

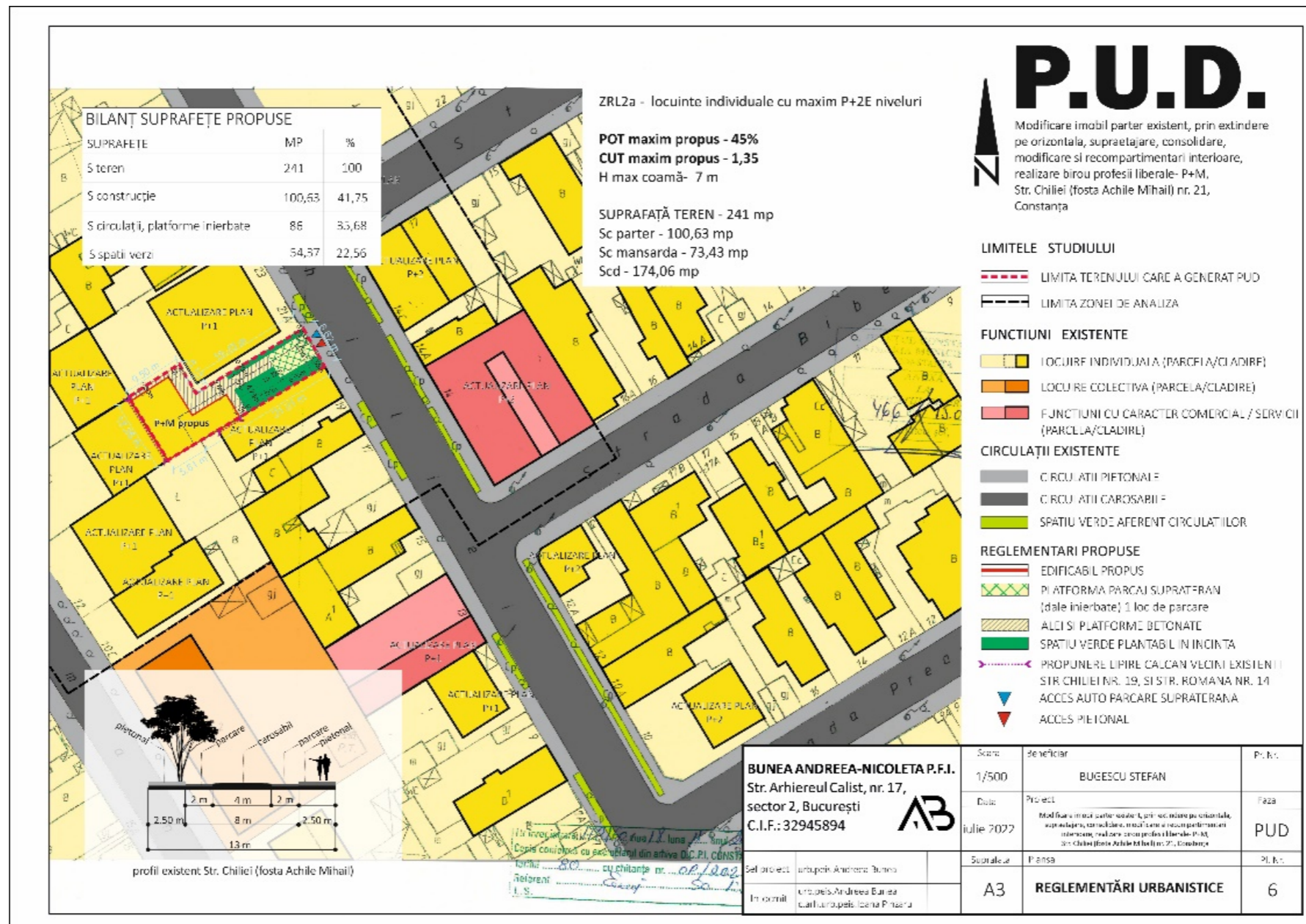
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Data anunțului: 12.07.2023

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU: MODIFICARE PARTER EXISTENT PRIN EXTINDERE PE ORIZONTALA, SUPRAETAJARE, CONSOLIDARE, MODIFICARE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, REALIZARE BIROU PENTRU PROFESII LIBERALE, P+M, str. CHILIEI (fostă ACHILE MIHAIL) nr. 21

Beneficiar: **BUGESCU STEFAN**

Elaborator: **BUNEA ANDREEA NICOLETA PFI**



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANTA- BD. TOMIS, NR. 51, ET. 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU IN PERIOADA 12-27.07.2023

Observatiile pot fi transmise prin e-mail la: primarie@primaria-constanta.ro sau prin posta la adresa: Primaria Municipiului Constanta: Bd. Tomis, nr. 51, et. 2, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C.

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: **INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- DATE CONTACT ELABORATOR: c.arh.urb.peis. Ioana Pînzaru contact: Office@centaco.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM H.C.L. nr.322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI **12-27.07.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)**
- COMUNICAREA REZULTATELOR: **28.07-06.08.2023**

MEMORIU GENERAL
și
REGULAMENT DE URBANISM

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**MODIFICARE PARTER EXISTENT PRIN EXTINDERE PE
ORIZONTALA, SUPRAETAJARE, CONSOLIDARE, MODIFICARE SI
RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, REALIZARE BIROU PENTRU
PROFESII LIBERALE, P+M
str. CHILIEI (fostă ACHILE MIHAIL) nr. 21, Constanța**

BENEFICIAR: BUGESCU ȘTEFAN

PROIECTANT: BUNEA ANDREEA NICOLETA P.F.I.

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Borderou piese scrise și desenate
2. Memoriu general

PIESE DESENATE

1. Încadrare în Constanța , sc. 1/100.000
2. Plan încadrare în PUG Constanța, sc. 1/5.000
3. Încadrare în zonă, sc. 1/2.000
4. Situația existentă – zonificare funcțională sc.1/500
5. Situația existentă – documentare fotografică
6. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, sc. 1/500
7. Reglementări urbanistice – Regim juridic, sc. 1/500
8. Reglementări urbanistice – Rețele edilitare, sc. 1/500
9. Ilustrare volumetrică și planuri de arhitectură

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:

PUD CONSOLIDARE, EXTINDERE, ETAJARE LOCUINȚĂ PARTER EXISTENTĂ pana la P+M, str. Chiliei (fostă Achile Mihail) nr. 21, Constanța

Initiatorul lucrării:

BUGESCU ȘTEFAN

Elaborator:

BUNEA ANDREEA NICOLETA P.F.I.

Data elaborării:

Mai 2023

1.2. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație cuprinde Planul Urbanistic de Detaliu pentru realizarea consolidării, extinderii, etajării unei locuințe parter existentă, **incluzand si o posibila functiune complementara**, constructia propusa avand P+M.

Această documentație este întocmită în vederea aprobării prezentei documentații de urbanism de tip PUD, pentru realizarea unui **imobil de tip locuinta P+M, incluzand si o posibila functiune complementara**, pe terenul având suprafața de 241 mp, proprietate particulară a lui Bugescu Ștefan și a Marioarei Bugescu.

Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementările rezultate din concepția generală de urbanism și arhitectură cu privire la realizarea obiectivului propus.

În cadrul P.U.D.-ului se includ date referitoare la dimensionarea, funcționalitatea și aspectul urbanistic al construcției, drumuri de acces- accesibilitate, retrageri propuse față de limitele de proprietate, etc.

- Destinația: **imobil de tip locuinta P+M, incluzand si o functiune complementara**
- Proprietarul a solicitat și obținut Certificatul de Urbanism Nr. 466 din 15.03.2022, emis de Primăria Constanța.

1.3. Surse de documentare

- Elementele de recunoaștere ale terenului;
- Analiza situației existente la fața locului
- Certificatul de Urbanism Nr. 466 din 15.03.2022, emis de Primăria Constanța.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate – situarea obiectivului in cadrul localitatii

Conform certificatului de urbanism nr. 466/15.03.2022 destinația terenului stabilită prin planuri de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL2a- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri.

Tot conform certificatului de urbanism pentru imobilul analizat este instituit un regim special- Zonă protejată conform listei monumentelor istorice anexă la Ordinul nr. 2.282 din 24 decembrie 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:

- Necropola orașului antic Tomis, COD I-s-A-02555, nr. Crt. 15, perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
- sit urban, cod CT-II-s-B-02821, nr. Crt. 485, bd. Mamaia (front NV- între str. Bucovinei și str. Rațiu Ion), străzile: Mircea cel Bătrân (între str. Munteniei și str. Iorga Nicolae), Calomfirescu, Andreescu Ion, Vlaicu Vodă, dr. N. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chilieii, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Iorga Nicolae, Bălcescu Nicolae, Vulcan Petru, Crișanei.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicație

Terenul, care a generat elaborarea P.U.D., este situat în partea de nord- est a orașului Constanța, în cadrul unei zone rezidențiale.

Amplasamentul are acces direct din Str. Chilieii.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului care face obiectul P.U.D. este de **241 mp.**

Amplasamentul care a fost luat în considerare pentru elaborarea P.U.D. se învecinează după cum urmează:

Nord – proprietate privată din Str. Chilieii nr. 21 A și 23

Est – Str. Chilieii

Sud – Str. Geamandurii;

Vest – proprietate privată din Str. Chilieii nr. 19

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În prezent terenul este ocupat de o construcție parter. Având suprafața construită de 74 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Din punct de vedere funcțional, zona care face obiectul P.U.D. este ocupată cu preponderent locuire rezidențială. Construcțiile din zona au preponderent o structură funcțională de locuire unifamilială (individuală) cu inserții de locuire colective și funcțiuni complementare locuirii, având regim de înălțime mic.

În urma analizei stadiului actual al dezvoltării urbanistice pentru zona de studiu au rezultat următoarele:

- *din punct de vedere spațial* – arealul reprezintă elemente diferite de ritm sau compoziție, păstrându-se regimul mic de înălțime;
- *din punct de vedere al evoluției istorice* – este un teritoriu ocupat cu construcții

- aflate in stare proasta, dar sunt rezente si insertii noi;
- *din punct de vedere functional* – este un spatiu situat intr-o zona cu caracter rezidential;
- *din punct de vedere structural* – cladiri sunt preponderant realizate din materiale durabile;

3.5. Destinatia cladirilor

Conform certificatului de urbanism nr. 466/15.03.2022 destinatia terenului stabilita prin planuri de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: ZRL2a- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri.

3.6. Tipul de proprietate

Terenul ce face obiectul PUD este proprietate privata a beneficiarului.

3.7. Analiza fondului construit existent in vecinatate

Structura cladirilor dupa sistemul constructiv este:

- structura cu din beton armat50% *Concluzie: zona este constituita din constructii realizate din materiale durabile din punct de vedere tehnologic, dar si din constructii aflate in stare avansata de degradare.*

Regimul de inaltime al constructiilor este:

- Regimul de inaltime este mic P si P+2E

Concluzie: regimul de inaltime mic

Starea cladirilor

- Medie.....50%

Concluzie: Rezulta ca fondul construit existent este mixt, fiind compus atat din constructii vechi aflate in stare avansata de degradare, dar si insertii de constructii noi.

Caracteristici spatial - volumetrice Analiza facuta semnaleaza:- *Un regim mic de inaltime.*

3.8. Echipare existenta

Zona analizata de P.U.D. este complet echipata, in zona existand toate retelele urbane esențiale: apa / canal, energie electrică, gaze, telefonie.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program, integrare si amenajarea noilor constructii, armonizare cu cele existente

Studiind posibilitățile de amplasament ale viitoarei construcții se propune **elaborare PUD modificare parter existent prin extindere pe orizontala, supraetajare, consolidare, modificare si recompartimentari interioare, realizare birou pentru profesii liberale, P+M**

4.2. Accese auto si parcaje

Accesul se va face din Str. Chiliei. Parcarea autovehiculelor se va face pe proprietatea beneficiarului. Se asigură parcarea pentru un autovehicul de tip turism în parcarea supraterană propusă.

4.3. Capacitate, suprafete, mod de utilizare al terenului care a generat P.U.D.

Pe lotul care a generat PUD se propune urmatorul mod de utilizare al terenului:

S lot=241mp

Sc parter=100,63 mp

Sc mansardă 1=73,43 mp

Scd=174,06 mp

4.4. Regimul de construire - Retrageri fata de aliniament si limite de proprietate

- fata de aliniament constructia se va realiza avand o retragere de 15,32 m;
- construcția se va realiza la o retragere minimă de 0,8 m față de limita nordică de proprietate (vecinul de la nr 21A-23);
- fata de limita sudica de proprietate constructia de va realiza patial alipita la calcanul existent (fata de imobilul vecin de la nr. 19, str. Chiliei);
- iar față de limita vestică (față de imobilul de la nr. 14, str. Romană), construcția se va alipi la limita de proprietate existenta, și la calcanul existent.

4.5. Regimul de construire - *Indici de control privind modul de utilizare a terenului*

P.O.T. maxim propus = 45 %

C.U.T. maxim propus = 1,35

RH MAX propus: 7m (coama)

4.6. Asigurarea utilitatilor

Se va realiza prin racord la utilitatile existente in zona, conform avizelor proprietarilor de retele.

Întocmit,

Dr. urb. peis. Andreea Bunea

P.U.D.

Modificare imobil parter existent, prin extindere pe orizontala, supraetajare, consolidare, modificare si recompartimentari interioare, realizare birou profesii liberale- P+M, Str. Chiliei (fosta Achile Mihail) nr. 21, Constanța



ZRL2a - locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri

POT maxim propus - 45%

CUT maxim propus - 1,35

H max coamă- 7 m

SUPRAFAȚĂ TEREN - 241 mp

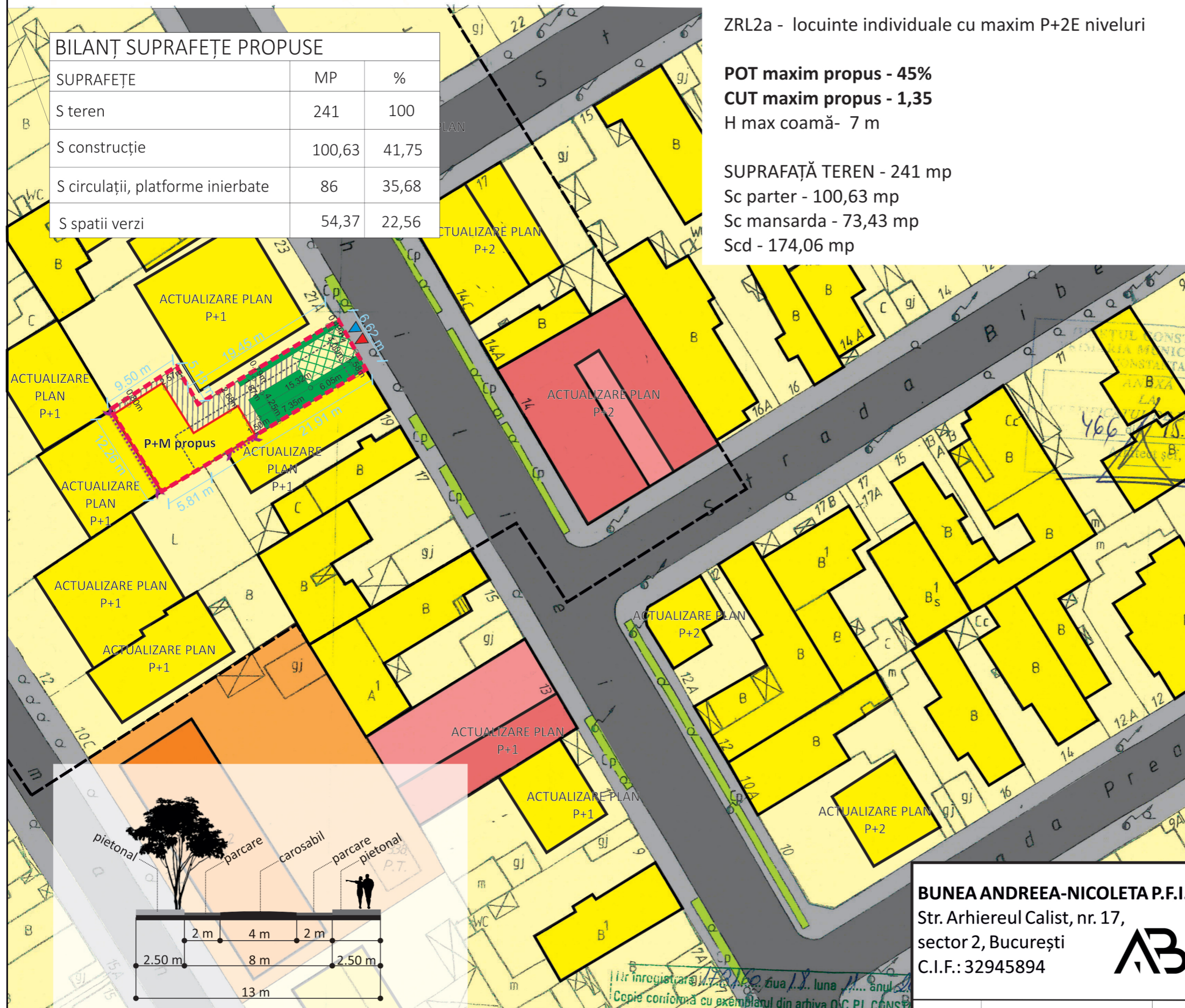
Sc parter - 100,63 mp

Sc mansarda - 73,43 mp

Scd - 174,06 mp

BILANȚ SUPRAFEȚE PROPUSE

SUPRAFEȚE	MP	%
S teren	241	100
S construcție	100,63	41,75
S circulații, platforme inierbate	86	35,68
S spatii verzi	54,37	22,56



LIMITELE STUDIULUI

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
- LIMITA ZONEI DE ANALIZA

FUNCTIUNI EXISTENTE

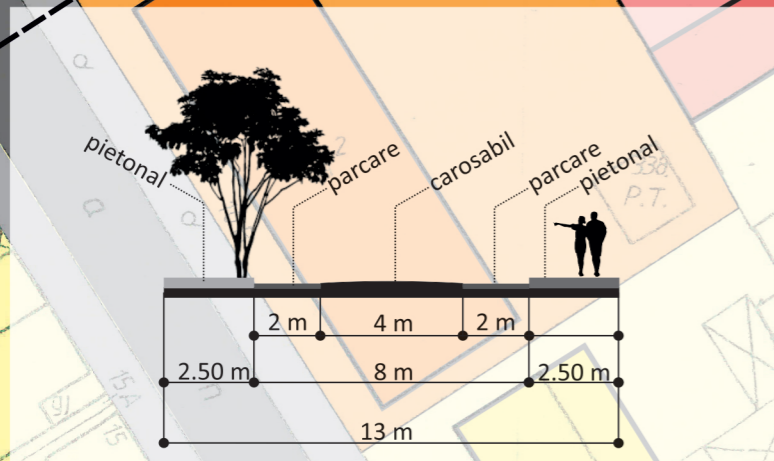
- LOCUIRE INDIVIDUALA (PARCELA/CLADIRE)
- LOCUIRE COLECTIVA (PARCELA/CLADIRE)
- FUNCTIUNI CU CARACTER COMERCIAL / SERVICII (PARCELA/CLADIRE)

CIRCULAȚII EXISTENTE

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIILOR

REGLEMENTARI PROPUSE

- EDIFICABIL PROPUȘ
- PLATFORMA PARCAJ SUPRATERAN (dale inierbate) 1 loc de parcare
- ALEI SI PLATFORME BETONATE
- SPATIU VERDE PLANTABIL IN INCINTA
- PROPUNERE LIPIRE CALCAN VECINI EXISTENTI STR CHILIEI NR. 19, SI STR. ROMANA NR. 14
- ACCES AUTO PARCARE SUPRATERANA
- ACCES PIETONAL



profil existent Str. Chiliei (fosta Achile Mihail)

BUNEA ANDREEA-NICOLETA P.F.I.
Str. Arhiereul Calist, nr. 17,
sector 2, București
C.I.F.: 32945894



Sef proiect urb.peis.Andreea Bunea
Intocmit urb.peis.Andreea Bunea
c.arh.urb.peis.Ioana Pinzaru

Scara	Beneficiar	Pr. Nr.
1/500	BUGESCU STEFAN	
Data	Proiect	Faza
10 iulie 2022	Modificare imobil parter existent, prin extindere pe orizontala, supraetajare, consolidare, modificare si recompartimentari interioare, realizare birou profesii liberale- P+M, Str. Chiliei (fosta Achile Mihail) nr. 21, Constanța	PUD
Suprafata	Plansa	Pl. Nr.
A3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	6

Inregistrare nr. 173/10.07.2022
Copie conștientă cu exemplarul din arhiva D.C.P.I. CONSTANȚA
Anul 2022 luna anul
Data cu chitanța nr. 01/2022
Referent
I.S.