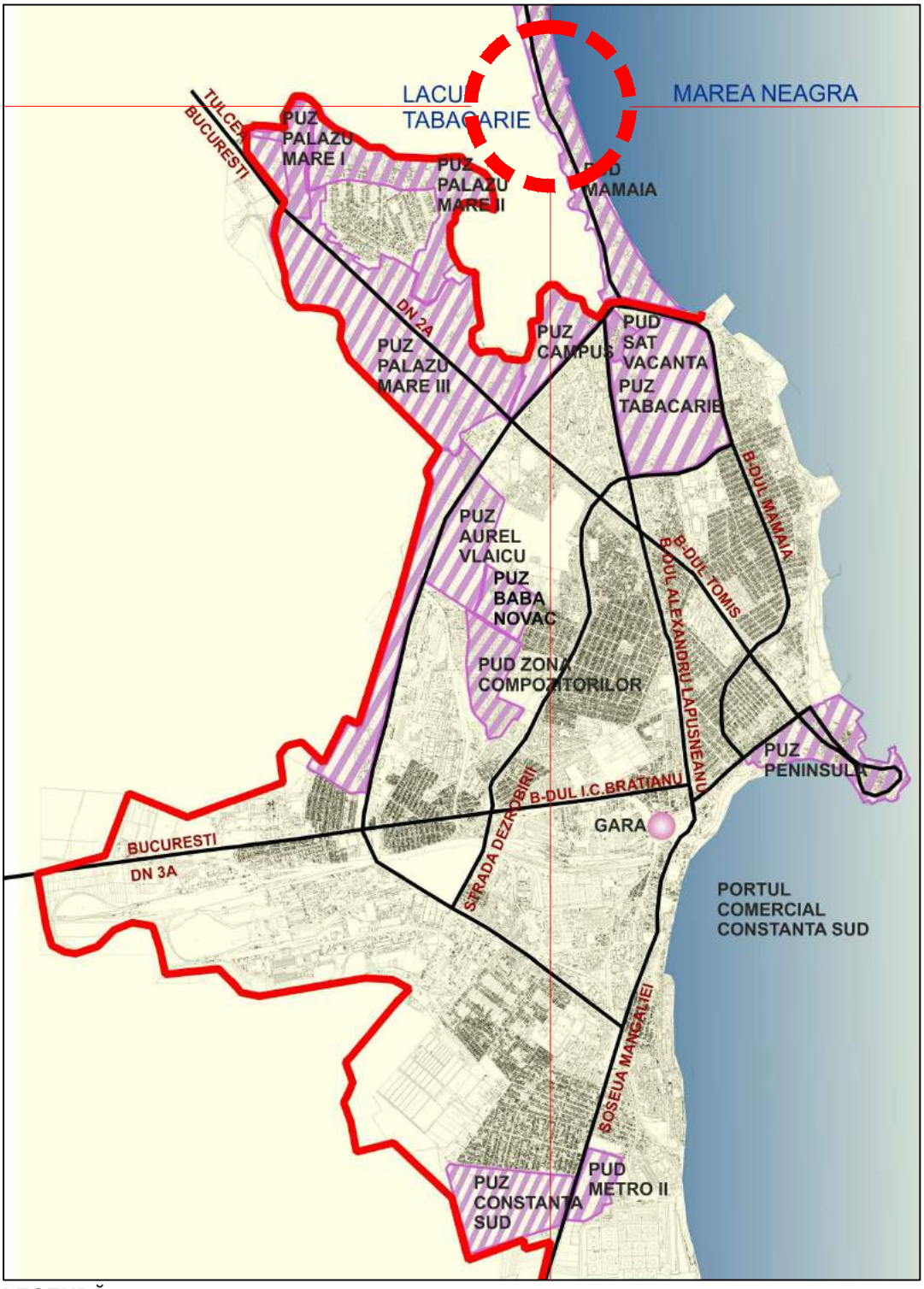
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



LEGENDĂ

Amplasament studiat P.U.D. S.= 2 292,00 mp.

PLAN TOPOGRAFIC	-				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A4		
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			Titlu plansa: **INCADRARE IN MUNICIPIU**	Plansa nr. U-01.1
	ARH.STEBINGAR_MIHAI				
	URB.MUNTEANU_MARINA		08/2018		
	ARH.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

LEGENDĂ

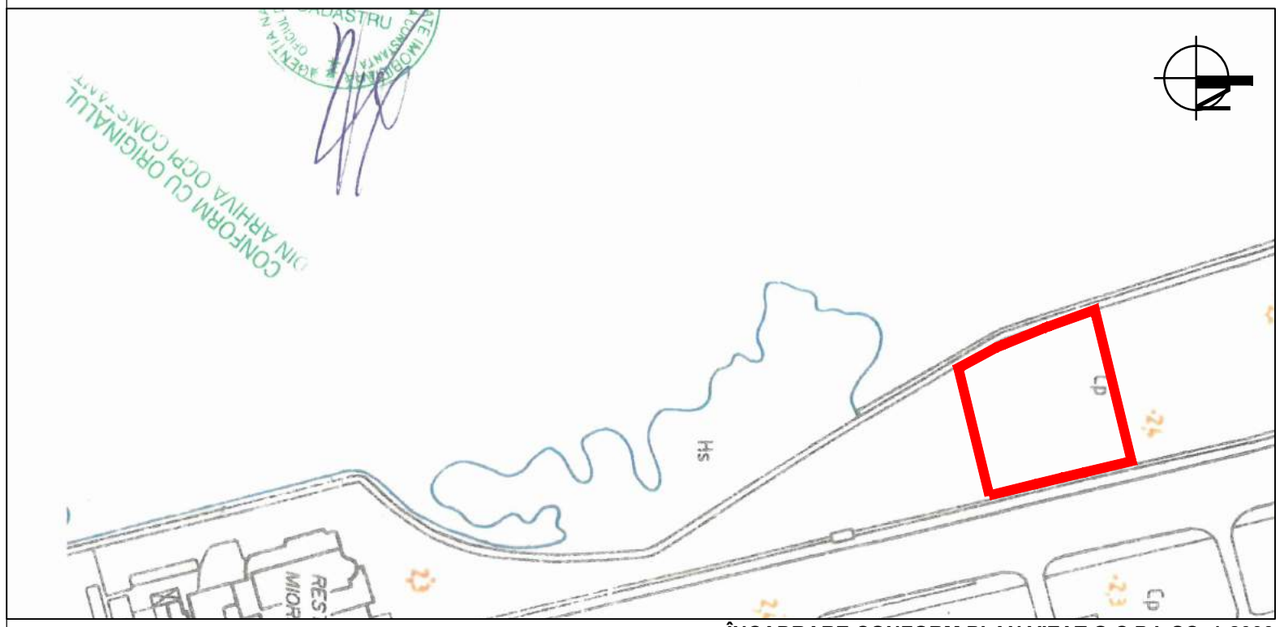
Amplasament studiat P.U.D. S.= 2 292,00 mp.

PLAN TOPOGRAFIC	-				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A4		
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			Titlu plansa: **INCADRARE IN ZONA**	Plansa nr. U-01.2
	ARH.STEBINGAR_MIHAI				
	URB.MUNTEANU_MARINA		08/2018		
	ARH.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

ÎNCADRARE CONFORM P.U.Z. MAMAIA APROBAT PRIN H.C.L. NR.121/24.05.2013



ÎNCADRARE CONFORM PLAN VIZAT O.C.P.I. SC. 1:2000

ÎNCADRARE CONFORM GEOPORTAL IMOBILE E-TERRA SC. 1:2000

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214458**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa **Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.
Imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători și conform actului de alipire autentificat prin încheierea Nr.1522/21.12.2007) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.**

REGLEMENTĂRI AFERENTE IMOBILULUI CE A GENERAT PREZENTA DOCUMENTAȚIE CONFORM P.U.Z. MAMAIA APROBAT PRIN H.C.L. 121/24.05.2015

Imobilul ce a generat prezenta documentație se încadrază în **Zona D - U.T.R. 23** delimitată la Sud de limita de Sud a zonei D, la Nord de Hotel California, la Est de Bd. Mamaia și la Vest de Lacul Siutghiol.

UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping;
- se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3,4,5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc.;
- apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni de comerț: comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană,comerț cu amănuntul pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective;
- în orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol;

regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurile și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament;

- sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
  - terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 metri;
  - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 metri față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime de minim 3,50 metri față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
  - bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

- regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat;
- clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil;
- pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate actele normative în vigoare (R.G.U./1995, O.M.S./536/1997, etc.)

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere;
- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri; numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras;
- amplasamentul este situat în zona MApN restricționată la **H.max. = 39,00 metri.**

P.O.T. maxim aprobat = 40-70%
C.U.T. maxim aprobat = 4.00 raportat la suprafața U.T.R.

U.T.R. 23	Existent	Aprobat
FUNCȚIUNI	-	Turism; Locuințe individuale sau colective mici; Comerț; etc.
R.H. max.	-	D+P+5-8E
P.O.T. max.	0%	40 - 70%
C.U.T. max.	0	4.00 raportat la suprafață U.T.R.
Retrageri față de limitele laterale	-	Conform Cod Civil

Conform P.U.Z. Mamaia

U.T.R. 23

Zona delimitată de limita de Sud a zonei D și Hotelul California la Nord, Bd. Mamaia și malul Lacului Siutghiol. Zona cuprinde hotelurile Pinguin și Scandinavia,și vile turistice.

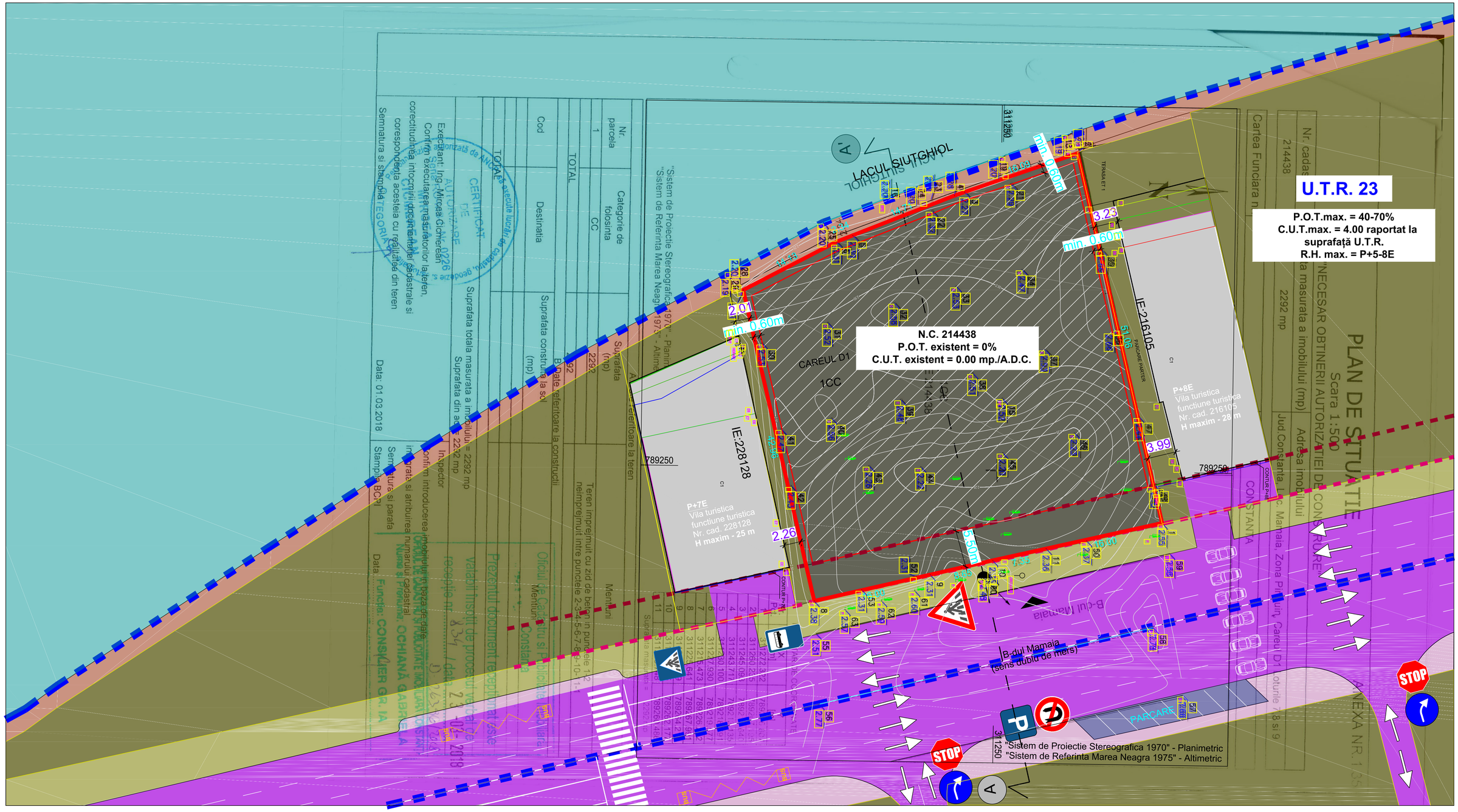
Datorită statutului de stațiune turistică pe care îl are Stațiunea Mamaia, zonificarea funcțională existentă a acesteia este una mixtă, cu echipamente predominant turistice, astfel că prevederile specifice sunt menționate în cadrul Regulamentului, la nivelul întregii stațiuni.

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respect prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001.

PLAN TOPOGRAFIC	-				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3		
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			Titlu plansa: **INCADRARE IN REGLEMENTARI ANTERIOR APROBATE**	Plansa nr. U-01.3
	ARH.STEBINGAR_MIHAI				
	URB.MUNTEANU_MARINA		08/2018		
	ARH.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



LEGENDĂ

Limite și parcelar
- Limită U.T.R.-uri
- Contur teren ce a generat P.U.D. S.=2292,00 mp. (măsurat)
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limită proprietăți private
- Aliniament
- Alinierea construcțiilor

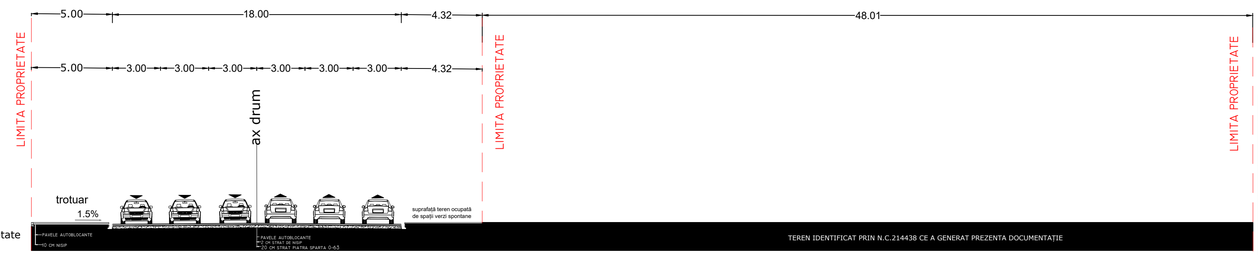
Funcțiuni existente
- Suprafață teren ce a generat P.U.D. S. = 2292,00 mp.
- Suprafață aferentă vecinătăților terenului ce a generat P.U.D.
- Suprafață teren ocupată de spații verzi spontane
- Construcții existente
- Contur edificabil conform reglementări urbanistice existente

Circulație și accesuri existente
- Circulație carosabilă
- Ax drum
- Sens de mers
- Acces imobil ce a generat P.U.D S. = 2292,00 mp.
- Profil stradal transversal
- Stație autobuz
- Parcare amenajată
- Circulație pietonală

Cote
- 1.00 Cota intre limita de proprietate si constructiile vecine

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214438**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa**Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.
Din punct de vedere juridic, imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** conform actului de alipire autentificat prin Încheierea Nr.1522/21.12.2007.
Terenul este înregistrat la categoria de folosință **curți-construcții** și are acces direct din Bulevardul Mamaia.
Folosința actuală a terenului este **teren liber de construcții**.

SECȚIUNE A-A' PRIN BD. MAMAIA (stradă categoria a I-a) și PARCELĂ - EXISTENT



VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală
- La Vest: Lacul Siutghiol

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respect prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001.

PLAN TOPOGRAFIC	-			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** **Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/500	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂIENARU_ALEXANDRU		format A1		
	URB.PAVĂLUIC_LOREDANA-IONELA				
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	ARH.STEBINGAR_MIHAI			Titlu plansa: **REGLEMENTARI SITUATIE EXISTENTA**	Plansa nr. U-02.0
	URB.MUNTEANU_MARINA		08/2018		
	ARH.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

LEGENDĂ

Limite și parcelar

- Limită U.T.R.-uri
- Contur teren ce a generat P.U.D. S.=2292,00 mp. (măsurat)
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limită proprietăți private
- Aliniament
- Alinierea construcțiilor

Funcțiuni existente

- Suprafață teren ce a generat P.U.D. S. = 2292,00 mp.
- Suprafață aferentă vecinătăților terenului ce a generat P.U.D.
- Suprafață teren ocupată de spații verzi spontane
- Construcții existente
- Contur edificabil conform reglementări urbanistice existente

Circulație și accesuri existente

- Circulație carosabilă
- Ax drum
- Sens de mers
- Acces imobil ce a generat P.U.D S. = 2292,00 mp. (măsurat)
- Profil stradal transversal
- Stație autobuz
- Parcare amenajată
- Circulație pietonală

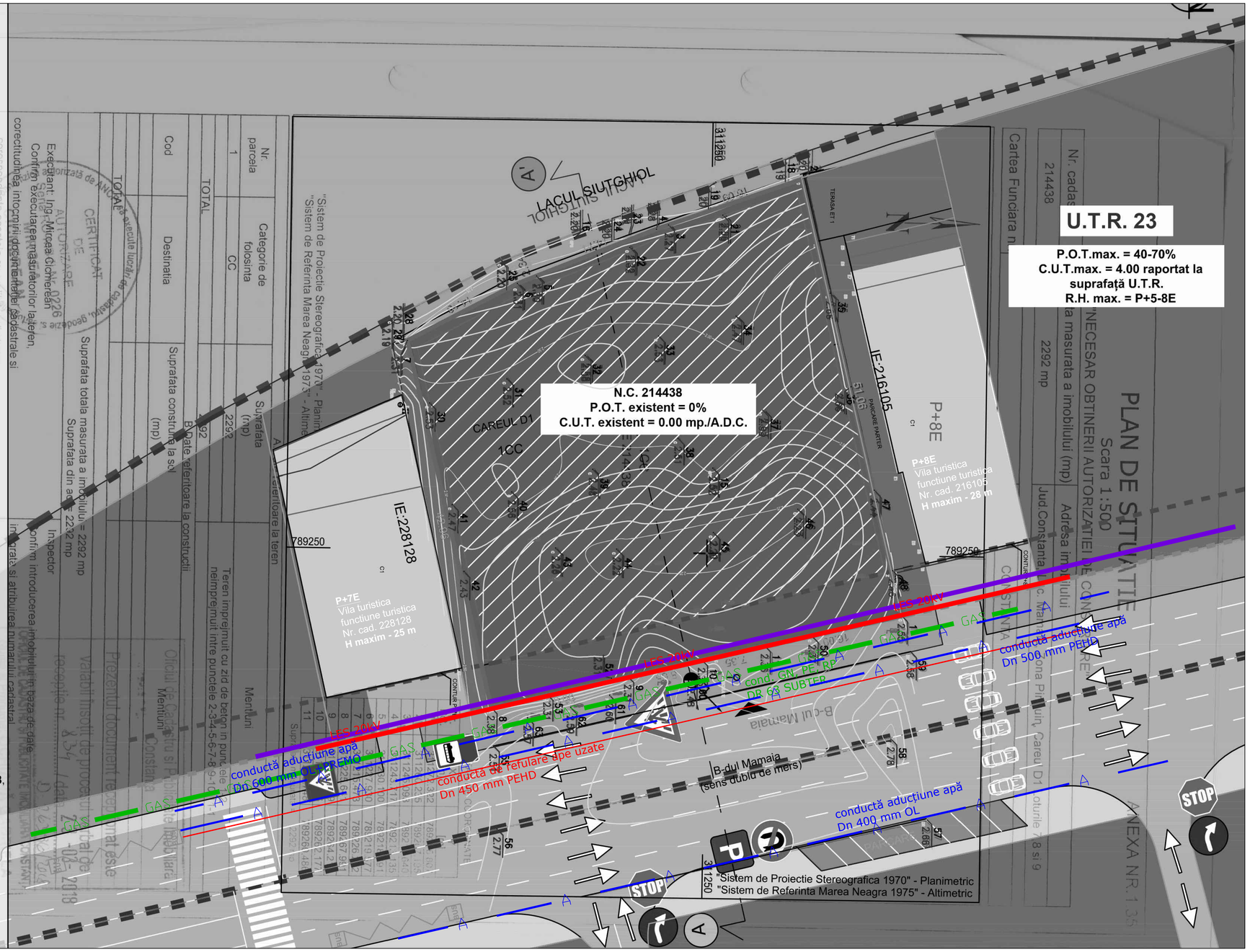
VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128
- La Vest: Lacul Siutghiol

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214438**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa**Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.

Din punct de vedere juridic, imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** conform actului de alipire autentificat prin încheierea Nr.1522/21.12.2007.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință **curți-construcții** și are acces direct din Bulevardul Mamaia.

Folosința actuală a terenului este **teren liber de construcții**.



NOTĂ

- Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE** Nr.312.796.017/21.06.2018 - *''Traseul exact al conductelor și branșamentelor de gaze poate fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilenă). Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.''*
- Conform aviz **S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.** Nr.223509135/27.06.2018 - *''Amplasamentul propus **NU** afectează instalațiile S.C.E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.''*
- **S.C. RAJA S.A. -** Conducta de aducțiune apă Dn 600 mm OL+PREMO este amplasată la aproximativ 7,00 metri de viitoarea construcție. Culoarul de teren, aferent conductei este de min. 10,00 metri stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de aducțiune apă Dn 600 mm OL+PREMO, reprezintă zona de protecție sanitară cu regim covor nu se va betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive; în zona de protecție sanitară terenul va fi acoperit cu material demontabil (pavele, dale).
- Conform aviz **S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.** Nr.965/20.06.2018 **-** *''În zona lucării propuse TELEKOM are pozate cabluri Tc. Având în vedere a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene: lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a TELEKOM; pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic.''*

SECȚIUNE A-A' PRIN BD. MAMAIA (stradă categoria a I-a) și PARCELĂ - EXISTENT

VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală
- La Vest: Lacul Siutghiol

LEGENDĂ

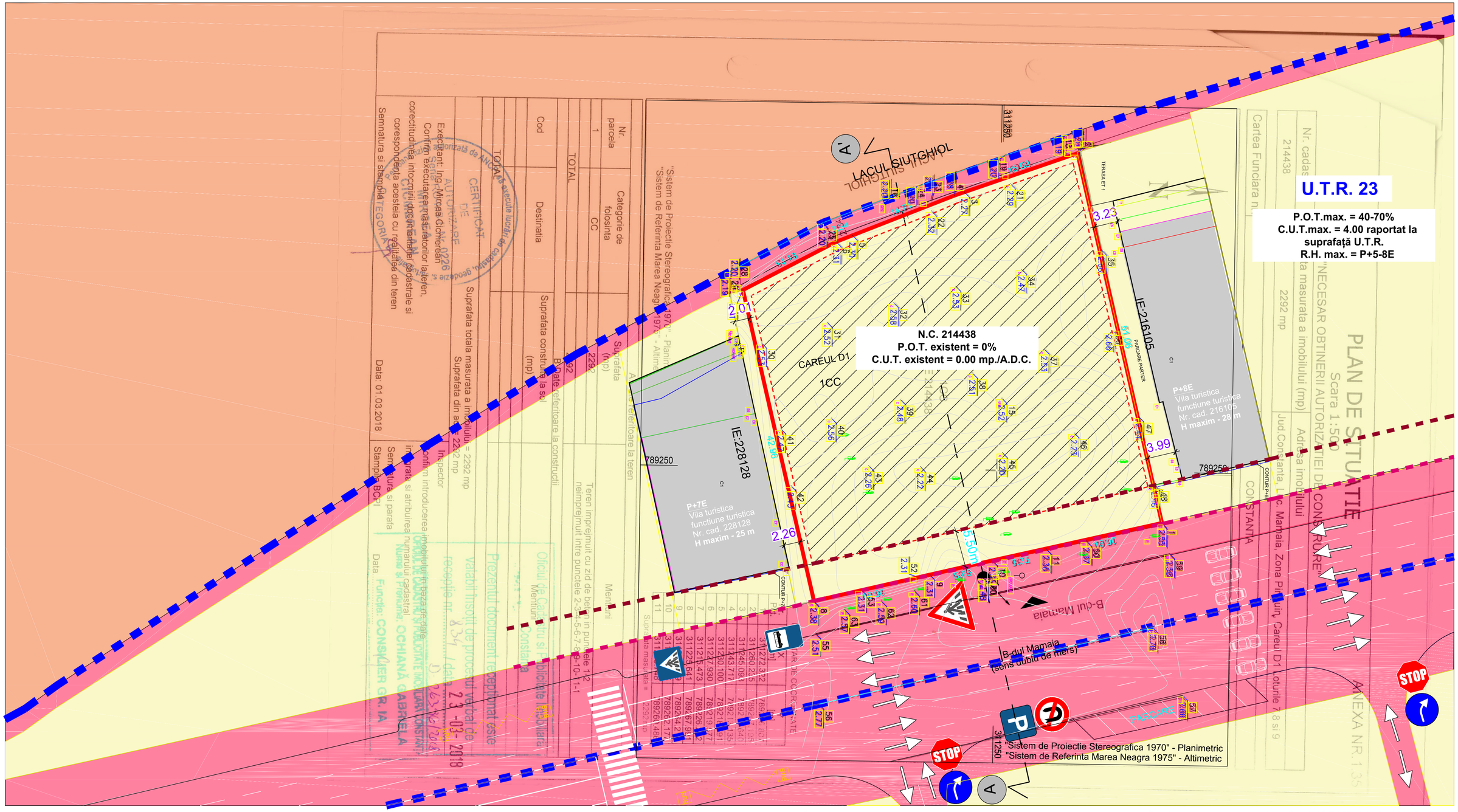
- Rețea de gaze naturale
- Rețele electrice LES 20 KV
- Rețea cabluri telefonice TELEKOM
- Conductă alimentare cu apă presiune 1,2 atm
- Conductă de refulare ape uzate

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respect prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001.

PLAN TOPOGRAFIC	-				
STUDIO MAS WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A1		
COLECTIV ELABORARE (Proiectant/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA ARH.STEBINGAR_MIHAI URB.MUNTEANU_MARINA ARH.		08/2018	Titlu planșa: RETELE TEHNICO-EDILITARE SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr. U-03.0

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



LEGENDĂ

Limite și parcelar
- Limită U.T.R.-uri
- Contur teren ce a generat P.U.D. S.=2292,00 mp.
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limită proprietăți private
- Aliniament
- Alinierea construcțiilor

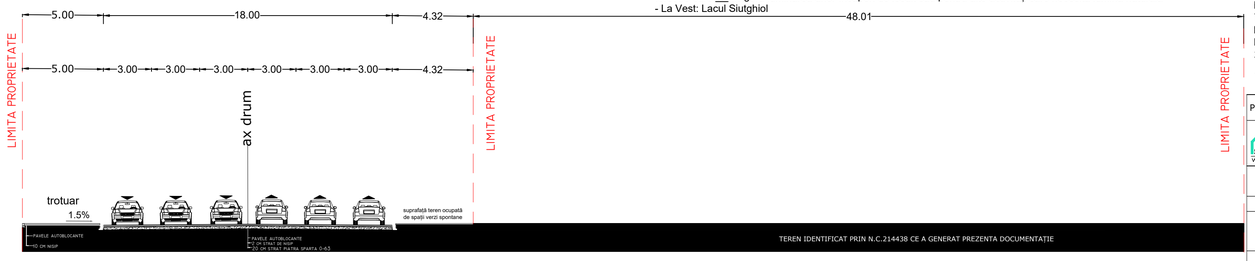
Regim juridic
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publică a Statului
- Terenuri proprietate publică de interes local (Lacul Siutghiol zona de Est și Sud-Est - drept de administrare asupra părții de imobil transmis de la Administrația Națională "Apele Române" la Consiliul Local al Mun. Constanța)

Funcțiuni existente
- Construcții existente - proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Contur edificabil conform reglementări urbanistice existente

Circulație și accesuri existente
- Ax drum
- Sens de mers
- Acces imobil ce a generat P.U.D S. = 2292,00 mp. (măsurat)
- Profil stradal transversal
- Stație autobuz
- Parcare amenajată

Cote
- 1.00 Cota intre limita de proprietate si constructiile vecine

SECȚIUNE A-A' PRIN BD. MAMAIA (stradă categoria a I-a) și PARCELĂ - EXISTENT



VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală
- La Vest: Lacul Siutghiol

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214438**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa**Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.

Din punct de vedere juridic, imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** conform actului de alipire autentificat prin încheierea Nr.1522/21.12.2007.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință **curți-construcții** și are acces direct din Bulevardul Mamaia. Folosința actuală a terenului este **teren liber de construcții**.

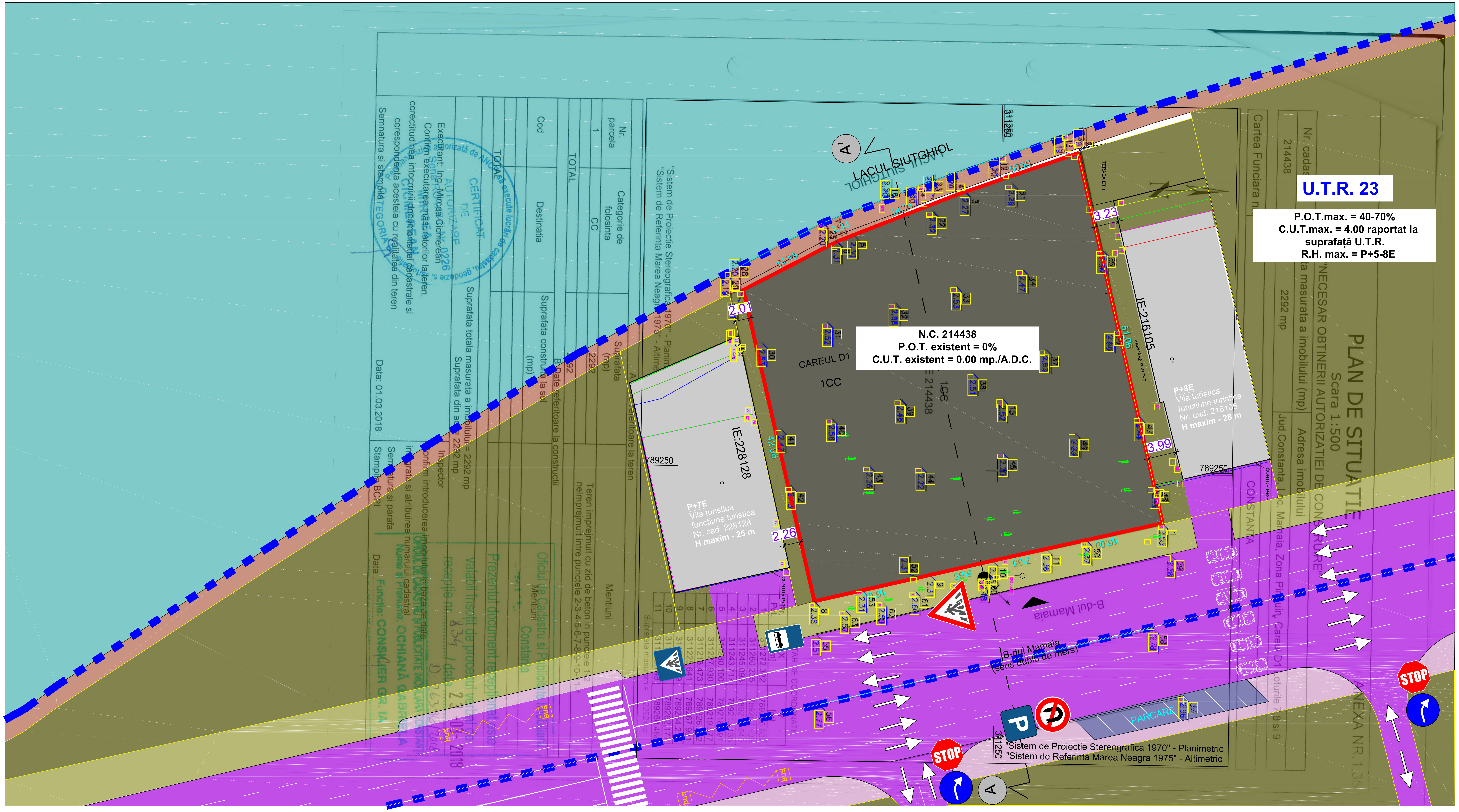
Prezenta documentație nu are ca scop modificarea regimului juridic aferent terenului identificat cu N.C. 214438.

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respect prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001.

PLAN TOPOGRAFIC	-				
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	*S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA* 013/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/500	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A1		
COLECTIV ELABORARE (Proiectant/ Detenitat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			Titlu plansa: **REGIM JURIDIC SITUATIE EXISTENTA**	Plansa nr. U-04.0
	ARH.STEBINGAR_MIHAI				
	URB.MUNTEANU_MARINA		08/2018		
	ARH.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



LEGENDĂ

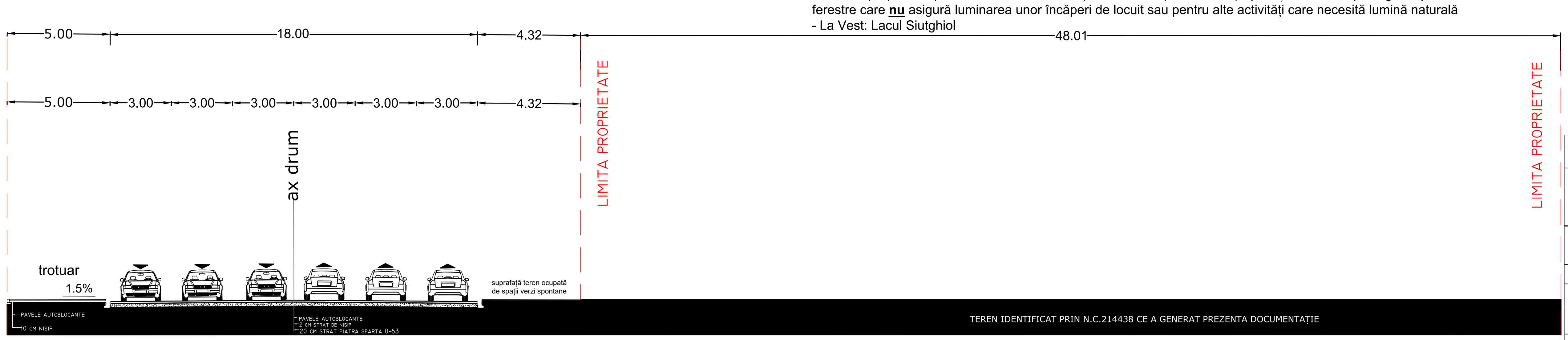
Limite și parcelar
- Limită U.T.R.-uri
- Contur teren ce a generat P.U.D. S.=2292,00 mp. (măsurat)
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limită proprietăți private

Funcțiuni existente
- Suprafață teren ce a generat P.U.D. S. = 2292,00 mp.
- Suprafață aferentă vecinătăților terenului ce a generat P.U.D.
- Suprafață teren ocupată de spații verzi spontane
- Construcții existente

Circulație și accesuri existente
- Circulație carosabilă
- Ax drum
- Sens de mers
- Acces imobil ce a generat P.U.D S. = 2292,00 mp. (măsurat)
- Profil stradal transversal
- Stație autobuz
- Parcare amenajată
- Circulație pietonală

Cote
- Cota intre limita de proprietate si constructiile vecine

SECȚIUNE A-A' PRIN BD. MAMAIA (stradă categoria a I-a) și PARCELĂ - EXISTENT



VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală
- La Vest: Lacul Siutghiol

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214438**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa**Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.
Din punct de vedere juridic, imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** conform actului de alipire autentificat prin încheierea Nr.1522/21.12.2007.
Terenul este înregistrat la categoria de folosință **curți-construcții** și are acces direct din Bulevardul Mamaia.
Folosința actuală a terenului este **teren liber de construcții.**

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respect prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001.

PLAN TOPOGRAFIC	-				
MAS STUDIO www.masstudio.ro	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A1	Titlu plansa: PLAN DE CIRCULATIE SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr. U-05.0
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA ARH.STEBINGAR_MIHAI URB.MUNTEANU_MARINA ARH.		08/2018		

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

BILANȚ TERITORIAL		
***	ACTE:	MĂSURĂTORI:
Suprafață teren	2,292.00 m²	2,292.00 m²
***	EXISTENT:	PROPUS:
Suprafață edificabil	0.00 m²	1,566.25 m²
P.O.T.	0.00%	68.50%
P.O.T. maxim admis	40% - 70%	
C.U.T.	0.00	4.00
C.U.T. maxim admis	4.00	

Nr. Crt.	BILANȚ TERITORIAL PROPUS		
	Zonă funcțională	Propus	
		mp.	%
1	Suprafață edificabil	1566,25	68,50
2	Suprafață spații verzi amenajate/ circulații amenajate	725,75	31,66
	TOTAL	2292,00	100,00

Notă
Spațiile verzi se asigură conform H.C.J. Nr.152/2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Jud. Constanța*. Astfel, pentru funcțiunea propusă de hotel-apartament, suprafața minimă de spații verzi este de 50%, din care cel puțin 10% vor fi reprezentați de suprafața spațiilor verzi amenajate la sol. Restul de până la 50% va fi amenajat la nivelul fațadelor și teraselor aferente construcției propuse.

INDICATORI URBANISTICI AFERENȚI TERENULUI STUDIAT			
N.C.214438	Existent	Aprobat	Propus
FUNCȚIUNI	-	Funcțiuni turism (hotel, hotel apartament, vila turistică, etc.)	Hotel apartament
R.H.	-	P+5-8E	D+P+8E
P.O.T.	-	40 - 70%	68,50%
C.U.T.	-	4.00 raportat la U.T.R	4.00

Suprafață teren = 2292,00 mp. cf. măsurători
Funcțiune propusă = hotel apartament
P.O.T. = 68,50%
C.U.T. = 4.00
R.H. = D+P+8E

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214438**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa **Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.
Din punct de vedere juridic, imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** conform actului de alipire autentificat prin Încheierea Nr.1522/21.12.2007.
Terenul este înregistrat la categoria de folosință **curți-construcții** și are acces direct din Bulevardul Mamaia.
Folosința actuală a terenului este **teren liber de construcții**.

LEGENDĂ

Limite și parcelar
- Limită U.T.R.-uri
- Contur teren ce a generat P.U.D. S.=2292,00 mp.(măsurat)
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limită proprietăți private
- Aliniament
- Alinierea construcțiilor
- Edificabil maxim propus

Retrageri
- Retragere față de luciul de apă

Funcțiuni existente
- Suprafață aferentă vecinătăților terenului ce a generat P.U.D.
- Construcții existente

Funcțiuni propuse
- Edificabil propus
- Suprafață spații verzi amenajate/ circulații amenajate

Circulație și accesuri
- Circulație carosabilă
- Ax drum
- Sens de mers
- Acces imobil ce a generat P.U.D S. = 2292,00 mp.
- Profil stradal transversal
- Stație autobuz
- Parcare amenajată
- Circulație pietonală

Circulații și accesuri propuse
- Acces direct din Bd. Mamaia
- Acces pietonal
- Acces realizat pe trotuar ocazional carosabil

SECȚIUNE A-A' PRIN BD. MAMAIA (stradă categoria a I-a) și PARCELĂ - PROPUS

VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală
- La Vest: Lacul Siutghiol

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respect prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001.

PLAN TOPOGRAFIC	-			
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO — S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA, J13/644/2013, CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN — Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂIENARU_ALEXANDRU		format A1	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			Titlu plansa: REGLEMENTARI PLAN SITUATIE PROPUSA EDIFICABIL MAXIM ADMIS — Plansa nr. U-06.1
	ARH.STEBINGAR_MIHAI			
	URB.MUNTEANU_MARINA		08/2018	
	ARH.			

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

BILANȚ TERITORIAL		
***	ACTE:	MĂSURĂTORI:
Suprafață teren	2,292.00 m²	2,292.00 m²
***	EXISTENT:	PROPUS:
Suprafață construită parter	0.00 m²	1034,51 m²
Suprafață construită aferentă P.O.T.	0.00 m²	1168,45 m²
Suprafață desfășurată totală	0.00 m²	10935,35 m²
Suprafață desfășurată - aferentă C.U.T.	0.00 m²	8868,23 m²
P.O.T.	0.00%	50,97%
P.O.T. maxim admis	40% - 70%	
C.U.T.	0.00	3.869
C.U.T. maxim admis	4.00	

Nr. Crt.	BILANȚ TERITORIAL PROPUS		
	Zonă funcțională	Propus	
		mp.	%
1	Hotel apartament	1168,45	50,97
2	Spații verzi amenajate pe teren	258,61	11,28
3	Spații verzi amenajate pe fatada si pe stalpii de la demisol	380,00	16,58
4	Spații verzi amenajate pe terase	913,16	39,84
5	Circulație pietonală și carosabilă demisol	1445,12	63,05

În ceea ce privește suprafața spațiilor verzi, restul de până la 50% va fi amenajat la nivelul fațadelor și teraselor aferente construcțiilor propuse.
În ceea ce privește locurile de parcare, conform H.C.L. nr.113/27.04.2017 Art.12 Construcții cu funcțiune turistică - b) Hotel, **hotel apartament**, vilă, pensiune turistică: se vor asigura câte 4 locuri la fiecare 10 locuri de cazare; pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 de locuri de cazare.
În consecință, necesarul minim de locuri de parcare pentru clădirea propusă (111 unități de cazare) este de 50 de locuri (din care 4 locuri de parcare aferente persoanelor cu handicap/ 5 locuri de parcare pentru personal).

INDICATORI URBANISTICI AFERENȚI TERENULUI STUDIAT			
N.C.214438	Existent	Aprobat	Propus
FUNCȚIUNI	-	Funcțiuni turism (hotel, hotel apartament, vila turistică, etc.)	Hotel apartament
R.H.	-	P+5-8E	D+P+8E
P.O.T.	-	40 - 70%	51%
C.U.T.	-	4.00 raportat la U.T.R	4.00

Suprafață teren = 2292,00 mp. cf. măsurători
Funcțiune propusă = hotel apartament
P.O.T. = 51%
C.U.T. = 4.00
R.H. = D+P+8E

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214438**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa **Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.
Din punct de vedere juridic, imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** conform actului de alipire autentificat prin Încheierea Nr.1522/21.12.2007.
Terenul este înregistrat la categoria de folosință **curți-construcții** și are acces direct din Bulevardul Mamaia.
Folosința actuală a terenului este **teren liber de construcții**.

LEGENDĂ

Limite și parcelar
- Limită U.T.R.-uri
- Contur teren ce a generat P.U.D. S.=2292,00 mp.(măsurat)
- Edificabil maxim propus
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limită proprietăți private
- Aliniament
- Alinierea construcțiilor

Retrageri
- Retragere față de luciul de apă - 5 metri

Funcțiuni existente
- Suprafață aferentă vecinătăților terenului ce a generat P.U.D.
- Construcții existente

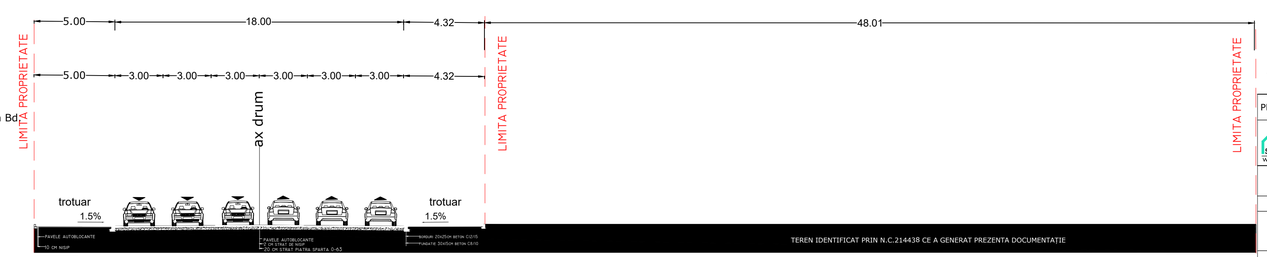
Circulație și accesuri
- Circulație carosabilă
- Ax drum
- Sens de mers
- Acces imobil ce a generat P.U.D S. = 2292,00 mp.
- Profil stradal transversal
- Stație autobuz
- Rigolă de scurgere a apei pluviale
- Parcare amenajată
- Circulație pietonală

Cote
- 1.00 Cota intre limita edificabilului si constructiile vecine
- 1.00 Cota intre limita de proprietate si constructiile vecine

Funcțiuni propuse
- Suprafață spațiu verde
- Terasă verde
- Regim înălțime D+P+6E
- Regim înălțime D+P+7E
- Regim înălțime D+P+8E

Circulații și accesuri propuse
- Acces carosabil direct din Bd. Mamaia
- Acces pietonal
- Acces construcție
- Acces realizat pe trotuar ocazional carosabil

SECȚIUNE A-A' PRIN BD. MAMAIA (stradă categoria a I-a) și PARCELĂ - PROPUS



VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală
- La Vest: Lacul Siutghiol

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respect prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001.

PLAN TOPOGRAFIC	-			
STUDIO MAS www.masstudio.ro	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar: S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂIENARU_ALEXANDRU		format A1		
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		08/2018	Titlu plansa: REGLEMENTARI PLAN SITUATIE PROPUSA D+P+8E	Plansa nr. U-06.2
	ARH.STEIRINGAR_MIHAI				
	URB.MONTEANU_MARINA				
	ARH.				

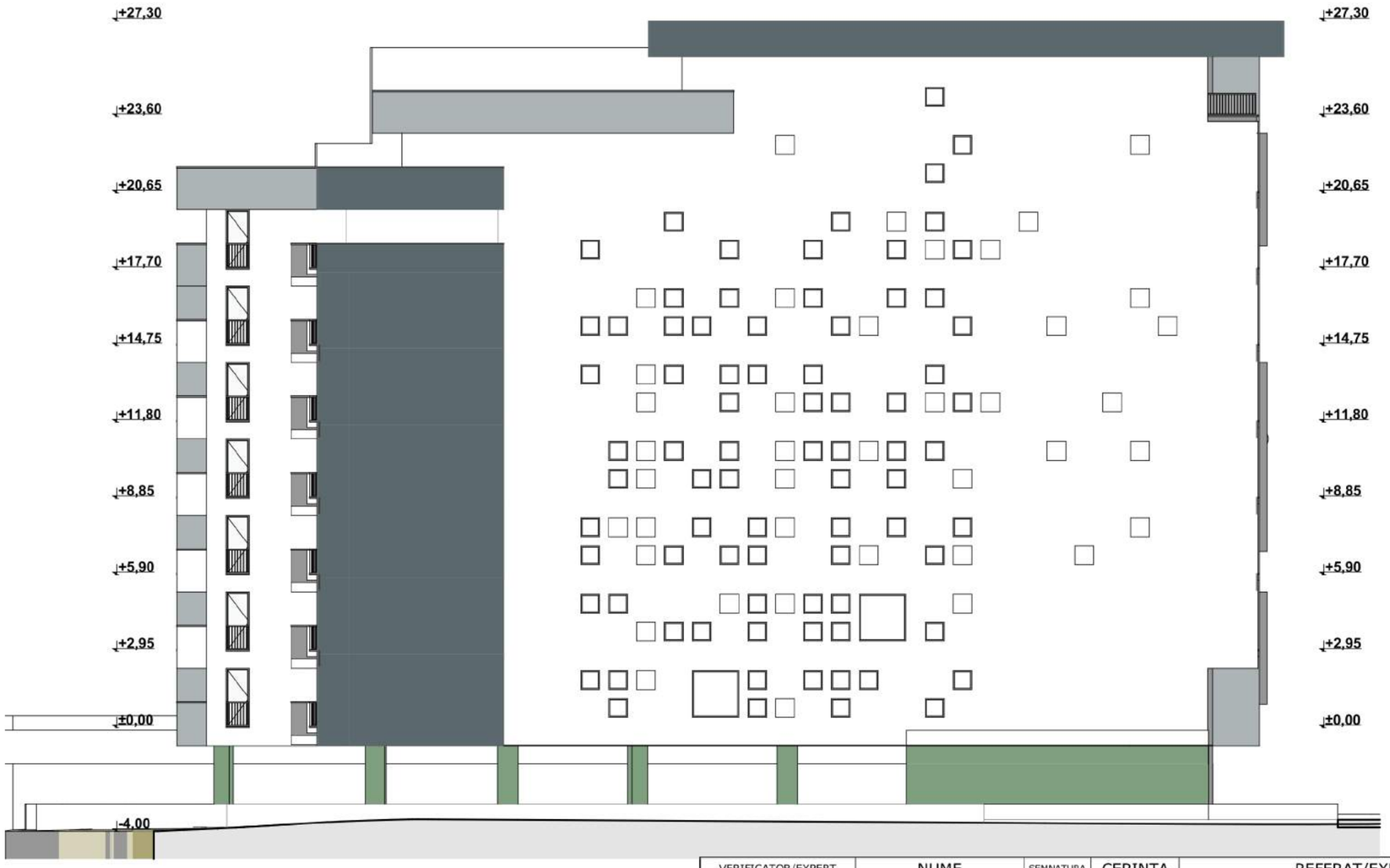
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR					
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA TEL: 0723.171.168			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:200	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: **P.U.D.**
Sef proiect	Urb. Bajenaru Alexandru		format A3		
Proiectat	Urb. Pavaluc Loredana - Ionela			Titlu plansa: Fatada principala	Plansa nr. U-07.1
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai				
Proiectat	Urb. Munteanu Marina		06/2018		
Desenat					

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR					
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA TEL: 0723.171.168			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:200	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: **P.U.D.**
Sef proiect	Urb. Bajenaru Alexandru		format A3		
Proiectat	Urb. Pavaluc Loredana - Ionela			Titlu plansa: Fatada lateral stanga	Plansa nr. U-07.2
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai				
Proiectat	Urb. Munteanu Marina		06/2018		
Desenat					

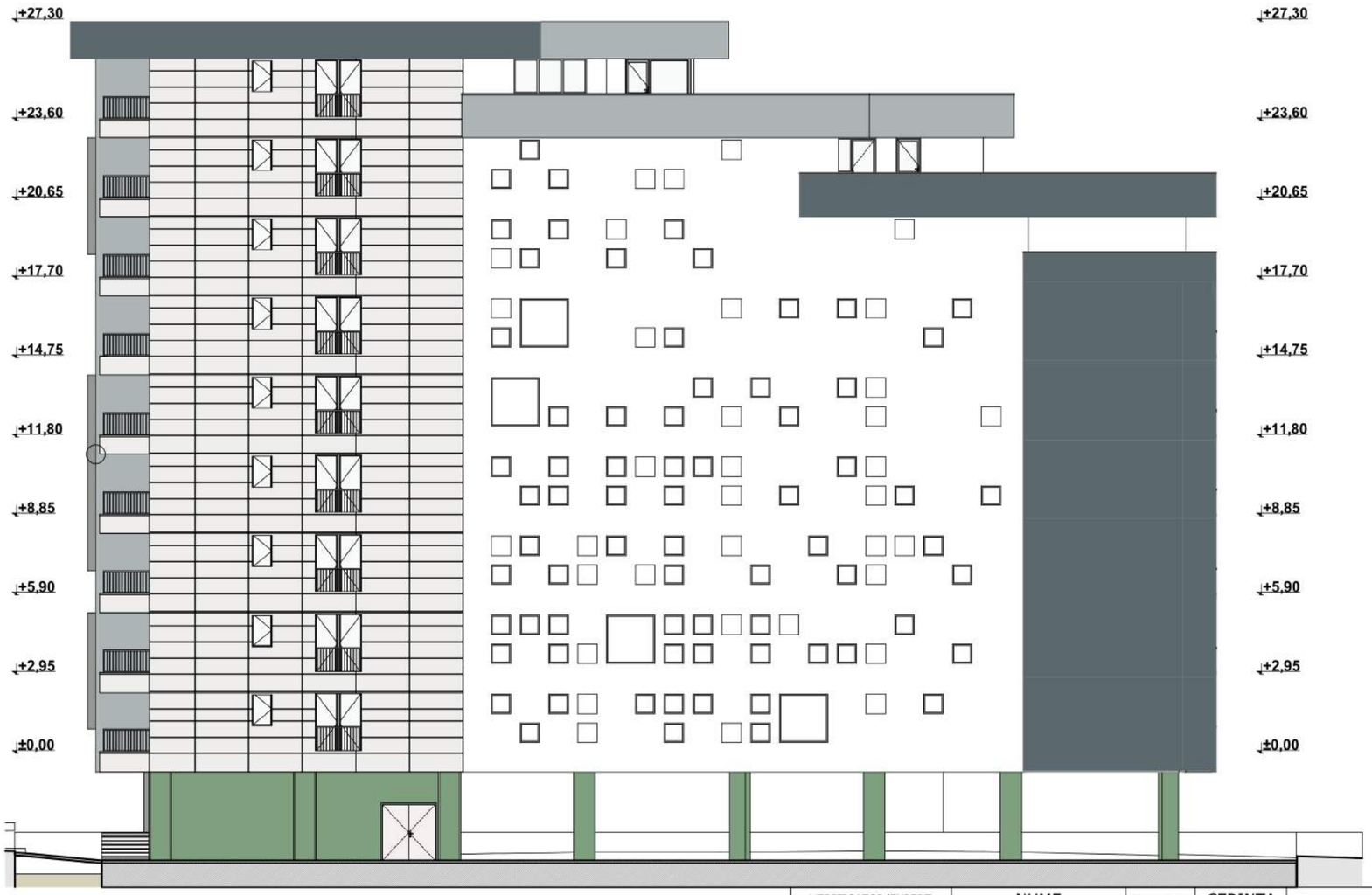
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR					
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA TEL: 0723.171.168			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:200	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: **P.U.D.**
Sef proiect	Urb. Bajenaru Alexandru		format A3		
Proiectat	Urb. Pavaluc Loredana - Ionela			Titlu plansa: Fatada posterioara	Plansa nr. U-07.3
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai				
Proiectat	Urb. Munteanu Marina		06/2018		
Desenat					

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
VERIFICATOR				
STUDIO MAS WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA TEL: 0723.171.168			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL** — Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:200	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN** — Faza: **P.U.D.**
Sef proiect	Urb. Bajenaru Alexandru		format A3	
Proiectat	Urb. Pavaluc Loredana - Ionela			Titlu plansa: Fatada lateral dreapta — Plansa nr. U-07.4
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai			
Proiectat	Urb. Munteanu Marina		06/2018	
Desenat				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR					
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA TEL: 0723.171.168			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: **P.U.D.**
Sef proiect	Urb. Bajenaru Alexandru		format A3		
Proiectat	Urb. Pavaluc Loredana - Ionela			Titlu plansa: Simulare tridimensionala	Plansa nr. U-07.5
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai				
Proiectat	Urb. Munteanu Marina		06/2018		
Desenat					

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR					
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA TEL: 0723.171.168			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: **P.U.D.**
Sef proiect	Urb. Bajenaru Alexandru		format A3		
Proiectat	Urb. Pavaluc Loredana - Ionela			Titlu plansa: Simulare tridimensionala 2	Plansa nr. U-07.6
Proiectat	Arh. Stebingar Mihai				
Proiectat	Urb. Munteanu Marina		06/2018		
Desenat					

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

DESFĂȘURATĂ FRONT STRADAL - Bd. Mamaia - Situație existentă

Vecin Sud IE:228128,R.H. = P+7E

Vecin Sud IE:228128,R.H. = P+7E

Teren ce a generat P.U.D.

Vecin Nord IE:216105, R.H. = P+8E

Vecin Nord IE:216105, R.H. = P+8E

- proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală

- proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)

DESFĂȘURATĂ FRONT STRADAL - Bd. Mamaia - Situație propusă

Vecin Sud IE:228128,R.H. = P+7E

Vecin Sud IE:228128,R.H. = P+7E

Teren ce a generat P.U.D. - fațadă principală sc.1:500

Vecin Nord IE:216105, R.H. = P+8E

Vecin Nord IE:216105, R.H. = P+8E

- proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală

- proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)

PERSPECTIVĂ - SITUAȚIE EXISTENTĂ (Google Earth)

PERSPECTIVĂ - SITUAȚIE PROPUSĂ

Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin **N.C. 214438**, este localizat în **intravilanul** localității Mamaia și se află la adresa**Loc. Mamaia, Jud. Constanța, Zona Pinguin Careul D1 Loturile 7,8 și 9**.
Din punct de vedere juridic, imobilul în suprafață de **2292,00 mp.** (cf. măsurători) este proprietate privată a **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.** conform actului de alipire autentificat prin încheierea Nr.1522/21.12.2007.
Terenul este înregistrat la categoria de folosință **curți-construcții** și are acces direct din Bulevardul Mamaia.
Folosința actuală a terenului este **teren liber de construcții**.

VECINĂTĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
- La Nord: proprietate privată IE:216105 cu funcțiune turistică (vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 cu funcțiune turistică (vilă turistică) - pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală
- La Vest: Lacul Siutghiol

PLAN TOPOGRAFIC	-				
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	***S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA*** J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA			Beneficiar: **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L. Prin REFALEX STAR SPRL**	Pr. nr. 165/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3		
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			Titlu plansa: **ILUSTRARE SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA**	Plansa nr. U-08.0
	ARH.STEBINGAR_MIHAI				
	URB.MUNTEANU_MARINA		08/2018		
	ARH.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiţii

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E CU FUNCȚIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

I.02 Amplasamentul pentru care se iniţiază P.U.D.-ul

CONSTANȚA, STAȚIUNE MAMAIA, ZONA PINGUIN, CAREU D1, LOT 7,8 ȘI 9

I.03 Titularul investiţiei

S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentaţiei

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA
tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

I.05 Șef proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

I.06 Faza proiect

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

I.07 Număr proiect

165/2017

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Scopul prezentei documentații pentru amplasamentul situat în ***Mun. Constanța***, ***Stațiunea Mamaia, Zona Pinguin, Careul D1, Lot 7, 8 și 9*** constă în detalierea modului specific de construire și amplasarea construcției propuse față de limitele laterale ale terenului, în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia.

Vecinătățile amplasamentului sunt :
- La Nord: proprietate privată IE:216105 (cu funcțiune turistică – vilă turistică)
- La Est: Bd. Mamaia
- La Sud: proprietate privată IE:228128 (cu funcțiune turistică – vilă turistică; fațadă ce dispune de goluri pentru ferestre care **nu** asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități care necesită lumină naturală)
- La Vest: Lacul Siutghiol

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001** (*actualizată**) *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul :*

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto şi pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spaţiilor publice.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral **214438**, are o suprafață totală de **2292,00 mp.** conform măsurători, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

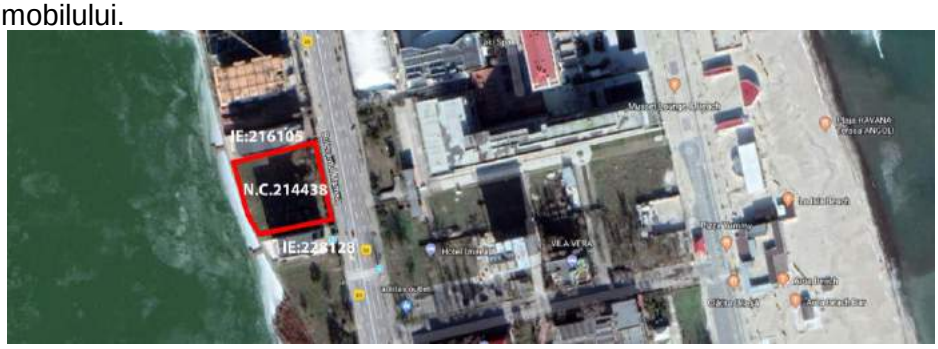
- CERTIFICATUL DE URBANISM Nr.75 din 22.01.2018;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL MAMAIA aprobat prin H.C.L. nr.121/24.05.2013;
- H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa.

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

CAPITOLUL 2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu, în suprafață de 2292,00 mp. (măsurat), este situat în **Mun.Constanța**, **Stațiunea Mamaia, Zona Pinguin, Careu D1, Lot 7, 8 și 9** și prezintă deschidere de 48,00 metri către Bulevardul Mamaia conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.



2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.Z.

Amplasamentul studiat face parte din Stațiunea Mamaia, conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL MAMAIA aprobat prin H.C.L. Nr.121/24.05.2013.

Terenul prezintă categoria de folosință **curți-construcții**, și este în prezent **liber de construcții**.

Conform Certificatului de Urbanism Nr.**75** din **22.01.2018** există interdicții temporare de construire până la aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor P.U.Z. Mamaia privind retragerile construcției față de limitele laterale și/sau posterioare ale terenului, accesuri și conformarea volumetrică a construcțiilor.

Amplasamentul studiat se încadrează în **ZONA D – U.T.R. 23** - zonă delimitată de limita de sud a zonei D și Hotelul California la nord, Bd. Mamaia și malul Lacului Siutghiol.

Zona cuprinde hotelurile Pinguin și Scandinavia și vile turistice., pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice:

UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping;
- se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc.
- apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni pentru alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, discotecă) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare;
- funcțiuni de comerț: comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- funcțiuni de loisir: instalații de agrement și sport cu acces public nelimitat/private, loc de joacă pentru copii acoperit/descoperit, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, piscină acoperită/descoperită;
- funcțiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sală polivalentă, bowling, instalații și dotări specifice agrementului turistic;

- funcțiuni de cultură: centru expozițional, expoziție, târg, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, teatru;
- amenajări turistice pe malurile lacului Siutghiol/ Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orășel lacustru etc);
- servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/ firmă, spații pentru birouri aferente funcțiunilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- funcțiuni de sănătate: dispensar, stații de salvare, farmacii;
- funcțiuni legate de culte: biserică;
- lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor/lacului Siutghiol;
- marina, pasarelă amplasate pe Marea Neagra;
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare : construcții și instalații aferente;
- unități cu destinație specială;
- grupuri sanitare publice;
- amenajări ale spațiului public: străzi, alei auto, pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- spații verzi și plantate de folosință generală: parc, grădină, scuar, fâșii plantate;
- parcuri cu caracter tematic;
- parcaje la sol și multietajate;
- dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază;
- amplasarea de panouri publicitare.

Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exlusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

Funcțiunile legate de culte (lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice, ca: funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcări, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
- organizări de evenimente în perioada sezonului estival;
- sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.

UTILIZĂRI INTERZISE
- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local;
- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- în cazurile parcelărilor (divizarea unui lot de teren în doua sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism; de asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;
- reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu; ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică;
- autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele;
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice; autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevazută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii;
- mărimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor P.U.D. (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim admis = P+5-8E

- în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele 2 niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras;

- în stațiunea Mamaia este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament;

- conform Avizului Ministerului Apărării Naționale, înălțimea maximă a clădirilor, în cele 2 zone restricționate marcate pe planșele de Reglementări Urbanistice, este limitată la 39,00 metri, calculată de la nivelul mării.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 40 - 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim= 4.00 raportat la suprafață U.T.R.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective;
- în orice alte cazuri, clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol;
- regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament;
- sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere fașă de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a. terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 metri;

b. în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 metri față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 metri față de cota de călcare exterioară din zona de aliniament;

c. bovindourile, respectiv balcoanele închise, vor ocupa în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat;
- clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil;
- în cazul clădirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public și este permis P.O.T. = 100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția de a avea fațade laterale și posterioare;
- pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU/1995, OMS 536/1997, etc.).

Pentru spațiile verzi și spațiile plantate se vor respecta prevederile H.C.J.C. Nr.152/2013 - *Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Jud. Constanța.*

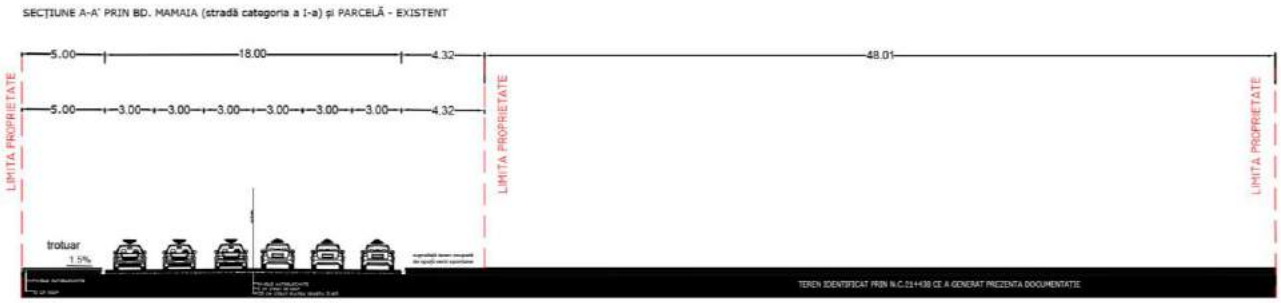
2.3 REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat reprezintă proprietatea privată a lui **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.**, confom contract de alipire, autentificat prin încheierea nr.**1522** din **21.12.2007** încheiat la Biroul Notarial “Semper”.

2.4 CIRCULAȚII

Circulația autovehiculelor se realizează pe BULEVARDUL MAMAIA ce dispune de o ampriză de aproximativ 27,32 metri (din care carosabil 18,00 metri, trotuar de 5,00 metri și suprafață aferentă vegetației spontane de 4,32 metri).

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din Bulevardul Mamaia. Circulația pietonală se realizează pe trotuarul și suprafața ocupată de vegetația spontană aferentă bulevardului.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul studiat este **teren liber de construcții**, având categoria de folosință **curți-construcții**.

P.O.T. existent = **0 %**
C.U.T. existent=**0**

$S_{teren\ acte}$ = **2292,00 m² conform măsurători**
$S_{construită\ existentă}$= **00,00 m²**
$S_{desfășurată\ existentă}$ = **00,00 m²**

În **ZONA D – U.T.R. 23** terenurile dispun în principal de funcțiuni turistice și funcțiuni precum alimentație publică, comerț și loisir.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și termică și rețele de telecomunicații).

CAPITOLUL 3 REGLEMENTĂRI

3.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de **hotel-apartament**, având regimul de înălțime **D+P+8E,** ce se încadrează volumetric în zona predominant turistică din care face parte. Construcția va respecta tipologia predominantă a amplasării față de aliniament a construcțiilor existente.

Locurile de parcare necesare vor respecta *H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța actualizat.*

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut următoarele principii:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor fața de limitele laterale și posterioare ale terenului.

3.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

Amplasamentul studiat reprezintă proprietatea privată a lui **S.C. WALDY COM SALES & LOGISTICS S.R.L.**, confom contract de alipire, autentificat prin încheierea nr. **1522** din **21.12.2007** încheiat la Biroul Notarial Semper.

Situația juridică a terenului situat la adresa Mun. Constanța, Stațiune Mamaia, Zona Pinguin, Careu D1, Lot 7,8 și 9, identificat prin N.C. 214438, rămâne neschimbată.

3.3 REGIM TEHNIC PROPUS

$S_{teren\ acte}$ = **2292,00 m^{2}conform măsurători**
$S_{construită\ aferentă\ P.O.T.}$= **1168,45 m^2**
$S_{desfășurată\ aferentă\ C.U.T.}$= **8868,23 m^2**

P.O.T.= **50,97 %**
C.U.T.=3.869 mp./A.D.C.

3.4 FUNCȚIUNEA PROPUSĂ

Se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea hotel-arpatament cu 111 unități și cu un regim de înălțime D+P+8E, retrasă de la aliniament (pentru a respecta tipologia predominantă a zonei în ceea ce privește amplasarea față de aliniament).

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor. De asemenea, este admisă realizarea de demisoluri conform P.U.Z. MAMAIA aprobat prin H.C.L. Nr. 121/24.05.2013 și conform C.U. Nr.75/22.01.2018.

3.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS

Regimul de înălțime maxim propus este de **D+P+8E** și se încadrează în regimul maxim de înălțime aprobat de P+5-8E conform P.U.Z. MAMAIA aprobat prin H.C.L. Nr.121/24.05.2013.

3.6 RETRAGERI FAȚĂ DE VECINI PROPUSE

Având în vedere că retragerile construcțiilor față de limitele laterale conform P.U.Z. MAMAIA trebuie să respecteretragerile prevăzute în **Codul Civil**, prin documentația de urbanism actuală se dorește detalierea amplasării construcției pe teren, după cum urmează:

- la N – retragere în punctul de minim de 5,47 metri;
- la E – retragere în punctul de minim de 2,37 metri;
- la S – retragere în punctul de minim de 0,87 metri;
- la V – retragere în punctul de minim de 5,05 metri.

Conform Codului Civil:

(1)Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2)Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.

(3)Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.

3.7 ÎMPREJMUIREA PROPUSĂ

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului (H. = maxim 1,80 metri) coform C.U. Nr.75/22.01.2018, astfel:

a. Împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (H. maxim = 0,30 metri) sau plante în ghiveci;

b. În toate celelalte cazuri, împrejmuirile vor avea cel mult un soclu opac (H. maxim = 0,40 metri) și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permie pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri; imprejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

3.8ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUSĂ

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017** *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța*, actualizat:

Art. 12 Construcții cu funcțiune turistică (pensiuni, hoteluri, moteluri, vile turistice, etc.):

a) Se va asigura 1 loc de parcare pentru construcții (cu funcțiunea de turism) ce asigură minim 3 unități de cazare;
b) Hotel, hotel apartament, vilă pensiune turistica: se vor asigura câte 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare; pentru personal se vor asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 20 locuri de cazare;
c) Motel:se va asigura câte 1 loc de parcare la fiecare cameră de cazar; pentru personal se ca asigura suplimentar câte 1 loc de parcare la 14 camere de cazare;
d) Hostel: se va asigura câte 1 loc de parcare la 15 paturi;
e) În cazul construcțiilor cu funcțiuni turistice cuprinzând mai multe funcțiuni conexe de tipul alimentație publică, servicii de frizerie/coafor, comerț și altele asemenea, necesarul de locuri de parcare va fi determinat de funcțiunea care are necesarul cel mai mare de locuri de parcare.

Art. 19 Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea de maxim de 6,00 metri .

Astfel, pentru funcțiunea propusă de hotel apartament cu 111 unități necesarul minim de locuri de parcare este de 50 de locuri (din care 4 locuri de parcare aferente persoanelor cu handicap/ 5 locuri de parcare pentru personal).

3.9 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUSĂ

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea **H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013** *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța*.

Astfel, pentru *construcțiile de turism (hotel, motel, pensiune, vilă, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%.*

Procentele minimale, menționate, reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde după cum urmează:

- *suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente menționate în anexa nr.5 la Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicată;*
- *suprafața fațadelor construcțiilor;*
- *suprafața teraselor/acoperișului.*

Amenajarea propusă pe terenul studiat prevede o suprafață de aproximativ **258,61 metri pătrați de spațiu verde amenajat la sol**, care reprezintă **11,28%** din suprafața totală a terenului de 2292,00 metri pătrați conform măsurători. Se propun lucrări de amenajare caracteristice amenajărilor tip grădină ce au ca scop îmbunătățirea calitatății locuirii.

Restul suprafeței de spațiu verde necesar pentru atingerea procentului minim de 50%, va fi amenajată pe suprafața fațadei principale, fațadei posterioare, fațadei laterale dreapta și fațada laterală stânga, pe suprafața stâlpilor și a pereților aferenți demisolului, cât și pe terasele aferente clădirii propuse, astfel:

Suprafață spații verzi pe fațade și pe stâlpii de la demisol = 380,00 metri pătrați (16,58%);
Suprafață spații verzi pe terase = 913,16 metri pătrați (39,84%).

SPAȚII VERZI ȘI DE ODIHNĂ	METRI PĂTRAȚI	%
Spații verzi pe teren	258,61 mp.	11,28%
Spații verzi pe fațade și stâlpii de la demisol	380,00 mp.	16,58%
Spații verzi pe terase	913,16 mp.	39,84%
TOTAL	**1551,77 mp.**	**67,70%**

3.10 ECHIPARE EDILITARĂ

Datorită faptului că în zonă există toate utilitățile necesare funcționării: apă, canalizare, electricitate, gaze, rețea de telecomunicații, branșamentul se va realiza conform specificațiilor instituțiilor avizatoare de specialitate (emise la faze ulterioare P.U.D.) prin racordarea la rețelele existente.

Conform avizelor obținute în urma certificatului de urbanism nr. **75** din **22.01.2018**:

- Conform aviz **S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A**. nr.**223509135** din **27.06.2018** *"Amplasamentulpropus nu afectezăinstalațiile S.C. E-DOBROGEA S.A.. Prezentul AVIZ NU POATE FI FOLOSIT pentrufazaP.A.C.. Se vareveni la faza P.A.C. cu o nouă documentație în vederea obținerii Avizelor de Amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza."*

- Conform aviz **S.C. RAJA S.A**. - *Conducta de aducțiune apă Dn 600 mm OL+PREMO este amplasată la aproximativ 7,00 metri de viitoarea construcție. Culoarul de teren, aferent conductei este de min. 10,00 metri stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de aducțiune apă Dn 600 mm OL+PREMO, reprezintă zona de protecție sanitară cu regim covor nu se va betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive; în zona de protecție sanitară terenul va fi acoperit cu material demontabil (pavele, dale).*
- Conform aviz **S.C. ENGIE S.A**. nr.**312.796.017**din **21.06.2018** *"Traseul exact al conductelor și branșamentelor de gaze poate fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilenă). Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale."*
- Conform aviz **S.C. TELEKOM S.A**. nr.**965**din **20.06.2018** *"În zona lucării propuse TELEKOM are pozate cabluri Tc. Având în vedere a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene: lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a TELEKOM; pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic."*

3.1 INVESTIȚIE PROPUSĂ

Având în vedere faptul căterenul propus pentru studiu este situat în zona Pinguin, s-a optat pentru un stil arhitectural care să se încadreze în stilul construcțiilor din zonă din punct de vedere volumetric, funcțional, ce prezintă o arhitectură contemporană și utilizează materiale durabile și calitative. Volumul propus se încadrează în reglementările anterior aprobabte și condițiilor instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

3.12 BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL PROPUS			
Nr. Crt.	**Zona funcțională**	**Ppropus**	
		mp.	**%**
1	Hotel-apartament	1168,45 mp.	50,97%
2	Spații verzi amenajate pe teren	258,61 mp.	11,28%
3	Spații verzi amenajate pe fațade și stâlpii de la demisol	380,00 mp.	16,58%
4	Spații verzi amenajate pe teraser	913,16 mp.	39,84%
5	Circulație pietonală și carosabilă demisol	1445,12 mp.	63,05%

3.13 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea pe teren a unei construcții D+P+8E cu funcțiunea de hotel-apartament, a accesurilor auto şi pietonale aferente,conformarea arhitectural-volumetrică și detalierea retragerilor faţă de limitele laterale.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi facută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui P.U.D. Preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare

identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea trasmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare,se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 10 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. Se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vedereaaprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit: Verificat:

Urb. MUNTEANU Marina Urb. BĂJENARU Alexandru