

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

1. Proiect: **ACOPERIRE TERASA SI AMENAJARE IMOBIL SPATIU COMERCIAL SI MEDiateca**
2. Amplasament: **Constanța, str. Cpt. Dobrila Eugeniu, nr.1**
3. Vecinatati: nord – propr. privata;
est – propr. privata;
vest – str. Cpt. Dobrila Eugeniu;
sud – propr. privata;
4. Beneficiar: **Cooperativa Mestesugareasca Mica Phoenix '95 OC1**
5. Proiectant: **S.C. All Arhitectura S.R.L.**
6. **Numar cadastral parcela - 201559**
7. **Suprafata imobilului = 131,48 mp**
8. **SITUATIA EXISTENTA**
S constr. = 131,48
S desf. = 131,48
Rh = P+1
9. **REGLEMENTAREA PRIN P.U.G. SI R.L.U.**
Zona este reglementata ca zona de tip ZRE1 – subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existente, avand:
 - utilizari permise: echipamente publice – crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;
 - P.O.T. maxim = 85%
 - C.U.T. Maxim = 3,0
 - regim de inaltime – conform functiunii specifice sau P.U.Z. si caracterului zonei si vecinatatilor
10. **PROPUNERE**
Se propune construirea pe terenul aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Se mentin specificatiile P.U.G., pe amplasament existand un spatiu comercial.

II. OBIECTIV

Se doreste acoperirea terasei partiale de peste parter cu o structura usoara, care sa poata sustine si o instalatie de captare a energiei solare. Functiunea existenta se va completa cu mediateca. Pe terasa se vor amplasa locuri la mese pentru utilizatori si mobilier specific. Spatiile interioare si exterioare se vor dota cu instalatii sanitare si electrice corespunzatoare standardelor, legata la bransamentele existente la retelele publice de utilitati.

Accesul se realizeaza la nivelul parterului, din strada Cpt. Dobrila Eugeniu.

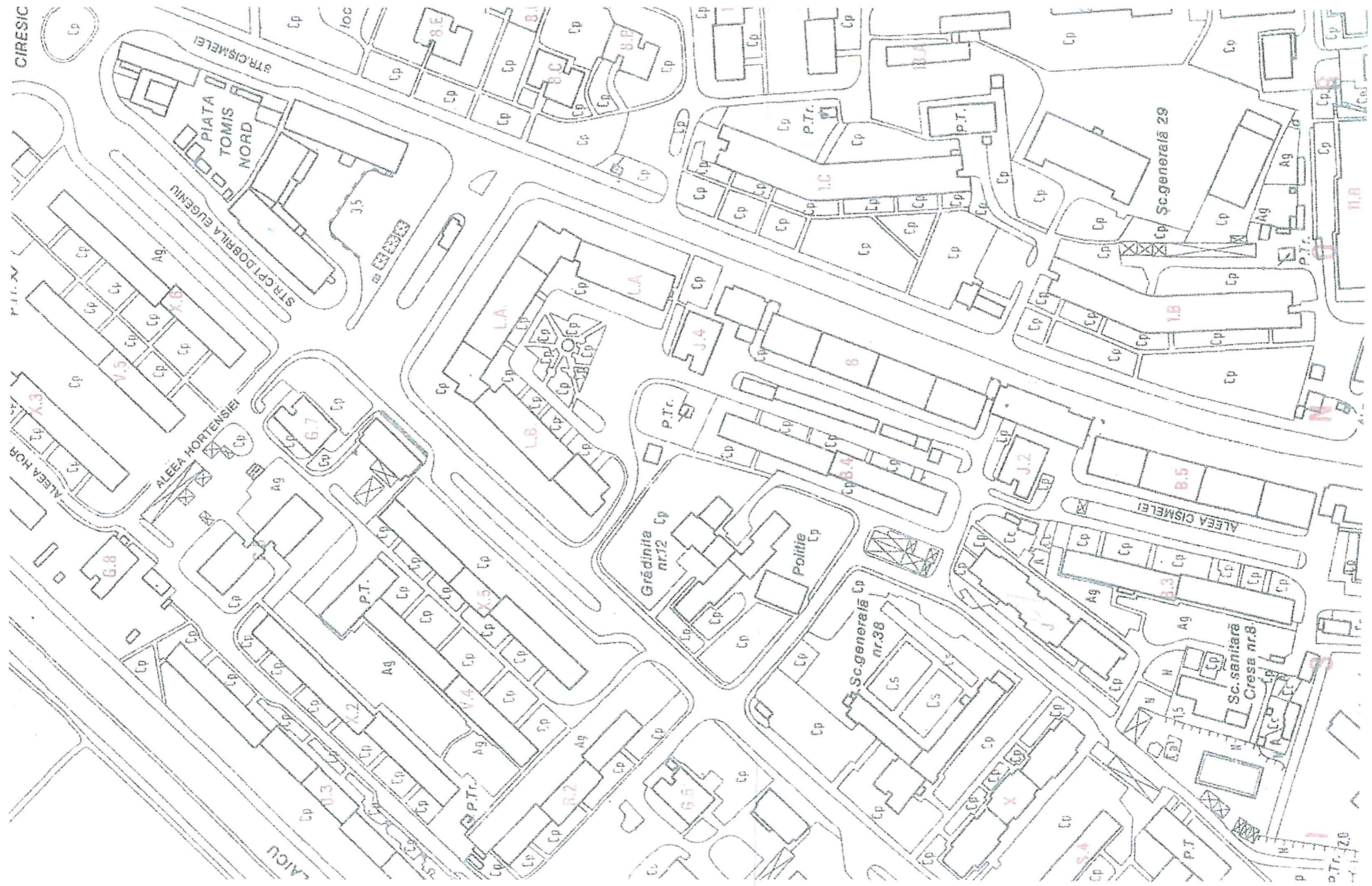
Regimul de proprietate al terenurilor va rămâne neschimbat.

Anexam:

- plan de situatie cu indicarea terenului in cauza;
- plan de incadrare in zona.

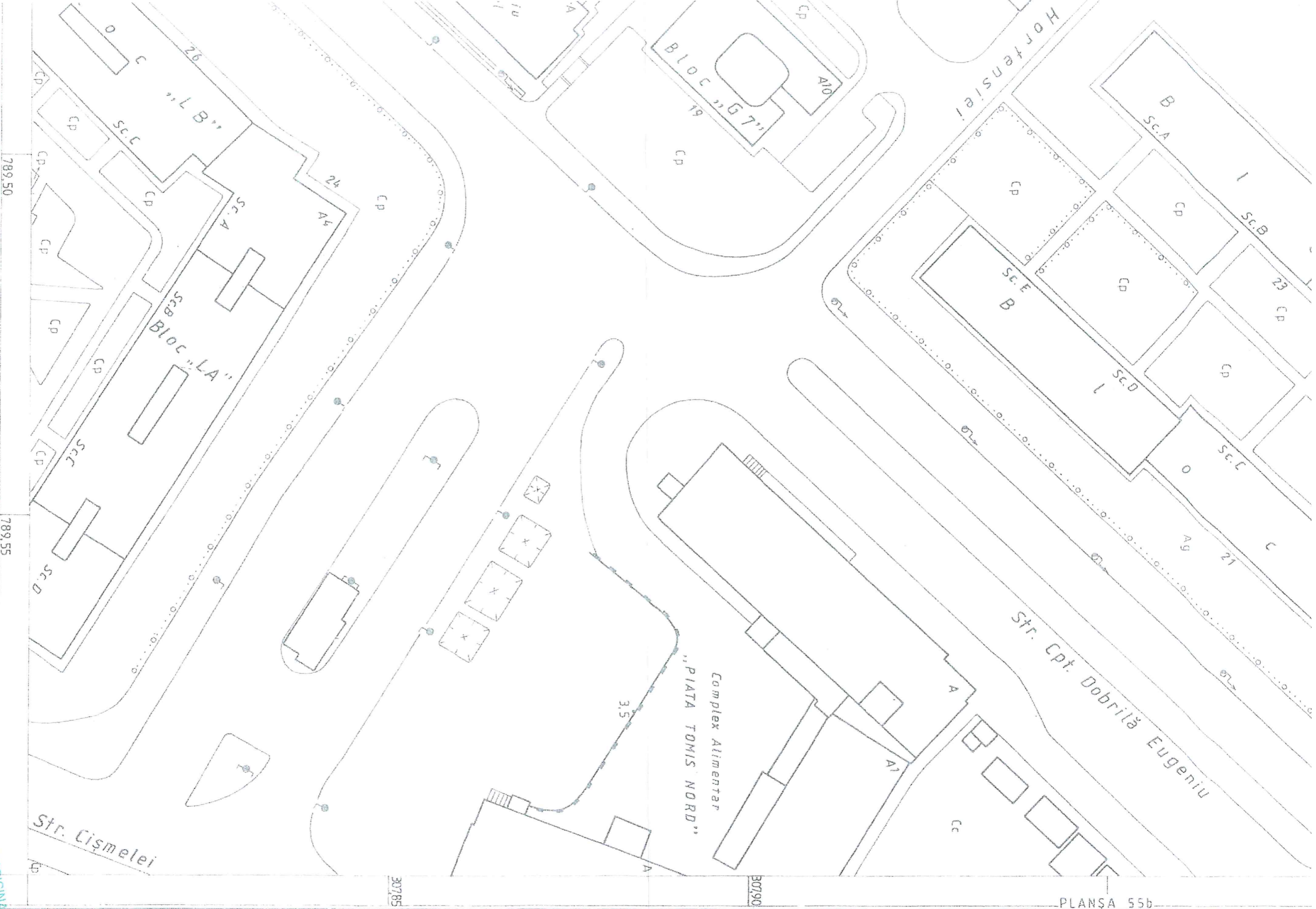
Întocmit de arh. Ignis Duvagi





CONFORM CU ORIGINALUL
IN ARHIVA OCPI CONSTANTA





CONFORM CU ORIGINALA
 ÎN ARHIVA OCPI CONSTANȚA

AGENCIUL NAȚIONAL DE
 CADASTRU
 SERVICIUL NAȚIONAL DE
 EVALUARE IMOBILIARĂ

CONSTANȚA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZARI
Nr. înregistrare R. 42216/11.04.2018



CĂTRE,

COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ MICA " PHOENIX 95" OC1
Str. cpt. Dobriiă Eugeniu nr. 1
Constanta

În temeiul cererilor înaintate de dumneavoastră și înregistrate în evidențele instituției noastre sub nr. 162933 din 2017 și nr. 42216 din 2018 prin care solicitați emiterea certificatului de urbanism în scopul eliberării autorizației de construire pentru lucrări de acoperire terasă și amenajare spațiu comercial și mediatică la imobilul situat în Constanța, str. cpt. Dobriiă Eugeniu nr. 1 și reținând prevederile art. 2, alin. 2 și ale art. 4 din Legea nr. 50/1991 și termenul legal formulăm prezenta menționându-vă că documentația aferentă cererii enunțată mai sus este incompletă, nefiind întocmită cu respectarea dispozițiilor art.6 din Legea nr. 50/1991 coroborat cu art. 19 din Ordinul nr. 839/2009 privind normele de aplicare ale Legii nr. 50/1991

Sub aceste aspecte rugăm să vă prezentați la Centrul de Informare Cetățeni al Primăriei Municipiului Constanța din City Park Mall – Sky Level, Bd. Alexandru Lapusneanu nr. 116C, pentru ridicarea documentației și completarea acesteia cu următoarele:

- Extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară;

- Extras de carte funciară terasă care se dorește a fi acoperită reținând ca potrivit Extrasului de Carte funciară atașat la documentația atestă ca dumneavoastră nu dețineți această terasă - necirculabilă printr-un titlu de proprietate.

- Privind terasele imobilelor, acestea sunt trecute în cartea funciară ca și părți componente ale imobilului, aspect care atestă ca exemplul dat este neconcludent în prezenta speță. Mai mult decât asta, nu sunt permise realizări de căi de acces dintr-o proprietate privată asupra unei terase comune, care constituie coproprietate forțată.

În cazul în care solicitați ca documentația dumneavoastră să nu fie restituită, vă atenționăm că termenul de 30 de zile prevăzut de Legea nr.50/1991 pentru emiterea certificatelor de urbanism se va decala de la data completării documentațiilor, când vor fi repuse în circulație.

Sperând ca am depus toate diligențele în vederea clarificării aspectelor care se impun în scopul soluționării cu celeritate a solicitărilor dumneavoastră, vă asigurăm totodată în continuare de receptivitatea și sprijinul nostru, în măsura în care cererile dumneavoastră intră în competența de soluționare a direcției noastre.

ARHITECT ȘEF
urb. Mihai Radu Vânturache



INSPECTOR,
Claudia Păscale

INSPECTOR,
ing. Munteanu Mariana

Catre, PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

In atenția arh. Șef. Mihai Radu Vanturache

Referitor la:

1. Solicitarea de certificat de urbanism înregistrată cu nr. 162933 din 21.12.2017 pentru

Lucrări de acoperire terasa și amenajare spațiu comercial și mediateca
cu amplasamentul în str. Cpt. Dpbrila Eugeniu, nr.1,

2. Adresa R 42216/11.04 emisă de Serviciul de Urbanism al P.M.C.

În calitate de elaborator al documentației pentru autorizarea construcțiilor, precizez că în imobilul existent mai există încă un proprietar cu drepturi asupra acelei terase, care își va da acordul pentru intervenția solicitată pentru terasa, la solicitarea dvs., prin certificatul de urbanism.

Anexez prezentei documentele care atestă proprietatea vecină - Spau Lenuta;

- contractul de vânzare-cumpărare
- planul de situație
- plan relevu vizat OCPI, nr.cad.1670/1,4
- fișa corpului de proprietate

Terasa care urmează să fie acoperită nu figurează în extrasul de carte funciara, în consecință ea nu este înscrisă în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară. Din acest motiv, am anexat documentației planurile de încadrare în zonă și de situație la scările 1:2000 și 1:500 vizate de O.C.P.I.. În general, terasele peste clădiri nu sunt înscrise în cartea funciara. (ex. toate blocurile de locuințe acoperite cu terasa). Nici în denumirea proiectelor menționate în autorizațiile de construire nu sunt trecute terasele. Practica și legislația fac referire numai la regim de înălțime P+nE, nu P+nE+T, motiv pentru care O.C.P.I. nu înscrie terasele în cartea funciara.

Terasa în discuție se află pe imobilul care aparține solicitatorului, iar accesul pe această terasa se face din spațiul aflat de asemenea în proprietatea lui. Acest fapt se vede în planurile cadastrale atasate la cererea de solicitare a C.U., la poziția 5 din borderoul de documente. Atasam prezentei planurile cadastrale ale imobilului

- cu nr. Cad. 201559 – etaj, inclusiv terasa
- cu nr. Cad. 201559 – parter Phoenix

După obținerea autorizării de construire și executării lucrărilor, proprietarul își va putea actualiza documentația cadastrală incluzând și terasa acoperită, înregistrându-se ulterior și la instituțiile fiscale.

Extrasele de carte funciara și de plan cadastral depuse odată cu solicitarea inițială erau actualizate la zi (punctele 6 și 7 din borderoul de documente). Nu s-a schimbat nimic din informațiile înscrise în acestea. În cazul unor schimbări vom reactualiza documentele și vi le vom înainta.

26.04.2018

Cu stima,

arh. Ignis Duvagi