



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
- modificare imobil parter existent prin extindere pe orizontală,
supraetajare, consolidare, modificare și recompartimentări interioare,
realizare birou profesii liberale, str. Chiliei nr. 21,
investitor Bugescu Ștefan Iunian

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 204655/23.10.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 198303/13.10.2023;
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 104801/23.10.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000, emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de domnul Bugescu Ștefan Iunian înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 93078/11.05.2023, completată cu adresa nr. 104677/29.05.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - modificare imobil parter existent prin extindere pe orizontală, supraetajare, consolidare, modificare și

recompartimentări interioare, realizare birou profesii liberale, str. Chiliei nr. 21, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Chiliei nr. 21, în suprafață de 240,60 mp mp (potrivit actelor de proprietate) și 241 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 254521, înscris în cartea funciară nr. 254521 a UAT municipiul Constanța, este proprietate Bugescu Ștefan Iunian în cotă parte de 29/32 și Bugescu Marioara în cotă parte de 3/32 conform certificatului de moștenitor suplimentar nr. 66/16.05.2019 la certificatul de moștenitor nr. 3/29.01.2013, precum și certificatului de moștenitor nr. 67/16.05.2019, ambele autentificate la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Bugescu Ștefan Iunian, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MARIUS FULICA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

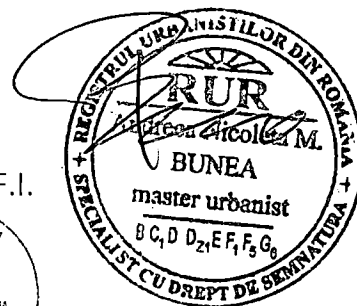
NR. 453 / 31.10. 2023

MEMORIU GENERAL
si
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 2-15 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 orasului 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, Maramures, Romană, Chiliei, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Iorga Nicolae, Bălcescu Nicolae, Vulcan Petru, Crisanei.

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. Chiliei.

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. Chiliei nr. 21 A (IE236665);

Est – Str. Chiliei;

Sud – proprietate privată din Str. Chiliei nr. 19 (IE 209278) și proprietate privată din str. Romana nr. 12;

Vest – proprietate privată din Str. Romana, nr. 14 (IE 18268).

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 în stare proastă, dar sunt rezente și insertii noi;

- *din punct de vedere functional* – este un spațiu situat într-o zonă cu caracter rezidențial;
- *din punct de vedere structural* – clădiri sunt preponderant realizate din materiale durabile;

3.5. Destinația clădirilor

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

3.6. Tipul de proprietate

Terenul ce face obiectul PUD este proprietate privată a beneficiarului.

3.7. Analiza fondului construit existent în vecinătate

Structura clădirilor după sistemul constructiv este:

- structura cu din beton armat50% *Concluzie: zona este constituită din construcții realizate din materiale durabile din punct de vedere tehnologic, dar și din construcții aflate în stare avansată de degradare.*

Regimul de înălțime al construcțiilor este:

- Regimul de înălțime este mic P și P+2E

Concluzie: regimul de înălțime mic

Starea clădirilor

- Medie.....50%

Concluzie: Rezultă că fondul construit existent este mixt, fiind compus atât din construcții vechi aflate în stare avansată de degradare, dar și insertii de construcții noi.

Caracteristici spațiale - volumetrice Analiza făcută semnalează:- Un regim mic de înălțime.

3.8. Echipare existentă

Zona analizată de P.U.D. este complet echipată, în zona existând toate rețelele urbane esențiale: apă / canal, energie electrică, gaze, telefonie.

4. REGLEMENTARI

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

Studiind posibilitățile de amplasament ale viitoarei construcții se propune **elaborare PUD modificare parter existent prin extindere pe orizontală, supraetajare, consolidare, modificare și recompartimentări 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 supratrană 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=96,67 mp

Scd=166,75 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 15,41 m;
- constructia se va realiza la o retragere minimă de 0,75 m față de limita nordică de proprietate (vecinul de la nr 21A-23);
- fata de limita sudica de proprietate constructia de va realiza patial alipită 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 retrage cu 0,60 m fata de limita de proprietate existenta, și fata de calcanul existent.

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

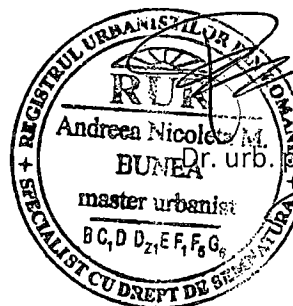
P.O.T. maxim propus = 45 %

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,

