



R O M Â N I A
J U D E Ț U L C O N S T A N Ț A
O R A Ș U L E F O R I E

H O T A R A R E

privind aprobarea documentatiei de urbanism PUD “Continuare de lucrari cu modificare de proiect-extindere imobil, Eforie Sud, str.Oltului nr.6A”

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- raportul Arhitectului Sef,
- prevederile Legii nr.50/1991, republicata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu completarile si modificarile ulterioare,
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,
- prevederile Legii nr.324/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,
- prevederile Legii nr.3/2011 privind aprobarea OUG nr.41/2010 privind unele masuri pentru intarirea disciplinei in constructii,
- prevederile Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii,
- documentatia de urbanism PUD “Continuare de lucrari cu modificare de proiect-extindere imobil, Eforie Sud, str.Oltului nr.6A”,
- HCL nr.57/19.04.2016 privind aprobarea valabilitatii Planului Urbanistic General al Orasului Eforie.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c si art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si actualizata

H O T A R A S T E

Art.1 - Se aproba documentatia de urbanism PUD “Continuare de lucrari cu modificare de proiect-extindere imobil, Eforie Sud, str.Oltului nr.6A” conform anexei la prezenta.

Art.2 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului.

Art.3 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...16.... voturi “pentru”, ...-... voturi “impotriva”, ...-.. voturi “abtineri” din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 31.07.2017

Nr.137.....

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONSIGLIER

TODE ANTONELA



CONTRASEMNEAZA

SECRETAR ORAS

JR.GRECEANU VIORICA





PROIECT NR. 9/2016

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONTINUARE DE LUCRĂRI CU MODIFICARE DE PROIECT-EXTINDERE IMOBIL**

Orașul EFORIE SUD-str. Oltului nr. 6A

Beneficiar : POP VASILE VIOREL

proiectant : b.i.a. nr. 046 - arh. ABDIŞA ABDIŞA
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,

2016

BORDEROU PIESE SCRISE

- foaie de capăt
- borderou
- memoriul general
- certificat de urbanism
- acte de proprietate
- acte cadastrale
- dovada plății taxei RUR

BORDEROU PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE scara 1: 5.000
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ scara 1: 250
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE..... scara 1: 250
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE..... scara 1: 250
5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ..... scara 1: 250
6. DOCUMENTAR FOTO (imagini preluare Google Earth)
7. STUDIU ÎNSORIRE

MEMORIUL GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

- denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONTINUARE DE LUCRĂRI CU MODIFICARE DE PROIECT-EXTINDERE IMOBIL**
- inițiator (beneficiar): Pop Vasile Viorel
- elaborator (proiectant): b.i.a. nr. 046- arh. Abdișa Abdișa
- data elaborării: trim. II 2016
- certificat de urbanism: 173/1.06.2016 emis de Primăria Eforie

1.2. Obiectul lucrării:

- prevederile temei program:

În incinta aflată în Eforie Sud – str. Oltului nr.6A situația construită se modifică astfel:

- a. mansardarea clădirii parter aflat în construcție – conf. AC 182/2006
- b. extinderea clădirii în construcție cu un corp parter + mansardă

2. Încadrarea în zonă

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus: obiectivul este amplasat în zonă urbană constituită, în care în vecinătate se află funcții similare sau conexe: locuințe, dotări specifice zonei de locuit, cazare turistică

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat: nu s-au executat studii de fundamentare.

2.3. Prescripții și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior:

Din punct de vedere urbanistic zona se află în zonă funcțională – locuințe și cazare turistică (conf. PUG oraș Eforie)

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD: nu s-au elaborat alte documentații

3. Situația existentă

a) accesibilitatea la căile de comunicație: obiectivul este accesibil rutier și pietonal de pe str. Oltului.

b) suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

- terenul care face obiectul PUD are suprafață de 490mp – conform măsurătorii

- În incintă există următoarele coruri de construcție:

- C1: locuință – parter – 123mp

- C2: locuință – parter – 96mp

- corp locuință – parter – în execuție – 41,28mp (conf. AC 182/2006)

- suprafața ocupată totală: 260,28mp

POT existent: $260,28 : 490 = 44,7\%$

CUT existent: $260,28 : 490 = 0,447$

Dimensiuni teren:

- latura de est : 17,14m

- latura de sud: 22,22m

Vecini:

- la est: str. Argeș
- la sud: prop. Munteanu I.
- la vest: prop. Rotaru I.
- la nord: str. Oltului

Distanțe față de construcții învecinate:

- la vest – clădire parter -prop. Rotaru I – 5,60m
- la sud – clădire parter- prop. Munteanu I – alipit de clădire parter existentă în prop. POP
- la est – clădire parter- peste str. Argeș - 28,80m
- la nord – clădiri parter – peste str. Oltului – la distanțe de 20,90m, 23,35m, 27,30m, 31,10m

c) suprafețele de teren construite și cele libere:

$$\text{- S teren} = 490\text{mp} \quad \text{- Sc} = 260,28\text{mp}$$

d) caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic:

În terenurile învecinate, de o parte și alta a terenului studiat se află funcțiuni similare: locuințe, dotări specifice zonei de locuit, cazare turistică.

Regimul construit în zonă: parter, parter + mansardă, parter + 1 etaj

e) funcțiunile clădirilor: locuire

f) regimul juridic al terenurilor: terenul este proprietate privată, proprietate a lui: Pop Florica, Pop Daniel și Pop Vasile Viorel – conf. certificat de moștenitor nr. 251/2015.

g) concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare: nu este necesar studiu geotehnic; se folosește studiul geotehnic întocmit pentru construcția aflată în execuție.

h) accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi): terenul este lipsit de accidente de teren

i) adâncimea apei subterane: la forajele executate în zonă nu s-a ajuns la nivelul freatic.

j) parametrii seismicici ai zonei

După normativ P 100 / 92, amplasamentul este situat în

- zona seismică „E”
- coeficient de seismicitate $k_s = 0,12$
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec

k) analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Construcțiile existente adiacente spre dus și vest ca și cele situate pe același front stradal sau pe frontul stradal opus sunt construcții parter, P+M, P+1, în stare medie, cu aspect caracteristic funcțiunii de locuire.

l) echiparea existentă: construcțiile existente în curte sunt racordate la utilitățile urbane prin contract cu furnizorii de utilități:

- alimentare cu apă
- canalizare menajeră
- alimentare cu energie electrică

4. Reglementări.

a) obiectivele noi solicitate prin tema – program:

În incinta aflată în Eforie Sud – str. Oltului nr.6A situată construită se modifică astfel:

b) funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor: în curte – în situația inițială au existat două corpuri de clădire cu funcțiunea de locuință; urmare a AC 182/2006 a fost executat încă un corp de clădire parter, tot cu funcțiunea de locuință.

Față de situația existentă se propun două modificări:

- mansardarea corpului de clădire aflat în construcție
- extindere cu corp de clădire parter+mansardă
- funcțiunea principală a construcției: locuință
- funcțiuni auxiliare în construcție: sediu firmă (birou)

Funcțiunile propuse, de locuință și sediu de firmă (birou) nu produc disconfort pentru vecinătăți și generează caracterul de zonă funcțională mixtă (locuire și activități complementare locuirii).

Construcția are o formă relativ rectangulară, cu latura dinspre stradă retrasă cu 3m de la limita de proprietate.

Structura autoportantă cu pereți bca sau cărămidă cu sămburi de beton armat.

Acoperișul va fi astfel conformat încât să se respecte prevederile codului civil referitoare la picătura de pe acoperiș.

c) capacitatea, suprafața desfășurată:

- În extinderea propusă (corp nou ce se mansardează și corp extindere parter+mansardă): locuință – 1 familie + sediu firmă (birou)
- Sc existentă: 260,28mp
- Sc nou propusă: 33,72mp
- Sc totală: 294,00mp

*** H planșeu mansardă: 3,10m față de nivelul de referință al curții

- Scd existentă: 260,28mp
- Scd nou propusă: (mansardă corp C3) 41,28 + (corp nou-parter) 33,72 + (corp nou-mansardă) 70,50 = 145,50mp
- Scd totală: 260,28 + 145,50 = 405,78mp

d) principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

- lucrarea propusă (mansardare construcție în execuție și extindere cu corp parter și mansardă) nu modifică caracteristicile compozitionale ale zonei în care este încadrată. Se menține accesul pietonal existent; pentru acces auto se prevăd două locuri de parcare în curte.

Poziția spațiilor construite în curte, distanța față de stradă a construcțiilor existente și propuse precum și faptul că această curte se află cu laturi la două străzi face ca accesul utilajelor de stingere a incendiilor să se facă fără nici un obstacol.

e) integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute: lucrările propuse (mansardare construcție în execuție și extindere cu corp parter și mansardă) constituie intervenție în cadrul aceleiași zone funcționale – locuințe, și în cadrul aceluiasi regim de înălțime al zonei: parter, P+M, P+1 etaj.

Din materialul foto anexat cu imagini din zona străzilor Oltului și Argeș rezultă existența în zonă a construcțiilor P+1, aliniate la stradă sau cu retragere de cca 1m.

f) principii de intervenție asupra construcțiilor existente: intervenția propusă – realizarea unei mansarde la construcție în execuție și extindere cu corp parter+mansardă – constituie o intervenție în interiorul unei curți în care se mai află și alte construcții de locuit parter.

g) modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

- se mențin circulațiile zonale carosabile și cele pietonale existente;
- se menține accesul pietonal în curte
- în curte se amenajează 2 locuri de parcare, prin care se satisface necesarul de parcare pentru spațiile construite din curte.

h) principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei : nu este cazul

i) condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta: nu este cazul

j) soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz): nu este cazul

k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz): nu este cazul

l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi: nu este cazul

m) profiluri transversale caracteristice: intervenția propusă (extindere și mansardare) fiind în incintă cu construcții deja existente nu duce la modificări ale profilelor transversale caracteristice, nici la nivelul frontului stradal și nici al profilului stradal.

n) lucrări de sistematizare verticală necesare: configurația existentă a terenului nu impune lucrări de sistematizare verticală.

o) regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor):

- construcția P+M propusă ca extindere este situată cu parterul retras față de limita de proprietate spre strada Oltului - la min 3m; mansarda se execută cu latura dinspre strada Oltului la limita proprietății, având înălțimea sub planșeu mansardei la cota +3,10m față de nivelul de referință al curții.

- înălțimea inițială: Parter; înălțimea propusă pentru corpul aflat în construcție și pentru extinderea propusă va fi P+Mansardă.

*** H planșeu mansardă: 3,10m față de nivelul de referință al curții

- POTexistent: 53,2%
- POT propus: 60%
- CUT existent: 0,532
- CUT propus: 0,83

p) asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri): construcțiile existente sunt racordate la rețelele de utilități urbane: alimentare cu energie electrică, pentru alimentarea cu apă, evacuare ape uzate menajere în sistemul de canalizare local.

Extinderea propusă va beneficia de racordurile existente.

q) bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):

Mod utilizare teren	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
Construcții	260,28	53,2	294,00	60,0

5. Concluzii :

a) consecințele realizării obiectivelor propuse:

- satisfacerea necesităților de locuire ale familiilor ce își au domiciliul la adresa str. Oltului nr. 6A.
- prin prezentul proiect se stabilesc condițiile urbanistice ale integrării construcțiilor propuse în caracteristicile urbanistice ale zonei ca funcțiune, regim de înălțime, procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare al terenului, aliniament, racordare la utilități.
- acoperișuri la mansardarea propusă și la corpul extins cu parter și mansardă - cu o singură pantă, spre est, cu apele pluviale preluate în propriul teren prin sistem de colectare cu jgheab și țeavă de evacuare în colectorul pluvial al zonei.
- modificare POT de la 53,2% la 60%
- modificare CUT de la 0,532 la 0,83

b) măsurile ce decurg în continuarea PUD:

- continuare cu proiect pentru autorizarea construirii pentru mansardarea construcției în execuție și extinderea cu corp parter+mansardă.

c) punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

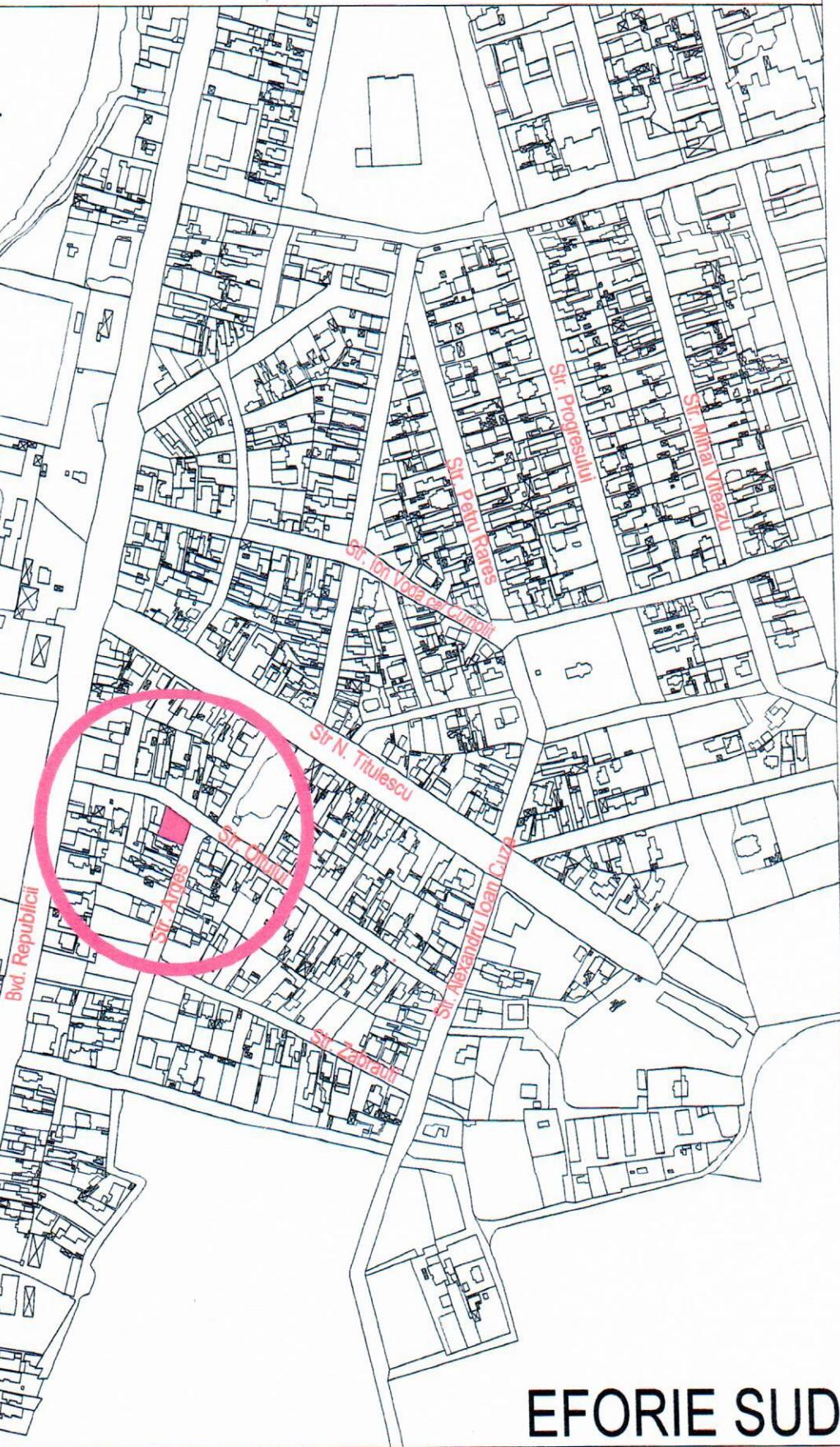
- prin PUD se preiau datele urbanistice existente în zonă, inclusiv pentru funcțiune, regim de înălțime și aliniere la stradă; Propunerile din PUD constituie elementele ce fundamentează certificatul de urbanism pentru faza DTAC.

arh. ABDIȘA ABDIȘA

certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,



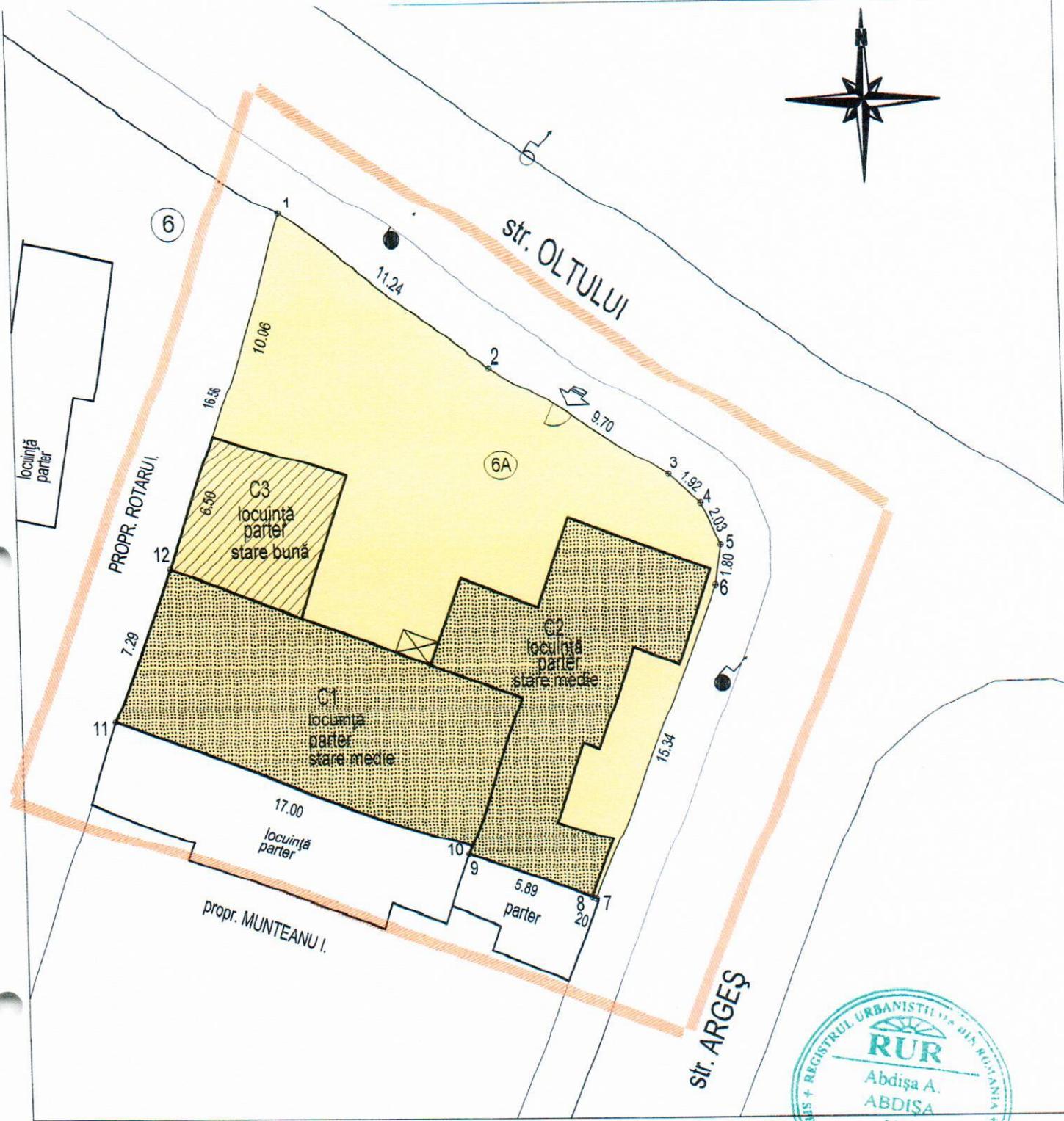
LACUL TECHIRGHIOI



EFORIE SUD



A A A	b.i.a. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA tel.0241/520.498; 0724-56 57 69	beneficiar: POP VASILE VIOREL amplasament: oraș EFORIE SUD - str. Oltului nr. 6A	pr.nr. 9/2016
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	scara 1:5000
șef proiect	arh. ABDIȘA ABDIȘA		titlu proiect ELABORARE P.U.D. - CONTINUARE DE LUCRĂRI CU MODIFICARE DE PROIECT - EXTINDERE IMOBIL



coordonate delimitare teren		
pct	X (nord)	Y (est)
1	286 718,87	792 366,89
2	286 712,67	792 376,26
3	286 707,22	792 384,29
4	286 705,90	792 385,69
5	286 704,06	792 386,56
6	286 702,29	792 386,26
7	286 688,08	792 380,48
8	286 688,16	792 380,29
9	286 690,20	792 374,76
10	286 690,66	792 374,93
11	286 696,39	792 358,92
12	286 703,19	792 361,58

ELEMENTE DE BILANȚ TERRITORIAL

Scurte-cf. măsurători: 490mp

Sc.existentă: C1+C2+C3:260,28mp

Scd existentă: 260,28mp

POT existent: 53,2%

CUT existent: 0,53

LEGENDA

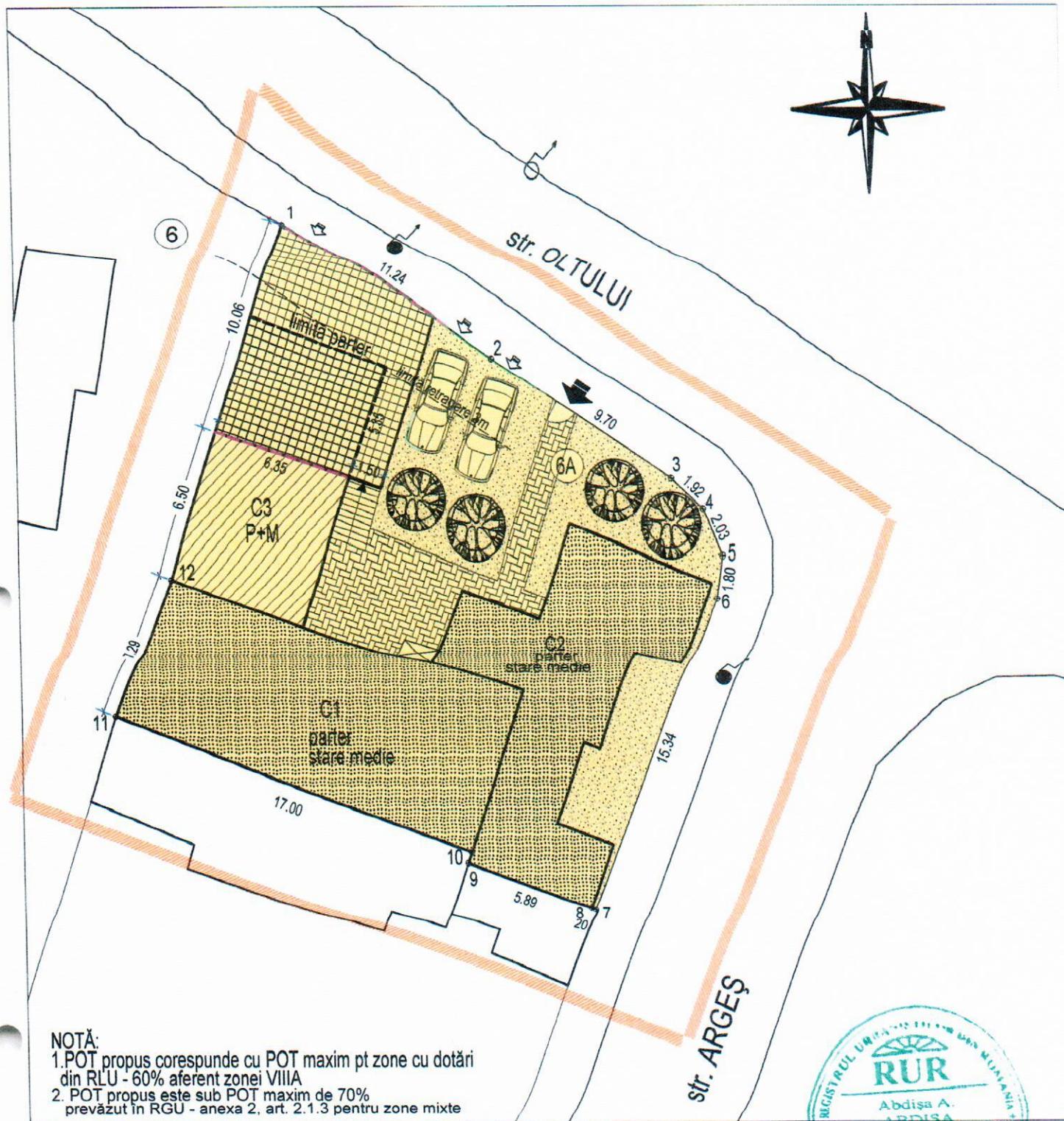
LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.D.

TEREN CE FACE OBIECTUL P.U.D.

CONSTRUCȚII EXISTENTE - LOCUINȚĂ PARTER

EXTINDERE CU PARTER cf. AC 182/2006

A A A	b.i.a. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA tel.0241/520.498; 0724-56 57 69	beneficiar: POP VASILE VIOREL amplasament: oraș EFORIE SUD - str. Oltului nr. 6A	pr.nr. 9/2016
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	scara 1:250
șef proiect	arh.ABDIȘA ABDIȘA		titlu proiect ELABORARE P.U.D. - CONTINUARE DE LUCRĂRI CU MODIFICARE DE PROIECT - EXTINDERE IMOBIL



NOTĂ:

1. POT propus corespunde cu POT maxim pt zone cu dotări din RLU - 60% aferent zonei VIIA
2. POT propus este sub POT maxim de 70% prevăzut în RGU - anexa 2, art. 2.1.3 pentru zone mixte



ELEMENTE DE BILANȚ TERRITORIAL

Scurte-cf. măsurători: 490mp
 Sc existentă: 260,28mp
 Sc nou propusă: 33,72mp
 Sc.propusă total: 294,00mp
 Scd existentă: 260,28mp
 Scd nou propusă: 145,50mp
 Scd propusă total: 405,78mp
 POT propus: 60 %
 CUT propus: 0,83

LEGENDA

LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.D.

TEREN CE FACE OBIECTUL P.U.D.

CONSTRUCȚII EXISTENTE - LOCUINȚĂ PARTER

MANSARDARE CONSTRUCȚIE ÎN EXECUȚIE (AC 182/2006)

CONSTRUCȚIE NOUĂ PROPUȘĂ P+MANSARDĂ

(cu H planșeu mansarda la cota +3,10m); UTILIZARE: SEDIU FIRMĂ

ACCES PIETONAL / AUTO



b.i.a. 046 - arh. ABDIŞA ABDIŞA
tel.0241/520.498; 0724-56 57 69

beneficiar: POP VASILE VIOREL
amplasament: oraș EFORIE SUD - str. Oltului nr. 6A

pr.nr.
9/2016



SPECIFICAȚIE

NUME

SEMNAȚURA

scara

1:250

titlu proiect ELABORARE P.U.D. - CONTINUARE DE LUCRĂRI
CU MODIFICARE DE PROIECT - EXTINDERE IMOBIL

faza

PUD