

## ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU P.U.D. STR. TOAMNEI NR. 10

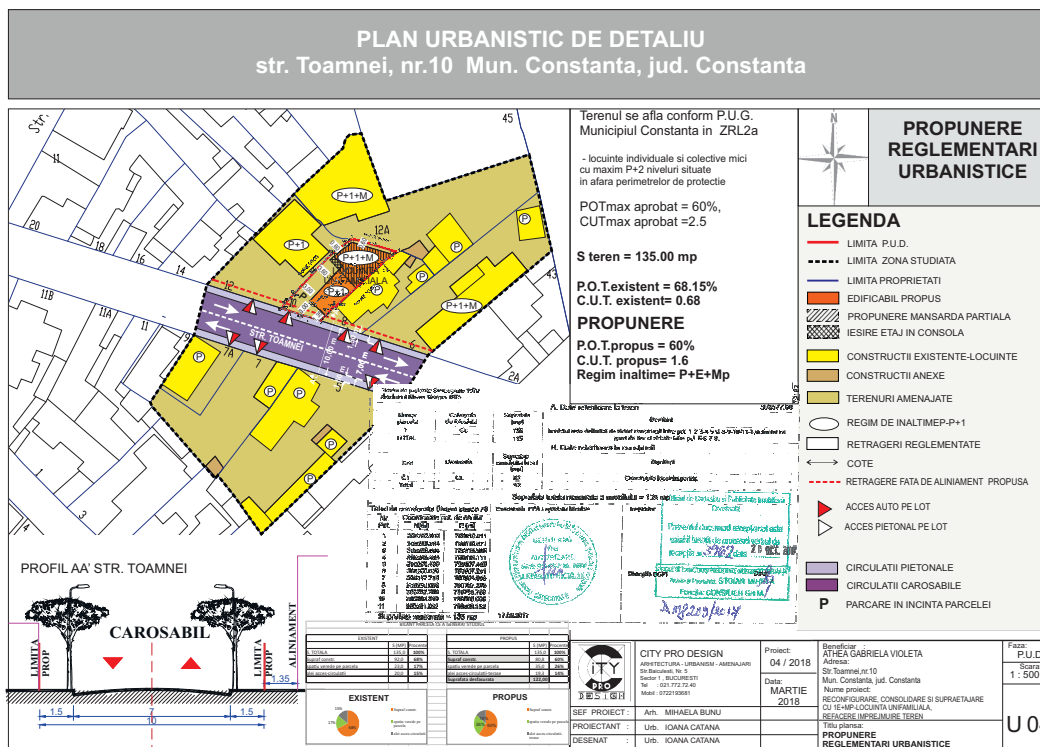
ADRESA : STR. TOAMNEI NR. 10

ARGUMENTARE: Prezenta lucrare isi propune studierea si reglementarea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara pentru RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE CU 1E+Mp

INITIATOR: ATHEA GABRIELA VIOLETA

- LOCUINTA UNIFAMILIALA

ELABORATOR: SC CITY PRO DESIGN SRL \_ arh. BUNU MIHAELA



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 17.05.2021-02.06.2021.**

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA: [primarie@primaria-constant.ro](mailto:primarie@primaria-constant.ro), PRIN POȘTĂ LA ADRESA Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, cam 121 BIROUL STRATEGII URBE SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI : inspector SIMINA STAICULESCU

**ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA:**

BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

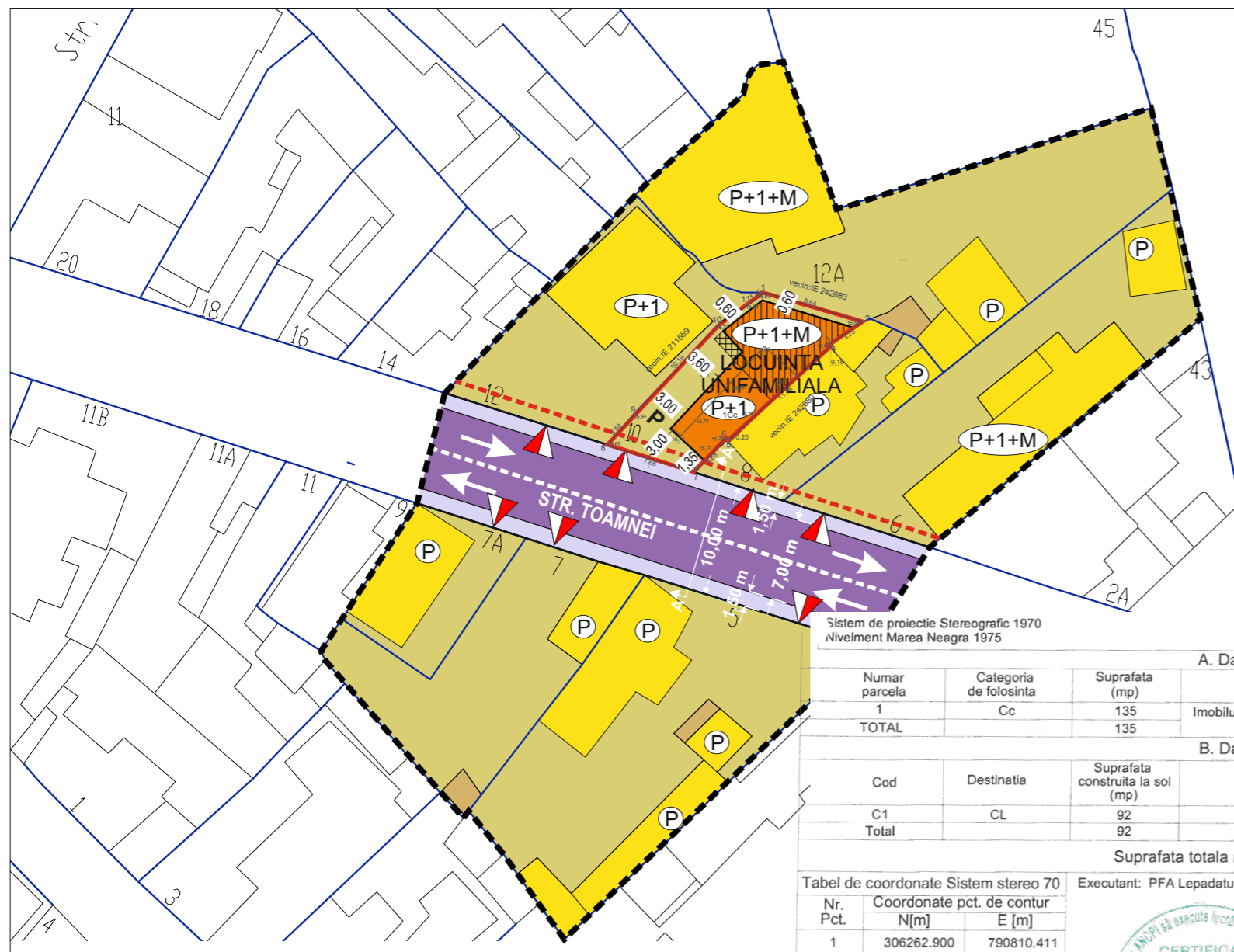
DATE DE CONTACT ELABORATOR : arh. BUNU Mihaela - 0722 193 681, email: [mihaela.bunu@gmail.com](mailto:mihaela.bunu@gmail.com)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI conform HCL 322/2016 :

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI - 17 / 05 / 2021 - 02 / 06 / 2021 (15 ZILE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR - 03 / 06 / 2021 - 13 / 06 / 2021 (10 ZILE)

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## str. Toamnei, nr.10 Mun. Constanta, jud. Constanta



Terenul se afla conform P.U.G. Municipiul Constanta in ZRL2a

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

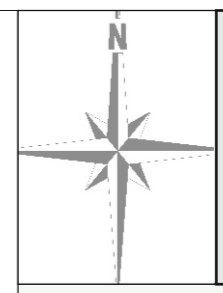
POTmax aprobat = 60%,  
CUTmax aprobat = 2.5

**S teren = 135.00 mp**

**P.O.T.existent = 68.15%**  
**C.U.T. existent = 0.68**

### PROPUNERE

**P.O.T.propus = 60%**  
**C.U.T. propus = 1.6**  
**Regim inaltime = P+E+Mp**



## PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE

### LEGENDA

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATI
- EDIFICABIL PROPUS
- PROPUNERE MANSARDA PARTIALA
- IESIRE ETAJ IN CONSOLA
- CONSTRUCTII EXISTENTE-LOCUINTE
- CONSTRUCTII ANEXE
- TERENURI AMENAJATE
- REGIM DE INALTIME P+1
- RETRAGERI REGLEMENTATE
- ↔ COTE
- - - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT PROPUSA
- ▶ ACCES AUTO PE LOT
- ▶ ACCES PIETONAL PE LOT
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- P** PARCARE IN INCINTA PARCELEI

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Nivelment Marea Neagra 1975

A. Date referitoare la teren			306577.00
Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	135	
<b>TOTAL</b>		<b>135</b>	

B. Date referitoare la constructii			Mentiuni
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
C1	CL	92	
<b>Total</b>		<b>92</b>	Constructie locuinta, parter.

Suprafata totala masurata a imobilului = 135 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	N[m]	E [m]
1	306262.900	790810.411
2	306260.364	790818.671
3	306258.564	790815.985
4	306258.433	790816.111
5	306250.439	790807.465
6	306250.620	790807.291
7	306247.738	790804.693
8	306250.058	790797.395
9	306252.758	790799.760
10	306260.249	790806.666
11	306261.932	790809.152

Suprafata masurata = 135 mp

Executant: PFA Lepadatu Nicolae

Inspector: *[Signature]*

Stampila BCPI

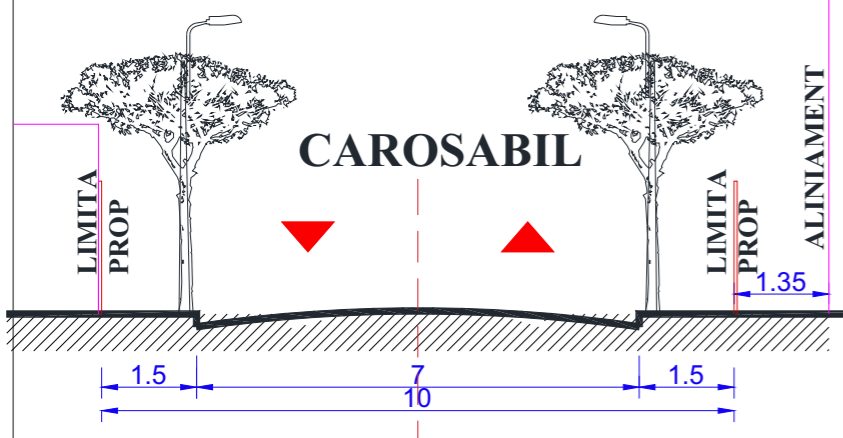
**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Seria PC-ST-F Nr. 0060  
LEPADATU NICOLAE  
CATEGORIA B

Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de receptie nr. 3962 data 26 OCT. 2017

Stampila de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
Nume si Prenume: STOIAN MIRELA  
Funcția: CONSILIER GR IA

17.08.2017

### PROFIL AA' STR. TOAMNEI



EXISTENT			PROBUS		
	S (MP)	Procente		S (MP)	Procente
S. TOTALA	135,0	100%	S. TOTALA	135,0	100%
Supraf constr.	92,0	68%	Supraf constr.	80,8	60%
spatiu verde pe parcela	23,0	17%	spatiu verde pe parcela	35,0	26%
alei acces-circulatii	20,0	15%	alei acces-circulatii-terase	19,3	14%
			Suprafata desfasurata	122,00	

**CITY PRO DESIGN**  
ARHITECTURA - URBANISM - AMENAJARI  
Str. Baiculesti, Nr. 5  
Sector 1, BUCURESTI  
Tel : 021.772.72.40  
Mobil : 0722193681

SEF PROIECT : Arh. MIHAELA BUNU  
PROIECTANT : Urb. IOANA CATANA  
DESENAT : Urb. IOANA CATANA

Proiect: 04 / 2018  
Data: MARTIE 2018

Beneficiar : ATHEA GABRIELA VIOLETA  
Adresa: Str. Toamnei, nr.10  
Mun. Constanta, jud. Constanta  
Nume proiect: RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE CU 1E+MP-LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN

Faza: P.U.D.  
Scara: 1 : 500

Titlu plansa: **PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE**

**U 04**



**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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

## FOAIE DE CAPAT

**DENUMIRE:** RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE  
CU 1E+Mp-LOCUINTA UNIFAMILIALA  
SI REFACERE IMPREJMUIRE

**BENEFICIARI:** ATHEA GABRIELA VIOLETA

**FAZA:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ADRESA:** Strada Toamnei , nr.10  
Mun. Constanta, jud. Constanta

## LISTA PROIECTANTI

NUMELE	SPECIALITATE	SEMŃATURA
IOANA CATANA	urbanist	
MIHAELA BUNU	arhitect	



**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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

- MEMORIU GENERAL

### **ANEXE**

- COPIE ACT PROPRIETATE

### **PIESE DESENATE:**

- PLANSA INCADRARE SCARA 1 : 2000 - A01
- SITUATIE EXISTENTA SCARA 1 : 500 - A02
- REGIM JURIDIC SCARA 1 : 500 - A03
- PROPUNERE REGLEMENTARI SCARA 1 : 500 - A04
- REGLEMENTARI CIRCULATII SCARA 1 : 500 - A05
- RETELE EDILITARE SCARA 1 : 500 - A06



**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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

## **MEMORIU GENERAL**

### **CAP 1. INTRODUCERE.**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

- Denumirea obiectivului de investitie care a generat P.U.D.:  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-  
LOCUINTA UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE

- Amplasament:

Str. Toamnei, nr.10 , Mun. Constanta,jud. Constanta

- Beneficiar:

Athea Gabriela Violeta

- Proiectant:

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

- Faza de proiectare:

P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu

- Data elaborarii:

MARTIE 2017

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

Obiectul lucrarii il constituie analiza urbanistica a implicatiilor rezultate din propunerea de consolidare, supraetajare si reconfigurare a unui imobil Parter, rezultand un imobil P+E+Mp, situat pe amplasamentul mai sus mentionat. In prezenta documentatie se analizeaza implicatiile si se propun reglementarile aferente acestei modificari.

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



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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

Documentatia a fost elaborata la cererea beneficiarului in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru investitia " RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE" 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 ZRL2a- subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;

POT maxim aprobat=60%; CUT maxim aprobat=2.5 (cf. C.U. 819/31.03.2017)

## **CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1 Incadrarea in localitate**

Terenul se afla situat in intravilanul Mun. Constanta, in zona ZRL2a.

Terenul are urmatoarele limite (dimensiuni) si vecinatati:

- la Sud- 7.66m- Str. Toamnei
- la Est-18.89m proprietate privata- calcan ;
- la Vest -18.28 m proprietate privata ;
- la Nord-8.64m proprietate privata.

### **2.2 Analiza situatiei existente**

#### **2.2.1 Aspecte generale. Date despre teren**

Terenul, cu o arie de **135.00** mp , este cuprins în intravilanul Mun. Constanta, zona ZRL2a, avand acces din str. Toamnei.



**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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

### **2.2.2. Regimul juridic**

Terenul este proprietatea privata a beneficiarilor Athea Gabriela Violeta.

Terenul pe care se va amplasa constructia se învecinează, conform planului de situatie, astfel:

- la Sud-Str Toamnei ;
- la Vest- prop. Privata ;
- la Est - prop. Privata;
- la Nord- prop. Privata

### **2.2.3. Analiza geotehnica**

Conform studiului geotehnic elaborat de firma autorizata, terenul este in intregime utilizabil pentru constructii fara a necesita solutii speciale de fundare.

### **2.2.4. Cai de comunicatii**

Circulatia in zona se desfasoara in prezent astfel:

- circulatii auto si pietonale pe latura de Sud, pe Strada Toamnei– drum de 7 m cu o banda de circulatie pe fiecare sens, si cu trotuare de 1.5 m pe ambele parti, si o zona verde de protectie ;

### **2.3. Analiza fondului construit existent**

*In prezent pe amplasamentul studiat se afla un imobil locuinta unifamiliala, Parter, amplasat pe teren astfel :*

-Alipit pe intraga lungime a laturii stanga a terenului, generand calcan vizibil catre prop. de la nr.10;

-Alipit la calcan pe o lungime de cca. 7.00 m pe latura dreapta a terenului; Pe aceasta latura, exista calcan vecin pe o lungime de 15.00m, vizibil pe o portiune de 8.00m.

-Aliniat pe o lungime de cca. 3.00 m la Str. Toamnei;

- Alipit pe latura din spate a terenului;

Se propune reconfigurarea, consolidarea si supraetajare imobilului, rezultand un imobil P+E+Mp.



**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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

## **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 135.00 mp , se propune reconfigurarea, consolidarea si supraetajare imobilului, rezultand un imobil P+E+Mp.

### **3.2. Descrierea solutiei**

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

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

- Alipit la calcan pe limita lateral dreapta;
- retras 0.60 m fata de limita lateral stanga;
- retras 0.60 m fata de limita spate;
- retras 1.35 m fata de Str. Toamnei;

Imobilul va ocupa o suprafata de aprox. 80.8 mp , mai mica decat imobilul existent.

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.

Acoperirea se va face in sarpanta.

Vor fi prevazuta finisaje interioare si exterioare de buna calitate.

Cladirea va fi echipata cu toate utilitatile necesare.





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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

Terenul va fi imprejmuit cu gard transparent la strada, h=2,00m, cu soclu 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. Toamnei, pe o alee carosabila amenajata in incinta.

Asigurarea locurilor de parcare, se va realiza in incinta.

### **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 limita lateral dreapta;
- retras 0.60 m fata de limita lateral stanga;
- retras 0.60 m fata de limita spate;
- retras 1.35 m fata de Str. Toamnei;

Imobilul va fi partial mansardat pe partea din spate.

### **3.6. Regim de inaltime**

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

### **3.7. Modul de utilizare al terenului**

Valorile pentru procentul de ocupare a terenului sunt :

- **POT aprobat : 60%**
- **POT existent: 68%**
- **POT max propus : 60%**



**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**  
RECONFIGURARE, CONSOLIDARE SI  
SUPRAETAJARE CU 1E+Mp-LOCUINTA  
UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE  
**str. Toamnei, nr.10,**  
**Mun. Constanta, jud. Constanta**

**BENEFICIARI : ATHEA GABRIELA VIOLETA**

Valorile coeficientului de utilizare a terenului sunt :

- **CUT aprobat: 2.5**
- **CUT existent: 0.68**
- **CUT max propus : 1.6**

### **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 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