



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
extindere și supraetajare locuință parter, str. Meșterul Manole nr. 76, lot 1/2,
investitor Geambașu Lilian Sorin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09. 2017.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 115427/11.09.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 115423/11.09.2017 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 115425/11.09.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului Geambașu Lilian Sorin înregistrată sub nr. 115423/11.09.2017;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - extindere și supraetajare locuință parter, str. Meșterul Manole nr. 76, lot 1/2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul reglementării prin PUD, situat în str. Meșterul Manole nr. 76, lot 1/2, în suprafață de 438,22 mp (potrivit actelor de proprietate) și 438 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242863, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea numiților Geambașu Lilian Sorin și Geambașu Ștefănița conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 539/30.04.2015 la Biroul notarilor publici asociați Doinița Crișan și Delia Crișan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Geambașu Lilian Sorin la domiciliul din Constanța, bd. 1 Mai nr. 39, bl. S4, sc. C, et. 3, ap. 44, în vederea

aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHİ TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 304 / 29.09. 2017



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1,
Str. Baiculesti nr. 5, bl., A3, ap. 49,
J40/12339/2006, C.U.I. RO 18895545,
Telefon: 0722 193.681
021.314.24.11

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1
PARTER,REZULTAND CORPSp+P+E
SI REFACERE IMPREJMUIRE

str. Mesterul Manole , nr.76, lot 1/2,
Mun. Constanta, jud. Constanta

BENEFICIARI : GEAMBASU LILIAN SORIN SI
GEAMBASU STEFANITA

MEMORIU GENERAL

CAP 1. INTRODUCERE.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea obiectivului de investitie care a generat P.U.D.:

SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1 PARTER,REZULTAND
CORP Sp+P+E

- Amplasament:

Mun. Constanta, Str. Mesterul Manole, Nr.76, lot 1/2 ,jud. Constanta

- Beneficiar:

Geambasu Lilian Sorin si Geambasu Stefanita

- Proiectant:

S.C. " CITY PRO DESIGN " S.R.L.

- Faza de proiectare:

P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu

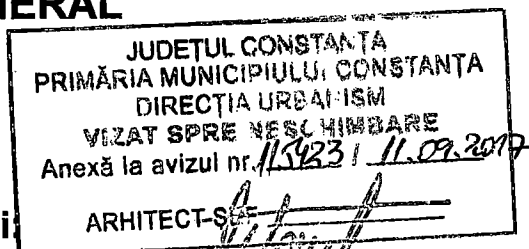
- Data elaborarii:

IANUARIE 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie analiza urbanistica a implicatiilor rezultate din propunerea de supraetajare si extindere a unui imobil Parter, rezultand un imobil Sp+P+E, situat pe amplasamentul mai sus mentionat, rezultat in urma dezmembrarii lotului de pe str. Mesterul Manole Nr.76.

In prezenta documentatie se analizeaza implicatiile si se propun reglementarile aferente acestei modificari.





S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1,
Str. Baiculesti nr. 5, bl., A3, ap. 49,
J40/12339/2006, C.U.I. RO 18895545,
Telefon: 0722 193.681
021.314.24.11

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1
PARTER, REZULTAND CORP Sp+P+E
SI REFACERE IMPREJMUIRE
str. Mesterul Manole , nr.76, lot 1/2,
Mun. Constanta, jud. Constanta

BENEFICIARI : GEAMBASU LILIAN SORIN SI
GEAMBASU STEFANITA

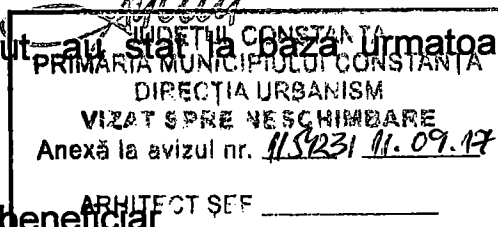
Datele din prezenta documentatie vor fi incluse ulterior in documentatiile de urbanism ce se vor elabora sau actualiza (P.U.Z., P.U.G)

Documentatia a fost elaborata la cererea beneficiarului in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru investitia " SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1 PARTER, REZULTAND CORP Sp+P+E" ce urmeaza a fi realizata pe acest teren.

1.3. Surse de documentare

Pentru stabilirea propunerilor care s-au facut ~~au stat la baza~~ urmatoarele documente:

- Plan de incadrare in teritoriu
- Plan de incadrare in zona
- Extras de carte funciara pus la dispozitie de beneficiar



1.4. Concluzii din documentatii elaborate

Conform lucrarilor de carte funciara, si PUG Mun. Constanta, terenul se afla in intravilanul Mun. Constanta, jud. Constanta, in zona ZRL1a- -subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1E;

POT maxim=35%; CUT maxim =0.7 (pentru regim h P+E)

CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Incadrarea in localitate

Terenul se afla situat in intravilanul Mun. Constanta, in zona ZRL1a.

Terenul are urmatoarele limite (dimensiuni) si vecinatati:

- la Sud- 41,51m- prop. Privata Talap Mustegep, Tanasoiu Stefan, Stan Toader, Radu Mihaela
- la Vest-12,35m proprietate Mun. Constanta, cf expertiza din dosar 11634/212/2009/Jud. Cta ;
- la Est -5.30 m Str. Mesterul Manole + 6.37 m prop privata Sofrone Sorin- calcan 4.00m ;
- la Nord-32,15m proprietate privata Ciobanu Cezar -calcan 12.20 m + 9,63 m prop privata Sofrone Sorin ;



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1,
Str. Baiculesti nr. 5, bl., A3, ap. 49,
J40/12339/2006, C.U.I. RO 18895545,
Telefon: 0722 193.681
021.314.24.11

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1
PARTER, REZULTAND CORP Sp+P+E
SI REFACERE IMPREJMUIRE
str. Mesterul Manole , nr.76, lot 1/2,
Mun. Constanta, jud. Constanta

BENEFICIARI : GEAMBASU LILIAN SORIN SI
GEAMBASU STEFANITA

2.2 Analiza situatiei existente

2.2.1 Aspecte generale. Date despre teren

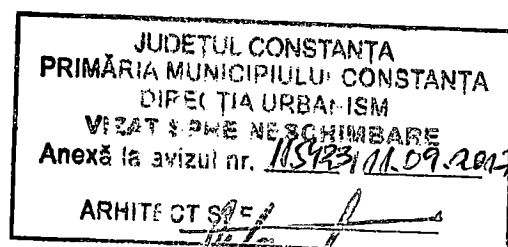
Terenul, cu o arie de **438.00 mp**, rezultat din dezmembrare, este cuprins în intravilanul Mun. Constanta, zona ZRL1a, având acces din str. Mesterul Manole.

2.2.2. Regimul juridic

Terenul este proprietatea privata a beneficiarilor Geambasu Lilian Sorin si Geambasu Stefanita.

Terenul pe care se va amplasa construcția se învecinează, conform planului de situație, astfel:

- la Sud-prop. Privata ;
- la Vest- prop. Privata ;
- la Est -Str. Mesterul Manole;
- la Nord- prop. Privata



2.2.3. Analiza geotehnica

Conform studiului geotehnic elaborat de firma autorizata, terenul este în întregime utilizabil pentru construcții fara a necesita soluții speciale de fundare.

2.2.4. Cai de comunicatii

Circulația în zona se desfășoară în prezent astfel:

- circulații auto si pietonale pe latura de Est, pe Strada Mesterul Manole— drum de 7 m cu o banda de circulație pe fiecare sens, si cu trotuare de 2 m pe ambele parti, si o zona verde de protecție ;

2.3. Analiza fondului construit existent

In prezent pe amplasamentul studiat se afla un imobil C1, Parter, amplasat pe teren astfel :

-Alipit la calcan pe o lungime de 4.00m fata de imobilul prop. Private Sofrone Sorin;

-retras 0.80 m fata de limita lateral dreapta;

-retras 5.60 m fata de limita lateral stanga;

D.T.A.C.	IANUARIE 2017	5/8
----------	---------------	-----



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1,
Str. Baiculesti nr. 5, bl., A3, ap. 49,
J40/12339/2006, C.U.I. RO 18895545,
Telefon: 0722 193.681
021.314.24.11

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1
PARTER, REZULTAND CORP Sp+P+E
SI REFACERE IMPREJMUIRE
str. Mesterul Manole , nr.76, lot 1/2,
Mun. Constanta, jud. Constanta

BENEFICIARI : GEAMBASU LILIAN SORIN SI
GEAMBASU STEFANITA

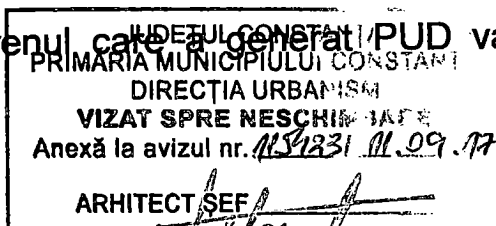
- la 25.00 m fata de limita proprietate spate;

Se propune supraetajarea si extinderea imobilului C1, rezultand un imobil Sp+P+E

2.4. Echipare edilitara

In zona exista retele edilitare de electricitate, apa, canalizare, gaze si de telefonie.

Constructia propusa pe terenul care a generat PUD va prelua racordurile existente, la aceste retele.



CAP. 3 PROPUNERI

3.1. Date de tema

Pe terenul care a generat P.U.D. cu suprafata de 438.00 mp , se propune supraetajarea si extinderea imobilului C1, rezultand un imobil Sp+P+E.

3.2. Descrierea solutiei

In urma interventiilor de supraetajare si extindere propuse, vor rezulta:

Un corp de cladire Sp+P+E cu functiunea de locuire , amplasat , pe conturul parterului, astfel:

-Alipit la calcan pe o lungime de 4.00m fata de imobilul prop. Private Sofrone Sorin;

-retras 0.80 m fata de limita lateral dreapta;

-retras 2.00 m fata de limita lateral stanga;

- la 15.80 m fata de limita proprietate spate;

Imobilul va ocupa o suprafata de aprox. 133.40 mp.

Configurarea spatial volumetrica va permite iluminarea fatadelor cu camera de locuit pentru minim 90 min/zi, scurgerea apelor pluviale facandu-se pe parcela.

Sistemul constructiv va fi b.a. (fundatii, plansee, stalpi) si zidarie portanta din caramida. Inchiderea se va realiza cu tamplarie de aluminiu cu geam termopan.

D.T.A.C.	IANUARIE 2017	6/8
----------	---------------	-----



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1,
Str. Baiculesti nr. 5, bl., A3, ap. 49,
J40/12339/2006, C.U.I. RO 18895545,
Telefon: 0722 193.681
021.314.24.11

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1
PARTER, REZULTAND CORP Sp+P+E
SI REFACERE IMPREJMUIRE
str. Mesterul Manole , nr.76, lot 1/2,
Mun. Constanta, jud. Constanta

BENEFICIARI : GEAMBASU LILIAN SORIN SI
GEAMBASU STEFANITA

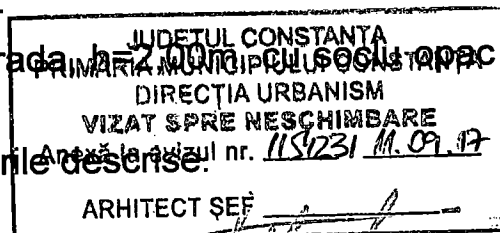
Acoperirea se va face in sarpanta.

Vor fi prevazuta finisaje interioare si exterioare de buna calitate.

Cladirea va fi echipata cu toate utilitatile necesare.

Terenul va fi imprejmuit cu gard transparent la strada, ~~h=2,00m cu gard opac~~
h=0,60m ,cu gard opac spre vecinatati .

Plansa nr. **A04 – Reglementari** cuprinde propunerile descrise.



3.3. Organizarea circulatiei

Circulatia auto si pietonala in zona nu se va modifica. Accesul pe lot se va realiza din Str. Mesterul Manole, pe o alee carosabila amenajata in incinta. Asigurarea locurilor de parcare, se va realiza in garajul amplasat la subsol.

3.4. Regimul juridic

Terenul se mentine in proprietatea privata a beneficiarilor Geambasu Lilian Sorin si Geambasu Stefanita.
Terenurile invecinate isi mentin deasemenea regimul juridic actual, nefiind necesara circulatia terenurilor.

3.5. Regim de aliniere

Avand in vedere caracterul zonei, cu permisivitatile si restrictiile cuprinse, ca si alinierele existente, se propun urmatoarele alinieri si retrageri :

-Alipit la calcan pe o lungime de 4.00m fata de imobilul prop. Private Sofrone Sorin, retragere de 13.50m fata de Str. Mesterul Manole pentru zona de extindere;

-retras 0.80 m fata de limita lateral dreapta- se mentine existent;

-retras 2.00 m fata de limita lateral stanga;

- la 15.80 m fata de limita proprietate spate;

3.6. Regim de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este Sp+P+E.

3.7. Modul de utilizare al terenului

D.T.A.C.	IANUARIE 2017	7/8
----------	---------------	-----



S.C. CITY PRO DESIGN SRL
Bucuresti, Sector 1,
Str. Baiculesti nr. 5, bl., A3, ap. 49,
J40/12339/2006, C.U.I. RO 18895545,
Telefon: 0722 193.681
021.314.24.11

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SUPRAETAJARE SI EXTINDERE CORP C1
PARTER, REZULTAND CORP Sp+P+E
SI REFACERE IMPREJMUIRE
str. Mesterul Manole , nr.76, lot 1/2,
Mun. Constanta, jud. Constanta

BENEFICIARI : GEAMBASU LILIAN SORIN SI
GEAMBASU STEFANITA

Valorile pentru procentul de ocupare a terenului sunt :

- **POT aprobat : 35%**
- **POT existent: 8%**

- **POT max propus : 31%**

Valorile coeficientului de utilizare a terenului sunt

- **CUT aprobat: 0,7**
- **CUT existent: 0,08**
- **CUT max propus : 0,6**

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI DE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 118423 / 11.09.17
ARHITECT SEF _____

3.8 Echipare edilitara

Alimentarea cu energie electrica si telefonie se va realiza din retelele edilitare existente in zona.

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate se va realiza din retelele edilitare existente in zona.

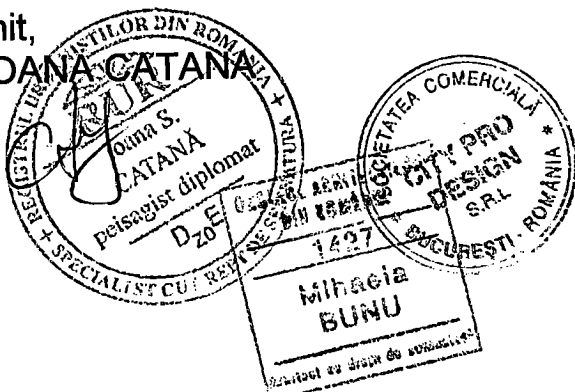
Termoficarea se va face prin sistem propriu.

CONCLUZII

Prezentul PUD asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si deservire edilitara a constructiilor amplasate pe terenul care a generat PUD si a celor invecinate si are caracter de reglementare specifica ce respecta prevederile certificatului de urbanism.

Pentru solicitarea autorizatiei de construire beneficiarul va obtine toate avizele si acordurile cerute prin certificatul de urbanism, inclusiv proiectul de autorizatie de construire (faza DTAC).

Intocmit,
Urb. IOANA CATANA



D.T.A.C.

IANUARIE 2017

8/8