris al vecinilor formulata de Andrei Muntmark referitoare la cladirea situata pe str. Nicolae Titulescu nr. 34, insotita de documente justificative.

Solicit respectuos **acordarea si comunicarea nr. de inregistrare al cererii**, respectiv comunicarea **raspunsului in original la adresa de corespondenta furnizata in cuprinsul cererii**.

Pentru alte informatii, ma puteti contacta via e-mail sau la nr. de telefon 0731 798 200.

Va multumesc

Kind Regards, / Cu stima,  
Ioana Ginara CUSA  
Legal Adviser



**M:**+40 731 798 200

**E:** [ioana.cusa@monsson.eu](mailto:ioana.cusa@monsson.eu)

**A:**158 Mamaia Blvd., 7 th Floor, 900534-Constanta, Romania

**T:** +40 241 582 670

**F:** +40 241 582 672

**W:** [www.monssontrading.eu](http://www.monssontrading.eu)

CONFIDENTIALITY NOTICE: This e-mail may contain privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient or you receive this e-mail by error, please delete the message and any attachments and notify us immediately by telephone or e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden. Thank you!

NOTA DE CONFIDENTIALITATE: Acest e-mail poate contine informatii privilegiate sau/si confidentiale. Daca nu sunteti destinatarul acestui e-mail sau l-ati primit din greseala, va rugam sa il stergeti, impreuna cu toate documentele atasate, si sa ne anuntati de indata prin telefon sau e-mail. Orice copiere, divulgare sau distribuire neautorizata a continutului acestui e-mail este strict interzisa. Va multumim!

ht

Please consider the impact on the environment before printing this e-mail.



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2886 din 16.09.2020

În scopul **obținerii autorizației de construire;**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNTMARK ANDREI**, cu domiciliul în județul **Constanța**, orașul **Ovidiu**, Strada A, nr. 20, telefon/fax **0764947043**, înregistrată la nr. **130029** din **26/08/2020**,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **NICOLAE TITULESCU**, nr. **34**, **LOT 2**, identificat prin plan situație.

în terenul reglementării 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, identificat cu numărul cadastral **229104**, este proprietate **MUNTMARK ANDREI**, conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr. **229104** eliberat sub nr. cerere **92457/27.07.2020**.
- 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 monument istoric, Casa Manicatlăde, Str. Titulescu Nicolae 36, Cod CT-II-m-B-02849, datare 1899, nr.crt.552, situat în:
  - Situl arheologic „Orașul antic Tomis”, Peninsula **Constanța**, între bd. **Ferdinand**, faleza de E a orașului până la plaja **Modern**, **Cazino**, Poarta 1, port comercial, bd. **Termele Romane** (fost **Marinarilor**), strada **Traian**, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1
  - Situl urban „Zona peninsulară **Constanța**”, Faleza **Cazino**, Poarta 1, Faleza **Port Tomis**, Faleza plaja **Modern**, bd.**Ferdinand** până la str.**Atelierelor**, str.**Traian**, bd.**Termele Romane** (fost **Marinarilor**), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486
- 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:

- Funcțiunea actuală: **C1-locuință S+P+1E+M**
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este situat în zona **ZCS1- zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor**

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- locuire; servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.);
- servicii turistice- informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteliuri, pensiuni);
- loisir urban;
- echipamente publice de importanță locală și municipală;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se recomandă admiterea funcțiilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții:
  - frontul aferent clădirii în cauza nu depășește o treime din latura respectiva a insulei din care face parte și nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;
  - sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi)
- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de instituțiile publice sau lăcașurile de cult;
- se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minimum 30% din totalul ariei construite desfășurate
- se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în parțialul acestora a spațiilor necesare pentru profesii liberale

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă istorică protejată, activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice, depozitare și vânzare en gros, depozitare de substanțe inflamabile sau toxice, depozitare de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, construcții provizorii de orice natură, 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, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Reglementări fiscale: imobilul face parte din zona A de impozitare

#### REGIMUL CONSTRUCȚIILOR

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- 80%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)- 3.2.
- SUPRAFAȚA TERENULUI: 375 mp.
- CARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni): este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii. Sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 9 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate. Tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este cel înșiruit.
- ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: -este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI: -este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric. Vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință. În cazul amplasării unor echipamente publice sau lăcașuri de cult care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 6m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine.
- DISTANȚELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: regim de construire înșiruit;
- va fi respectată limita suprafețelor construibile marcată pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut altfel limita suprafeței construibile va fi determinate de retragerile menționate în continuare;
- în cazul regimului de construire continuu clădirile noi se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate până la o distanță de maxim 15m de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterala a parcelei și având ferestre pe fațada laterala, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei dacă aceasta se învecinează cu o parcela rezervată unor funcțiuni publice sau unei biserici; în aceste cazuri retragerea fata de limita laterala va fi de cel egala cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioara ale parcelei va fi de minim 6m;
- clădirile vor fi retrase fata de limita posterioara a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m;
- în cazul regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioara a parcelei în condițiile realizării unor curți interioare care sa respecte următoarele prevederi:
  - curțile vor avea o suprafața de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 4m;
  - curțile vor avea o suprafața de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 3-4 niveluri (P+2,3) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 6m;
  - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;
  - se admite reducerea suprafețelor curților interioare la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața de maxim 600 mp, având un unghi de maxim 100°, precum și pentru parcelele cu adancimi sun 12 m
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; -această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+3E.
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime, dacă proiectul de restaurare(bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel,
- va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule
- cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4 m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei/streșinii.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:
  - Interdicții: • imitarea stilurilor istorice sau inserția unor elemente străine caracterului clădirilor existente;
  - folosirea materialelor și culorilor nespecifice caracterului clădirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tablă ondulată, țigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente);
  - simularea unor materiale naturale (piatră, lemn) cu excepția refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice.
  - utilizarea aparentă a unor materiale care trebuie acoperite (cărămidă, h.c.a., beton), cu excepția celor aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice

#### - REGULI PRIVIND CLADIRILE EXISTENTE

Principii generale- Orice interventie asupra monumentelor de arhitectura (clasate sau propuse) se va putea realiza numai in conditiile legii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elemente secundare- Feroneria originala (decoratii, grilaje, parapeti balcoane) va fi conservata si restaurata. In caz ca acest lucru nu este posibil, inlocuirea feroneriei se va face cu elemente noi, apropiate cat mai mult de cele vechi. Cu prilejul restaurarii sau renovarii fatadelor, elementele adaugate constructiei originale in decursul timpului vor fi suprimate. Refacerea pavimentului din zona aferenta cladirii se va face pe baza unui proiect de detaliu, adaugat documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire. Proiectele de paviment pentru cladirile invecinate vor fi corelate pentru a pastra caracterul unitar al strazii/zonei.

Acoperisuri- Se vor conserva forma si materialele initiale ale acoperisurilor. Pentru acoperisurile in panta se recomanda folosirea olanelor, similare cu cele existente. Este interzisa mansardarea cladirilor cu terasa sau cu acoperisuri cu panta mica, utilizarea acoperisurilor cu pante frame, practicarea lucamelor.

Reguli speciale:

- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)

Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, relevuul façadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. In cazul conversiei parterului cladirilor in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor. Se recomandă o expresie simplă, respectând caracterul façadei. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)

Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, relevuul façadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. Se recomandă formele simple, discrete, respectând compozitia façadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu façada. Firmele amplasate perpendicular pe façada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisă amplasarea firmelor oblic in raport cu façada. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior si desfigurează astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Este interzisă amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri. Este interzisă amplasarea, fie si provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe façadele cladirilor.

- HCL nr.114/27.04.2017 privind completarea HCL nr.184/31.07.2013 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire, protecția mediului, întreținere și înfrumusețarea a municipiului Constanța.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE- se realizează din strada Traian. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

-in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (latime minima 3m, inaltime minima 4,5m); -pentru aceeasi cladire distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30m;

-constructiile publice vor fi prevazute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot sa coincida), acces de serviciu (va fi rezolvat fara a intersecta accesul oficial); -pentru constructiile financiar bancare se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului (acestea pot sa coincida), accesul la teazaur, accesul de serviciu;

pentru constructiile de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului si pentru aprovizionare;

-pentru constructiile de invatamant se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgente;

-fundaturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevazute cu minim 2 benzi de circulatie (6m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargire pentru manevrele de intoarcere la capat;

-in cazul functiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultati de deplasare;



- vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan. Respectare HCL nr. 371/27.09.2018 privind aprobarea Regulamentului de acces in Zona Peninsulară a Municipiului Constanța.
- **LOCURILE DE PARCARE:** se vor asigura în afara circulațiilor publice, conform HG nr.525/27.06.1996, 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: Art.16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulă, HCL nr.28/30.01.2018 și HCL nr 532/19.12.2012.
- **ECHIPAREA CU UTILITĂȚI:** zona dispune de rețele de utilități;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona;
- în zona istorica protejata vor fi obtinute avize suplimentare pentru sapaturile necesare bransamentelor in scopul protejării fondului arheologic;
- în cazul unor construcții noi amplasate în zone care necesita lucrari de echipare edilitara care depasesc capacitatea rețelelor existente în zona se poate conditiona autorizarea executării construcției fie de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati, fie de existenta unui proiect de specialitate care sa propuna rezolvarea locala a problemelor de alimentare cu apa, epurarea apelor uzate si alimentarea cu energie electrica în condițiile respectării normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranța în vigoare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii în zonele intens circulat
- toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse în așa fel încât să nu afecteze imaginea percepută din circulațiile publice în tot teritoriul zonei istorice protejate;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.
- **ÎMPREJMUIRI:** În cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.
- **SPAȚII VERZI:** se vor respecta prevederile 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.
- **CERINȚELE MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ** stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor se aplică la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii existente supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor, la elementul/ elementele care face/ fac parte din anvelopa clădirii și are/ au un impact semnificativ asupra performanței energetice a acesteia, în cazul în care este/ sunt modernizat/ modernizate sau înlocuit/ înlocuite conform cu Legea nr.372/ 13.12.2005 privind performanța energetică a clădirilor Art.7 Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri: a) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior.

1. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFI RENȚE nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
**REABILITARE FAȚADE, ACOPERIȘ, AMENAJĂRI INTERIOARE, REFACERE ZONĂ DE PROTECȚIE, ADUCERE LA STAREA INIȚIALĂ A SOCLULUI, REFACERE INSTALAȚII TERMICE, ELECTRICE ȘI SANITARE IMOBIL MONUMENT ISTORIC-CASA MANICATIDE**

**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. 28
- 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 evaluarea/realizarea/reînnoțirea 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 metoda/smul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în ansamblu și 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 solicitării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite a cui administrației publice competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul trebuie să notifice la adresă fr. pt. 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 să notifice acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CITEREA DE EMITEREA AUTORIZĂȚII DE CONSTRUIRE/DEȘIURĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dozavă, 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 funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;**
- c) **documentația tehnică - după caz (2 exemplare originale): - P.A.C.**
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

Alte avize/acorduri: **Acord notarial vecini conform art. 612 din Cod Civil, Acord notarial vecini, conform art. 27 din ORDIN 839/2009(daca sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea construcțiilor învecinate), Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului,**

d.2) **aviza și acorduri privind:** • securitatea la incendiu

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, Statul Major General,**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Studiu istoric; Expertiză tehnică; Aviz C.T.U.A.T. la faza P.A.C., Deviz general conform HGR nr. 907/2016; 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; Simulare tridimensională, Calcul volum moloz;**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă depozitare deșeuri inerte.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii

PRIMAR,

SECRETAR,

Decebal Făgădău

ARHITECT ȘEF,

Actitata taxa de: **11,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC20 0062060, ORDIN NR. 77 din 26.08.2020**

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

2876 16.08 20  
f

2009

RECEIVED  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION  
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE  
WASHINGTON, D.C. 20535



Tema proiectului

**REABILITARE FATADE, ACOPERIS, AMENAJARI  
INTERIOARE, REFACERE ZONA DE PROTECTIE, ADUCERE  
LA STAREA INITIALA A SOCLULUI, REFACERE INSTALATII  
TERMICE, ELECTRICE SI SANITARE  
IMOBIL MONUMENT ISTORIC – CASA MANICATIDE**

Adresa: Judetul Constanta, Municipiul Constanta,  
Strada Nicolae Titulescu, nr. 34, Lot 2

**BENEFICIAR: MUNTMARK ANDREI**

## **LISTA DE SEMNĂTURI**

PROIECTANT  
S.C. KUDLAK MIMAR S.R.L.

**arhitect**

**Ioana Andreea LUNGU**

.....

**- FAZA: D.T.A.C. - Proiect..... / 2020-**

## DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

Denumirea lucrării: **REABILITARE FATADE, ACOPERIS,  
AMENAJARI INTERIOARE, REFACERE  
ZONA DE PROTECTIE, ADUCERE LA  
STAREA INITIALA A SOCLULUI,  
REFACERE INSTALATII TERMICE,  
ELECTRICE SI SANITARE  
IMOBIL MONUMENT ISTORIC – CASA  
MANICATIDE**

Amplasament: *Judetul Constanta, Municipiul Constanta,  
Strada Nicolae Titulescu, nr. 34, Lot 2*

Beneficiari: **MUNTMARK ANDREI**

Proiectant: **SC KUDLAK MIMAR SRL**

Faza proiect: **D.T.A.C. (Proiect pentru obtinerea  
Autorizație de Construcție)**

Numărul proiect: **...../2020**

## **MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA**

### **1.1. Date generale**

Amplasament: **Judetul Constanta, Municipiul Constanta,  
Strada Nicolae Titulescu, nr. 34, Lot 2**

Beneficiar: **MUNTMARK ANDREI**

Proiectant: **S.C. KUDLAK MIMAR S.R.L.**

### **1.2. Date juridice**

Obiectivul de investitie este amplasat pe terenul proprietate personala **MUNTMARK ANDREI** prin **CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE nr. 648 DIN 9 iunie 2020**

### **VECINATATI :**

La Est – Strada Nicolae Titulescu,

La Sud – Proprietate privata: imobil situat pe strada Nicolae Titulescu, nr. 34 lot1.

La Vest – Strada Ovidiu

La Nord – Proprietate privata: imobil situat pe strada Nicolae Titulescu, nr. 30A.



### Indici urbanistici:

<b>S. teren:</b>	<b>375 mp</b>		Regim de	<b>S+P+1E+M</b>
			inaltime:	
<b>S.constr. existenta:</b>	<b>232 mp</b>		<b>S.desf. existenta:</b>	<b>866 mp</b>
<b>S.constr. propusa:</b>	<b>232 mp</b>		<b>S.desf. propusa:</b>	<b>866 mp</b>
<b>P.O.T. existent:</b>	<b>61,86%</b>		<b>C.U.T. existent:</b>	<b>2,31</b>
<b>P.O.T.: propus</b>	<b>61,86%</b>	<b>C.U.T. propus:</b>	<b>2,31</b>	

Suprafata subsol	232 mp
Suprafata construita parter	232 mp
Suprafata construita etaj 1	232 mp
Suprafata construita mansarda	170 mp

## 2. Propunere (prezentarea investiției)

Se propune realizarea lucrarilor de reabilitare fatade, acoperis, amenajari interioare, refacere zona de protectie, aducere la starea initiala a soclului, refacere instalatii termice, electrice si sanitare pentru imobilul situat in municipiul Constanta strada Nicolae Titulescu, nr.34, lot2.

Aceste lucrari vor fi realizate in conformitate cu prevederile certificatului de urbanism si respectand legislatia in vigoare referitoare la reabilitare cladirilor monumant istoric.

Interventiile propuse pentru imobil au fost determinate de starea avansata de degradare a cladirii. Astfel la exteriorul constructiei putem observa urmatoarele forme de degradare:

- Elemente arhitecturale decorative deteriorate partial care impun restaurare sau conservare,
- Elemente arhitecturale decorative deteriorate complet care impun inlocuirea lor sau refacerea in conformitate cu stilul arhitectural al imobilului, decoratiile si profilele deteriorate vor fi inlocuite cu elemente identice cu cele originale din punct de vedere al desenului, reliefului, materialului si culorii,

- tencuieli pentru exterior care s-au degradat si va fi necesara reproducerea sau restaurarea lor,
- tamplaria exterioara aflata intr-o stare avansata de degradare fiind necesara inlocuirea pastrand forma si materialele initiale,
- treptele de acces in imobil pentru accesul principal prezinta degradari ale finisajelor si se va realiza refacerea placajelor in conformitate cu materialele si forma initiale,
- treptele de acces in imobil pentru accesul secundar din fatada Sud prezinta forme de degradare structurala, sunt deteriorate finisajele si balustradele si se vor realiza lucrari de consolidare structurala si de refacere a finisajelor si a balustradelor,
- elementele de feronerie deteriorate : balustrade, grilaje, parapeti balcoane vor fi conservate si restaurate; in situatii in care in anumite zone nu se va putea realiza restaurarea sau conservarea se prevede inlocuirea feroneriei cu elemente noi,
- terasa circulabila de la nivelul mansardei prezinta finisaje deteriorate si se vor reface atat finisajele cat si elementele de hidroizolatie,
- acoperisul constructiei este degradat atat din punct de vedere structural cat si din punct de vedere al invelitorii; se vor realiza lucrari de consolidare acolo unde este cazul si se vor inlocui invelitoarea si accesoriile acesteia cu materiale in conformitate cu stilul constructiei si forma originala a acesteia,
- din punct de vedere volumetric se pot observa cateva interventii asupra imobilului care nu sunt in concordanta cu stilul si forma initiala a constructiei; astfel se vor realiza interventii volumetrice acolo unde este necesar pentru a aduce cladirea la forma initiala:
  - la parter spre strada Ovidiu se va reface un gol de fereastră care a fost obturat de-a lungul timpului,
  - la mansarda si acoperis se va reface forma acoperisului spre Sud unde au fost realizate interventii pentru extinderea imobilului si pentru realizarea unor spatii interioare suplimentare in detrimentul volumetriei si expresiei arhitecturale a constructiei,

- parapetul si gardul metalic care delimiteaza curtea engleza spre strada Nicolae Titulescu va fi restaurat sau refacu,
- spre sud se poate observa faptul ca nu mai exista nici o forma de delimitare a proprietatii isr in aceasta zona se va realiza o imprejmuire in armonie cu forma si stilul celei dinspre strada Nicolae Titulescu,
- finisajele pentru soclul imobilului au suferit interventii majore de-a lungul timpului, la acest moment soclul fiind acoperit cu gresie ceramica gri; lucrarile de reabilitare vor aduce soclul la starea initiala prin indepartarea elementelor care intra in contradictie cu stilul constructiei si inlocuirea acestora,
- la exteriorul imobilului se va reface zona de protectie.

La interiorul imobilului se pot observa forme de degradare si se vor realiza interventii astfel:

- tencuielile si zugravelile sunt deteriorate si vor fi refacute,
- instalatiile termice, electrice si sanitare sunt deteriorate si vor fi refacute,
- in holul accesului principal se va restaura mozaicul,
- pardoselile in intreg imobilul cu exceptia holului accesului principal, vor fi refacute in conformitate cu materialul, forma si culorile initiale,
- se vor realiza lucrari de amplasare a instalatiei de ventilare pentru intreg imobilul,
- la subsolul imobilului:
  - se vor desfiinta pereti de compartimentare care au fost adaugati de-a lungul timpului si nu sunt in conformitate cu forma initiala a cladirii,
  - se vor amenaja spatii pentru centrala termica,
- la parterul imobilului:
  - se vor desfiinta pereti de compartimentare care au fost adaugati de-a lungul timpului si nu sunt in conformitate cu forma initiala a cladirii,
  - se va amenaja un nou grup sanitar,
  - se va reface un gol de fereastră spre strada Ovidiu,
- la etajul 1 al imobilului nu se vor realiza interventii in ceea ce priveste compartimentarea interioara,

- la nivelul mansardei:
  - se va reveni la cota initiala peste etajul 1,
  - se vor reconditiona luminatoarele.

Interventiile supra fatadelor cladirilor cu valoare de monument se vor face respectand compozitia si conceptul initial. Acolo unde au fost realizate modificari de-a lungul timpului se va urmari revenirea la forma, materialele si culorile initiale (profilatura, decoratii, goluri).

Pentru o mai buna incadrare a imobilului in conditiile de exploatare contemporane se propune schimbarea functiunii din locuinta unifamiliala in locuinta cu spatii pentru birouri distribuite pe nivel astfel:

- la subsol, parter si etajul 1 vor fi amenajate spatii pentru birouri,
- la mansarda va fi amenajata o locuinta.

#### Destinațiile încăperilor:

<b>SUBSOL EXISTENT</b>			
1	Camera 1	<b>25,74</b>	<i>mp</i>
2	Camera 2	<b>17,73</b>	<i>mp</i>
3	Camera 3	<b>20,51</b>	<i>mp</i>
4	Camera 4	<b>18,13</b>	<i>mp</i>
5	Camera 5	<b>17,87</b>	<i>mp</i>
6	Camera 6	<b>7,57</b>	<i>mp</i>
7	Camera 7	<b>6,32</b>	<i>mp</i>
8	Hol 1	<b>3,85</b>	<i>mp</i>
9	Vestibul	<b>3,84</b>	<i>mp</i>
10	Debara	<b>2,95</b>	<i>mp</i>
11	Hol 2	<b>11,3</b>	<i>mp</i>
12	Grup sanitar	<b>5,57</b>	<i>mp</i>
<i>Total</i>		<b>141,38</b>	<i>mp</i>

<b>SUBSOL PROPUNERE</b>			
1	Camera 1	<b>26,01</b>	<i>mp</i>
2	Camera 2	<b>17,73</b>	<i>mp</i>
3	Camera 3	<b>20,51</b>	<i>mp</i>
4	Camera 4	<b>18,13</b>	<i>mp</i>
5	Camera 5	<b>17,87</b>	<i>mp</i>
6	Camera 6	<b>7,57</b>	<i>mp</i>
7	Camera 7	<b>6,32</b>	<i>mp</i>
8	Vestibul	<b>3,84</b>	<i>mp</i>
9	Debara	<b>2,95</b>	<i>mp</i>
10	Hol	<b>11,3</b>	<i>mp</i>
11	Grup sanitar	<b>9,44</b>	<i>mp</i>
<b>Total</b>		<b>141,67</b>	<i>mp</i>

<b>PARTER EXISTENT</b>			
1	Hol si casa scarii 1	9,59	<i>mp</i>
2	Camera 1	23,74	<i>mp</i>
3	Sala	18,16	<i>mp</i>
4	Camera 2	12,67	<i>mp</i>
5	Camera 3	9,12	<i>mp</i>
6	Hol si casa scarii 2	31,96	<i>mp</i>
7	Camera 4	21,76	<i>mp</i>
8	Hol 1	9,1	<i>mp</i>
9	Camera 5	20,31	<i>mp</i>
10	Hol 2	3,87	<i>mp</i>
11	Grup sanitar 1	1,39	<i>mp</i>
12	Grup sanitar 2	3,98	<i>mp</i>
<b>Suprafata utila parter existent</b>		<b>165,65</b>	<i>mp</i>

<b><u>PARTER PROPUNERE</u></b>			
1	Hol si casa scarii 1	14,22	mp
2	Camera 1	23,74	mp
3	Sala	18,16	mp
4	Camera 2	12,67	mp
5	Camera 3	9,12	mp
6	Hol si casa scarii 2	31,96	mp
7	Camera 4	21,76	mp
8	Hol 1	9,1	mp
9	Camera 5	20,31	mp
10	Hol 2	3,87	mp
11	Grup sanitar 1	2,64	mp
<b>Suprafata utila parter propunere</b>		167,55	mp

<b><u>ETAJ 1 EXISTENT</u></b>			
1	Hol si casa scarii	26,91	mp
2	Camera 1	5,73	mp
3	Camera 2	24,31	mp
4	Sala	18,9	mp
5	Camera 3	24,62	mp
6	Sala si casa scarii	14,81	mp
7	Grup sanitar	1,78	mp
8	Hol 1	4,25	mp
9	Camera 4	20,64	mp
10	Hol 2	14,41	mp
11	Camera 5	9,18	mp
<b>Suprafata utila etaj 1 existent</b>		173,74	mp
12	Balcon 1	4,6	mp
13	Balcon 2	3,58	mp
<b>Suprafata totala</b>		181,92	mp

<b>ETAJ 1 PROPUNERE</b>			
1	Hol si casa scarii	26,91	mp
2	Camera 1	5,73	mp
3	Camera 2	24,31	mp
4	Sala	18,9	mp
5	Camera 3	24,62	mp
6	Sala si casa scarii	14,81	mp
7	Grup sanitar	1,78	mp
8	Hol 1	4,25	mp
9	Camera 4	20,64	mp
10	Hol 2	14,41	mp
11	Camera 5	9,18	mp
<b>Suprafata utila etaj 1 existent</b>		173,74	mp
12	Balcon 1	4,6	mp
13	Balcon 2	3,58	mp
<b>Suprafata totala</b>		181,92	mp

<b>MANSARDA EXISTENT</b>			
1	Hol si casa scarii	40,04	mp
2	Camera 1	8,17	mp
3	Camera 2	12,74	mp
4	Camera 3	48,96	mp
5	Hol	3,96	mp
6	Grup sanitar	1,61	mp
<b>Suprafata utila mansarda existent</b>		120,48	mp
7	Terasa descoperita	62,2	mp
<b>Suprafata totala</b>		182,68	mp

<b><i>MANSARDA PROPUNERE</i></b>			
1	<i>Hol si casa scarii</i>	12,5	<i>mp</i>
2	<i>Camera 1</i>	4,52	<i>mp</i>
3	<i>Camera 2</i>	11	<i>mp</i>
4	<i>Camera 3</i>	22,24	<i>mp</i>
5	<i>Hol</i>	16,5	<i>mp</i>
6	<i>Grup sanitar</i>	5,12	<i>mp</i>
<b><i>Suprafata utila mansarda propunere</i></b>		48,53	<i>mp</i>
7	<i>Terasa descoperita</i>	14,41	<i>mp</i>
<b><i>Suprafata totala</i></b>		48,53	<i>mp</i>

	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>
<b>Suprafata utila</b>	<b>609,43 mp</b>	<b>611,62 mp</b>
<b>Suprafata balcoane si terase</b>	<b>8,18 mp</b>	<b>8,18 mp</b>

### **Utilități**

Construcția va fi racordată la utilitățile existente în zonă.

### **Evacuarea deșurilor menajere**

Colectarea reziduurilor solide și resturilor alimentare se va face în recipient etanș cu capac (pubelă). Din această pubelă deșeurile menajere vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului care va fi încheiat.

### **Asigurarea calității în construcții**

În vederea realizării calității construcției în toate etapele de concepere, realizare, exploatare și postutilizare a acesteia, se impune aplicarea sistemului calității prevăzut în Legea nr. 10 privind calitatea în construcții. Sistemul calității se compune din:

- Reglementările tehnice în construcții
- Calitatea produselor folosite la realizarea construcției



- Acorduri tehnice pentru noi produse și procedee
- Verificarea proiectelor, a execuției lucrărilor și expertizarea proiectelor și construcțiilor
- Conducerea și asigurarea calității în construcții
- Autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în activitatea de construcții
- Activitatea metrologică în construcții
- Recepția construcțiilor
- Comportarea în exploatare și intervenții în timp
- Postutilizarea construcțiilor
- Controlul de stat al calității în construcții.

## **Soluții de proiectare. Reglementări tehnice în construcții**

### **CERINȚA “A” (Rezistență și stabilitate)**

Din punct de vedere al protecției antiseismice, amplasamentul se încadrează în zona seismică “E”, cu  $K_s = 0.16$  iar perioada de colț a amplasamentului este  $T_c = 0.7$  sec.

Valoarea caracteristică a vitezei vântului este de 35m/s.

Valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului este de 0,5kPa

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol  
 $s_{0,k} = 2.0kN / m^2$ .

Zona climatică este “C” pentru zăpadă și “B” pentru vânt.

De asemenea proiectarea instalației sanitare, se face astfel încât să se elimine posibilitatea infiltrării unor ape în terenul de fundare care să ducă la tasarea acestuia și la periclitarea stabilității construcției, respectându-se reglementările în vigoare **SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE.**

Concepția arhitecturală a fost făcută respectând prevederile reglementărilor în vigoare pentru eliminarea cauzelor care conduc la accidentarea utilizatorilor (lovire, cădere, etc.)

Dimensionarea justă a spațiilor, golurilor și elementelor de construcție corespunde necesităților exploatării în condiții de siguranță maximă, astfel:

- pardoseli exterioare și interioare antiderapante în spațiile de circulație comune (scări, coridoare) și

- înălțimi libere corespunzătoare sub elementele constructive;
- scările sunt dimensionate din punct de vedere al numărului de trepte între podeste și al configurației geometrice treaptă – contratreaptă;
  - golurile între rampele scărilor și podeste sunt protejate cu balustrade având alcătuirea și înălțimea de siguranță;
  - parapeteții ferestrelor respectă criteriile de alcătuire și înălțime prevăzute;

S-au asigurat soluții de proiectare adecvate funcțiunii de locuit, prin repartizarea justă a spațiilor date prin tema de proiectare, pe nivele. S-au prevăzut următoarele soluții tehnice:

- iluminarea naturală corespunzătoare diferitelor spații;
- ventilația spațiilor se va face natural.

Controlul calității execuției se va face conform prevederilor normativului C56 – 85.

Certificarea calității produselor folosite la realizarea construcției se va face prin grija producătorilor, în conformitate cu metodologia și procedurile stabilite pe baza legii. Materialele vor fi însoțite, în mod obligatoriu, la punerea în operă, de certificate de calitate sau certificate de conformitate inclus de agrementele tehnice (unde este cazul), în conformitate cu *Regulamentul privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții* și cu *Regulamentul privind agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții*, aprobate prin *H.G. nr. 766/ 21.11.1997*. se interzice folosirea de produse fără certificarea calității lor.

### **Condiții referitoare la recepție**

Recepția construcției constituie certificarea realizării acesteia pe baza examinării ei nemijlocite, în conformitate cu documentația de execuție și cu documentele cuprinse în *Cartea Tehnică a Construcției*, care se întocmește prin grija beneficiarului (sau a executantului).

Recepția construcției se face de către beneficiar, în prezența proiectantului și a executantului (și / sau reprezentanților de specialitate), legal desemnați de aceștia, în conformitate cu

*Regulamentul de recepție a lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente acestora, aprobat prin H.G. nr. 2731 / 14.06.1994.*

### **Comportarea în exploatare, intervenții în timp și postutilizarea construcției**

Urmărirea comportării în timp a construcției va fi de categorie curentă și se va face pe durata de existență a acesteia și cuprinde ansamblul de activități privind examinarea directă sau investigarea cu mijloace de observare și măsurare specifice, în scopul menținerii cerințelor.

Intervențiile majore la construcții, transformări, extinderi, desființare parțială, precum și lucrări de reparații, se pot face numai pe baza unui proiect avizat de proiectantul inițial al construcției și / sau a unei expertize tehnice întocmite de un expert tehnic atestat.

Asigurarea calității se va face prin aplicarea *Regulamentului privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor*, aprobat prin H.G. nr. 766 / 21.11.1997, precum și *Normativul P130-98*.

Reparațiile capitale se vor executa la perioadele prevăzute în Normativ, iar cele curente în conformitate cu necesitățile apărute și consemnate în rapoartele de urmărire a comportării în exploatare.

Pentru durata normată de 100 de ani de funcționare a construcției nu s-au precizat eventualele stadii de postutilizare, urmând ca pe parcursul existenței construcției, în caz de necesitate, acestea să se facă în urma unui proiect corespunzător. Postutilizarea se va face în conformitate cu regulamentul enunțat mai sus.

Exploatarea și întreținerea imobilului nu comportă măsuri speciale, materialele folosite făcând parte din categoria obișnuită a materialelor de construcții.

Întreținerea și reparația curentă a clădirii se va face pentru fiecare material component conform instrucțiunilor de exploatare elaborate de producătorii acestora.

În conformitate cu prevederile *Legii nr.10 / 1995* privind calitatea în construcții (art. 4,5,22) și cu prevederile *Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a*

construcțiilor, aprobat prin H.G. nr. 766 / 1997, clădirea propusă se încadrează în **Categoria de importanță C – Clădiri de importanță normală.**

Clădirea proiectată se încadrează în Gradul III de rezistență la foc.

În conformitate cu *Îndrumătorul (aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 771N – 1996) privind aplicarea prevederilor Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției*

*lucrărilor și a construcțiilor, aprobat prin H.G. nr. 925195, Anexa 1 (cerințele la care se verifică tehnic proiectele de specialitate, funcție de categoria de importanță a construcțiilor) clădirea se încadrează în categoria de importanță C – normală.*

## **PROTECTIA MUNCII**

Executanții și beneficiarul vor respecta *Legea Protecției Muncii nr. 90 / 1996* inclusiv anexele 1 și 2.

De asemenea va fi respectat și *Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții*, publicat de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 9 / N / 15.03.1993.

Legile și normativele menționate nu sunt limitative. Conducerea șantierului este datorată să ia orice măsuri de protecție a muncii necesare pentru desfășurarea lucrului pe șantier în deplină siguranță.

## **PROTECTIA MEDIULUI**

Lucrările prevăzute în prezentul proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului, solului și subsolului și nu sunt generatoare de noxe. După terminarea lucrărilor se vor îndepărta toate materialele rămase de la lucrare. Îndepărtarea deșeurilor rezultate din activitățile casnice va fi făcută de o firmă de salubritate.

Intocmit

Arh. Lungu Ioana Andreea