

LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.V.C AUT. NR. 2036/26.10.2007 S. TEREN - 1250 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- GARD PLASA EXISTENT
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
- SPAȚII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
- SPAȚII VERZI NEAMENAJATE EXISTENTE - TEREN VIRAN
- CIRCULAȚII PIETONALE (ALEI, PLATFORME SI AMENAJARI, INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA)
- PLATFORME BETONATE EXISTENTE
- CIRCULATIE CAROSABILA - EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA - PARCARE
- REGIM DE ÎNĂLȚIME
- ACESE PIETONALE
- ACESE AUTO
- COTE DE NIVEL
- MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CU PREZENTAREA FUNCȚIUNILOR
- INSTITUTII SI SERVICII (CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA)
- SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- PARCARE
- STRUCTURA CLĂDIRILOR
- DURABILĂ (ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ, PIATRĂ, PLANSEE DE BETON)
- SEMIDURABILĂ (ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ, PIATRĂ, PLANSEE DE LEMN)
- NEDURABILĂ (PAINTĂ, CHIRPICI, LEMN, CONSTRUCTII PROVIZORII STRUCTURĂ METALICĂ)
- STAREA CLĂDIRILOR
- BUNĂ
- MEDIOCRĂ
- REA

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
IE: 205834	1250	Statiunea Mamaia , Zona Restaurant Dorna , Lot 1
Carte funciara nr.	IE: 205834	UAT
		CONSTANTA



Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara Constanta
Prezentul document receptional este valabil insusit de procesul verbal de receptie nr. / data

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
	C1	1250	Teren materializat cu gard metalic (1-2,3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuit (2-3)
TOTAL		1250	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Obst.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata
Suprafata din act

Exe
S.C. Geoc
Ing. Dospines

Coordonate Stereo '70-Limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)	
X [m]	Y [m]		
1	312674.11	789238.08	19,55
2	312654.56	789237.81	34,83
3	312649.87	789203.30	34,09
4	312683.70	789199.11	33,39
5	312688.19	789232.20	4,36
6	312686.59	789236.26	7,37
7	312679.41	789237.91	1,30
8	312678.12	789238.06	4,01

Suprafata din acte si masuratori = 1250 mp

s.c. md prim proiect s.r.l.

md' proiect

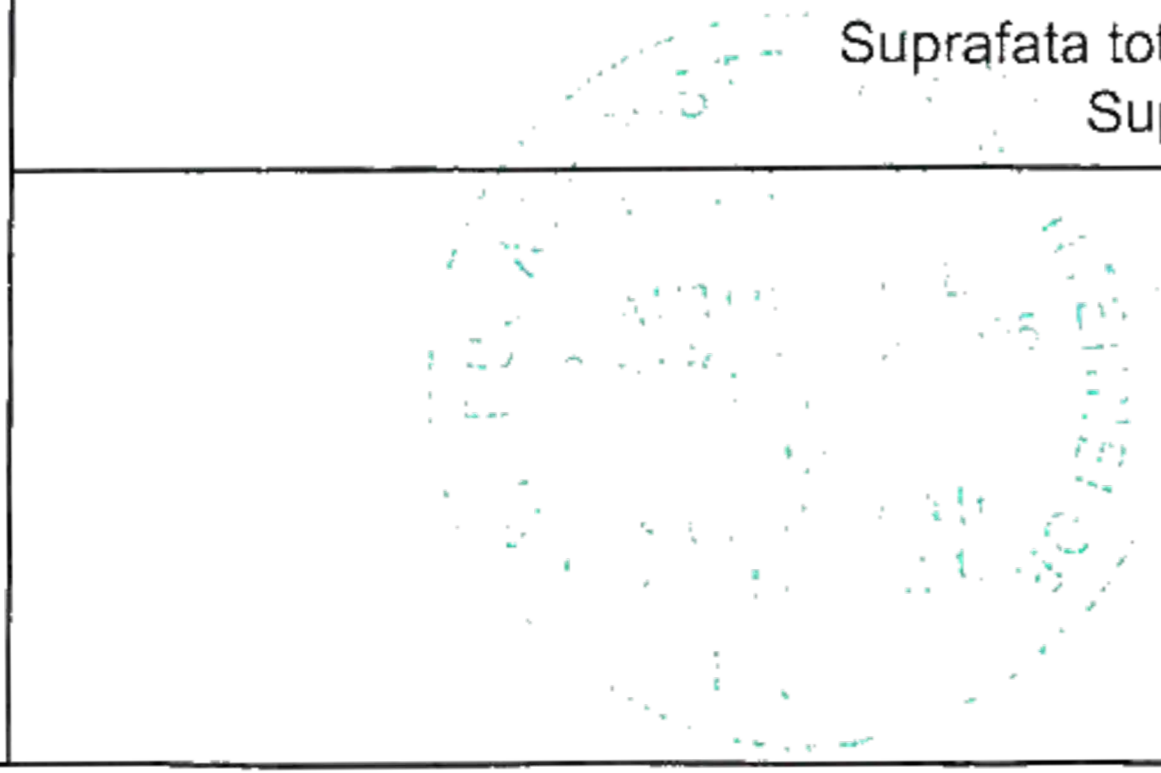
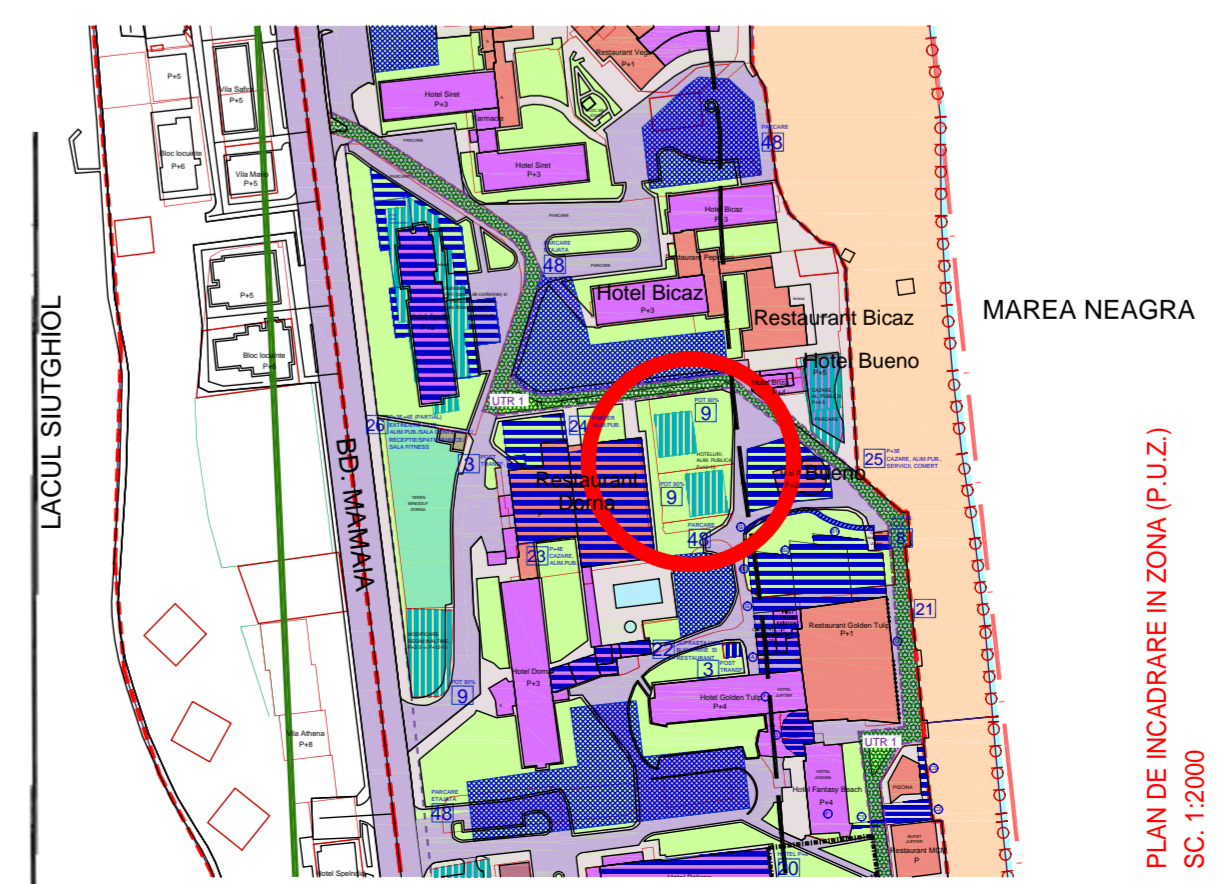
BENEFICIAR
S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.
PROIECT
ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+10E+11Ep
AMPLASARE
STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 1, nr. cad. 205834

NUMAR PROIECT
07/2017
FAZA
P.U.D.

PLANSĂ
SITUATIA EXISTENTA

DATA
05.2018
SCARA
1:200
NUMAR
U1

SEF PROIECT URBANISM
PROIECTAT
DESENAT
arh. LIVIU DIDA
arh. BOGDAN MARCU
arh. LIVIU DIDA
arh. LIVIU DIDA



22-02-2018

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
IE: 205834	1250	Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Dorna, Lot 1
Carte funciara nr.	IE: 205834	UAT
		CONSTANTA

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

IMOBIL P+10E+11Ep

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

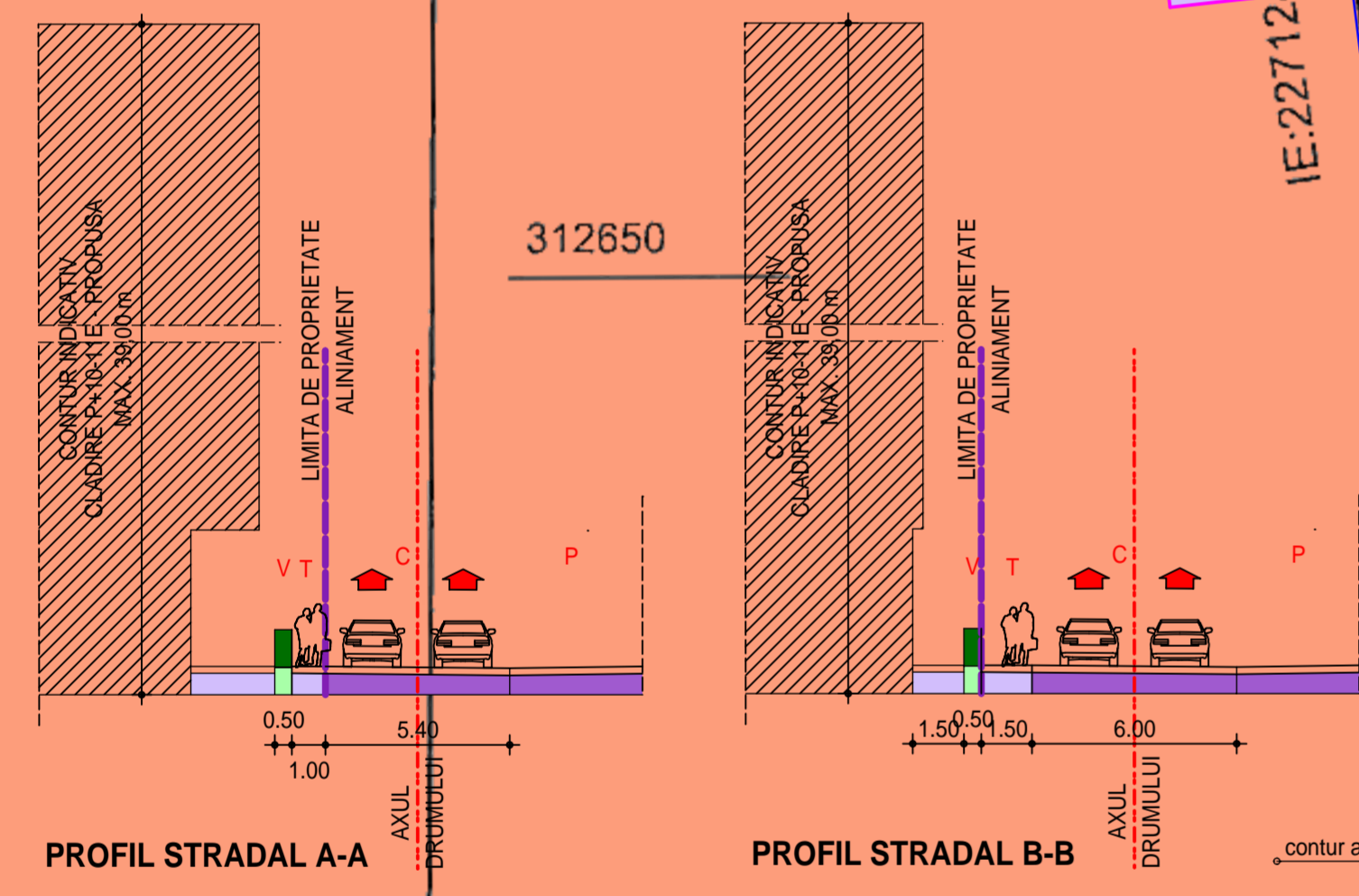
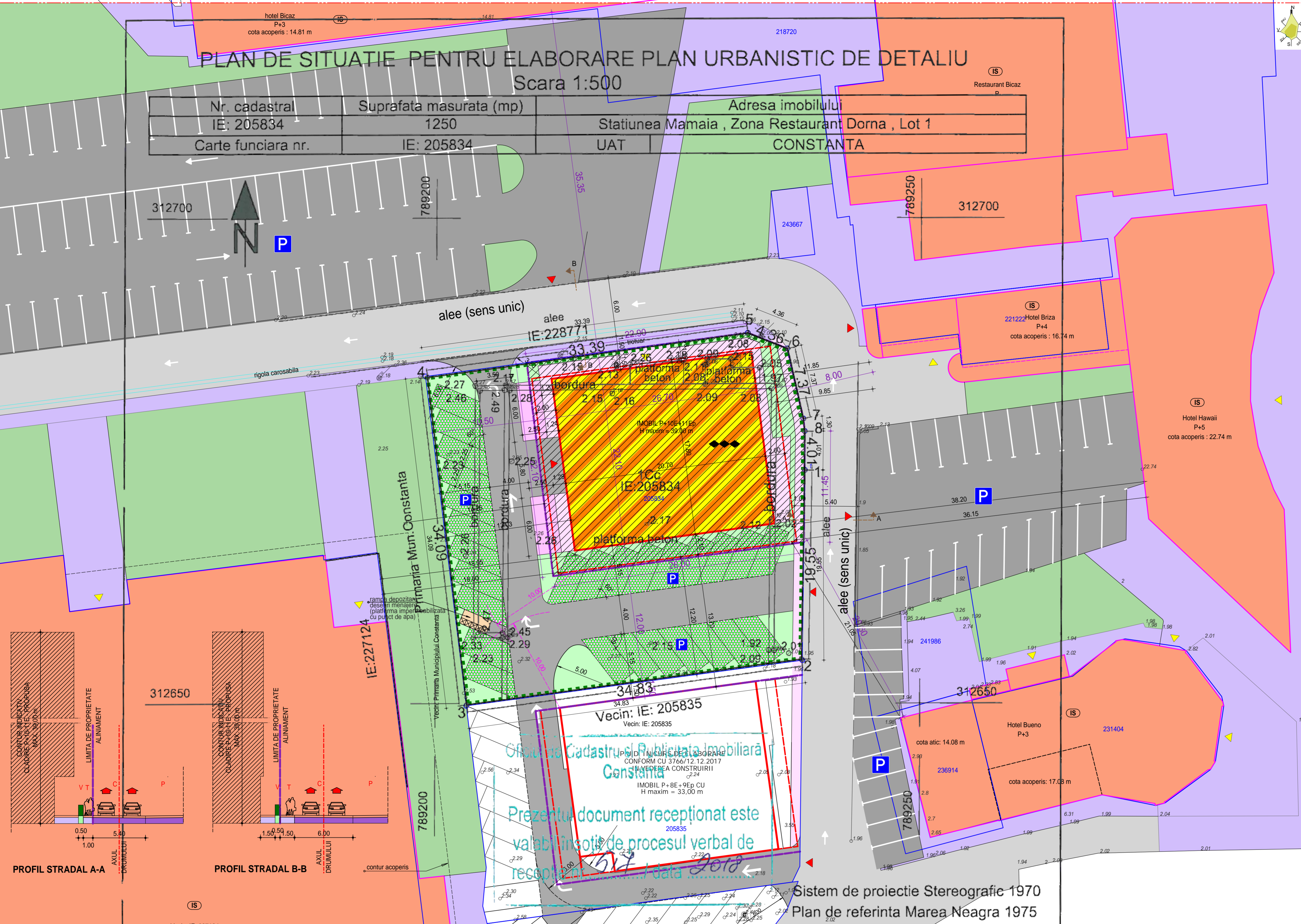
LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.V.C AUT. NR. 2036/26.10.2007 S. TEREN - 1250 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE - PARTER
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE PROIECTIA LA SOL A ETAJELOR (CONSOLE, BALCOANE, BOVINDOURI, TERASE)
- EDIFICABIL PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
- SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATIE CAROSABILA - EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA IN INCINTA PROPUSA
- PARCAJE PROPUSE
- PARCAJE INIERBATE PROPUSE
- PARCAJE
- RAMPA DEPOZITARE DESEURI MENAJERE PROPUSA
- P+3E REGIM DE ÎNĂLȚIME
- ACESE PIETONALE
- ACESE AUTO
- PROFILI STRADALE
- COTE DE NIVEL

NOTA*

* prezenta documentatie nu modifica functiunile admise conform P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCM nr. 121/24.05.2013.

* in sintagma apartamente sunt incluse atat apartamentele cu locuire permanenta si locuintele de vacanta (conform legii 114/11.11.1996) cat si apartamentele de inchiriat (conform OPANT nr. 65/2013).



Oficiul Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie din data 2018

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	1250	Teren materializat cu gard metalic (1-2,3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuit (2-3)
TOTAL		1250	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imc
Suprafata din acte = 1

Executa
S.C. Geocad
Ing. Dospinescu D

Coordonate Stereo '70-Limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	312674.11	789238.08	19.55
2	312654.56	789237.81	34.83
3	312649.87	789203.30	34.09
4	312683.70	789199.11	33.39
5	312688.19	789232.20	4.36
6	312686.59	789236.26	7.37
7	312679.41	789237.91	1.30
8	312678.12	789238.06	4.01

Suprafata din acte si masuratori = 1250 mp

BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA TEREN = 1250 mp

CATEGORIE	EXISTENT		PROPUNERE		APROBAT PRIN HCM NR. 121/24.05.2013 - ZONA C, UTR 20, FUNCTIA 9
	SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABIL PROPUSE	0.00	0.00	590.00	47.20	1125 (mp)
SUPRAFATA DESFATURATA MAXIMA	0.00	0.00	5000.00		
SUPRAFATA SPATII VERZI NEAMENAJATE - TEREN VIRAN	287.70	23.02	0.00	0.00	
SUPRAFATA PLATFORMA BETONATA	962.30	76.98	0.00	0.00	
SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00	269.10	21.53	
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	117.45	9.40	
SUPRAFATA PARCAJE	0.00	0.00	353.64	28.29	
LA SOL	0.00	0.00	141.21	11.30	
PARCAJE DALE INIERBATE (50%)	0.00	0.00	161.84	12.95	
JARDINIERE	0.00	0.00	110.00	8.80	
FATADA VERDE	0.00	0.00	72.45	5.80	
TOTAL	0.00	0.00	485.50	38.84	
90% (cf. PUZ) - se mentine					90%
P.O.T.	0%				
C.U.T.	0		Maxim 4.00 - se mentine		
REGIM DE ÎNĂLȚIME			P+10E+11E		
FUNCTIUNE	Spatii plantate, Agreement, Sport		conform art. 1 din RLU aferent PUZ aprobat - se mentine		Conform art. 1 din RLU

s.c. md prim proiect s.r.l.

md' proiect

BENEFICIAR
S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.

PROIECT
ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+10E+11Ep

AMPLASARE
STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 1, nr. cad. 205834

NUMAR PROIECT
07/2017

FAZA
P.U.D.

PLANSĂ
REGLEMENTARI URBANISTICE

DATA
05.2018

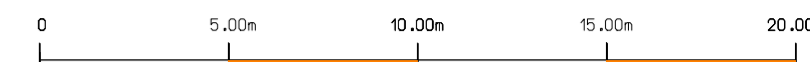
SCARA
1:200

NUMAR
U2

SEF PROIECT URBANISM
arh. LIVIU DIDA

PROIECTAT
arh. BOGDAN MARCU

DESENAT
arh. LIVIU DIDA



LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.V.C. AUT. NR. 2036/26.10.2007 S. TEREN - 1250 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE - PARTER
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE PROIECTIA LA SOL A ETAJELOR (CONSOLE, BALCOANE, BOVINDOURI, TERASE)
- EDIFICABIL PROPUSE
- P+3E REGIM DE ÎNĂLȚIME
- 0.2.17 COTE DE NIVEL

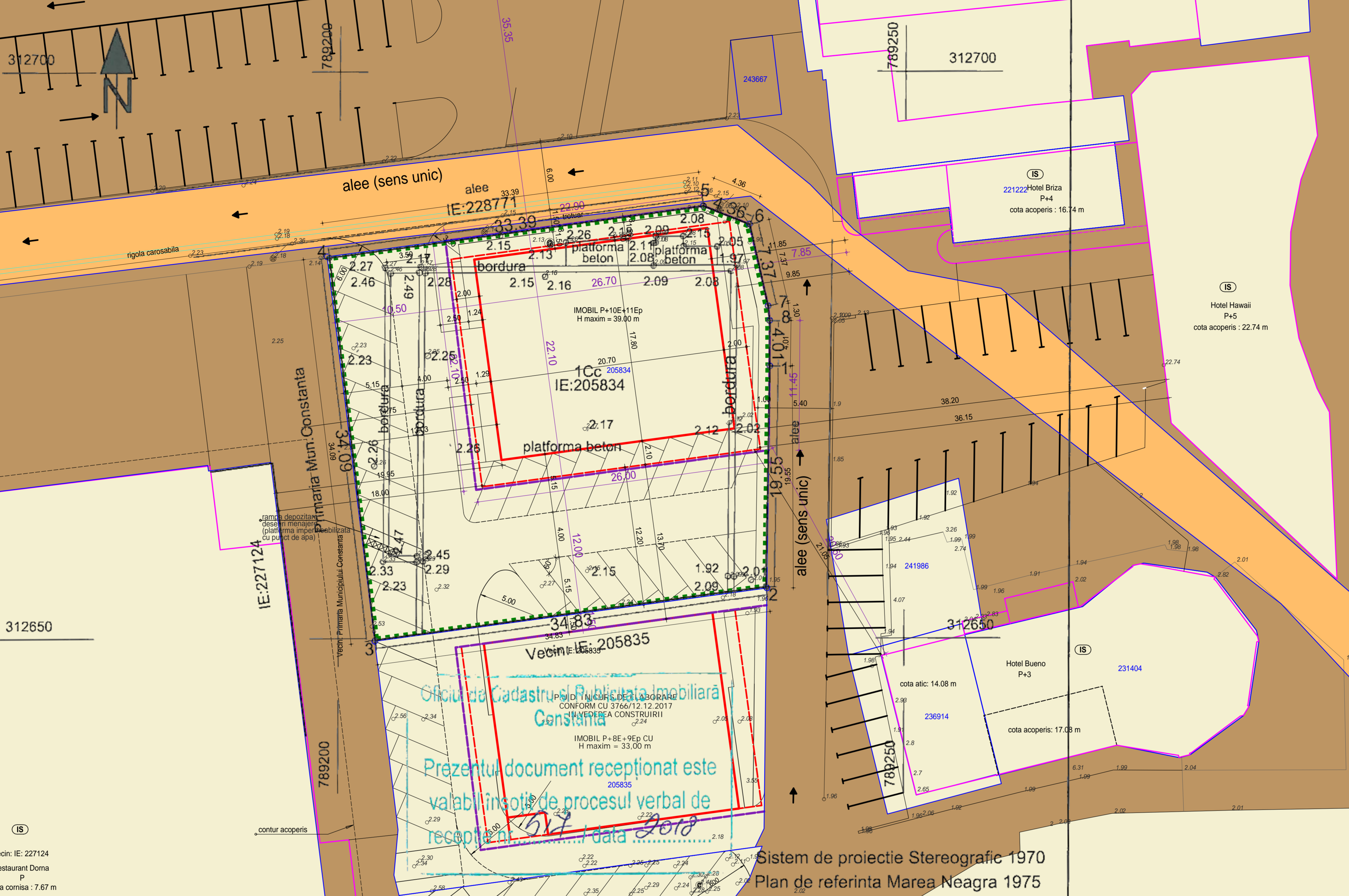
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR (conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 121/24.05.2013)

- a) PROPRIETATE PUBLICA
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
- b) PROPRIETATE PUBLICA / PRIVATA
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC / PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
 - b) PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
IE: 205834	1250	Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Dorna, Lot 1
Carte funciara nr.	IE: 205834	UAT
		CONSTANTA



Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 227/ data 2018

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	1250	Teren materializat cu gard metalic (1-2,3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuit (2-3)
TOTAL		1250	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata :
Suprafata din acte

Exe
S.C. Geoc
Ing. Dospines

Coordonate Stereo '70-Limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	312674.11	789238.08	19.55
2	312654.56	789237.81	34.83
3	312649.87	789203.30	34.09
4	312683.70	789199.11	33.39
5	312688.19	789232.20	4.36
6	312686.59	789236.26	7.37
7	312678.41	789237.91	1.30
8	312678.12	789238.06	4.01

Suprafata din acte si masuratori = 1250 mp

BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA TEREN = 1250 mp

Nr.	Descriere	EXISTENT		PROPUNERE		APROBAT PRIN HCLM NR. 121/24.05.2013 - ZONA C. UTR 20, FUNCTIUNEA 9
		SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
1	SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABIL PROPUSE	0.00	0.00	590.00	47.20	1125 (mp)
2	SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA	0.00	0.00	5000.00		
3	SUPRAFATA SPATII VERZI NEAMENAJATE - TEREN VIRAN	287.70	23.02	0.00	0.00	
4	SUPRAFATA PLATFORMA BETONATA	962.30	76.98	0.00	0.00	
5	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00	269.10	21.53	
6	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	117.45	9.40	
7	SUPRAFATA PARCAJE	0.00	0.00	353.64	28.29	
8		0.00	0.00	141.21	11.30	
9	LA SOL					
10	PARCAJE DALE INIERBATE (50%)	0.00	0.00	161.84	12.95	
11	ARZIERI	0.00	0.00	110.00	8.80	
12	FATADA VERDE	0.00	0.00	72.45	5.80	
13	TOTAL	0.00	0.00	485.50	38.84	
14	P.O.T.			0%		90%
15	REGIM DE ÎNĂLȚIME			0	Maxim 4.00 - se mentine	MAX 4.00/UTR MAX P+12-15E
16	REGIM DE ÎNĂLȚIME				P+10E+11E	MAX P+12-15E
17	REGIM DE ÎNĂLȚIME				conform art. 1 din RLU aferent PUZ aprobat - se mentine	Conform art. 1 din RLU

s.c. md prim proiect s.r.l.

md' proiect

BENEFICIAR
S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.

PROIECT
ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+10E+11Ep

AMPLASARE
STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 1, nr. cad. 205834

NUMAR PROIECT
07/2017

FAZA
P.U.D.

PLANSĂ
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DATA	SCARA	NUMAR
05.2018	1:200	U4

SEF PROIECT URBANISM
arh. LIVIU DIDA

PROIECTANT
arh. BOGDAN MARCU

DESENAT
arh. LIVIU DIDA

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

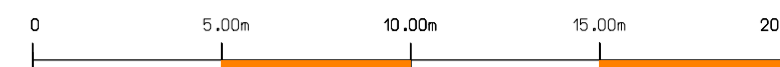
Scara 1:500

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

IMOBIL P+10E+11Ep

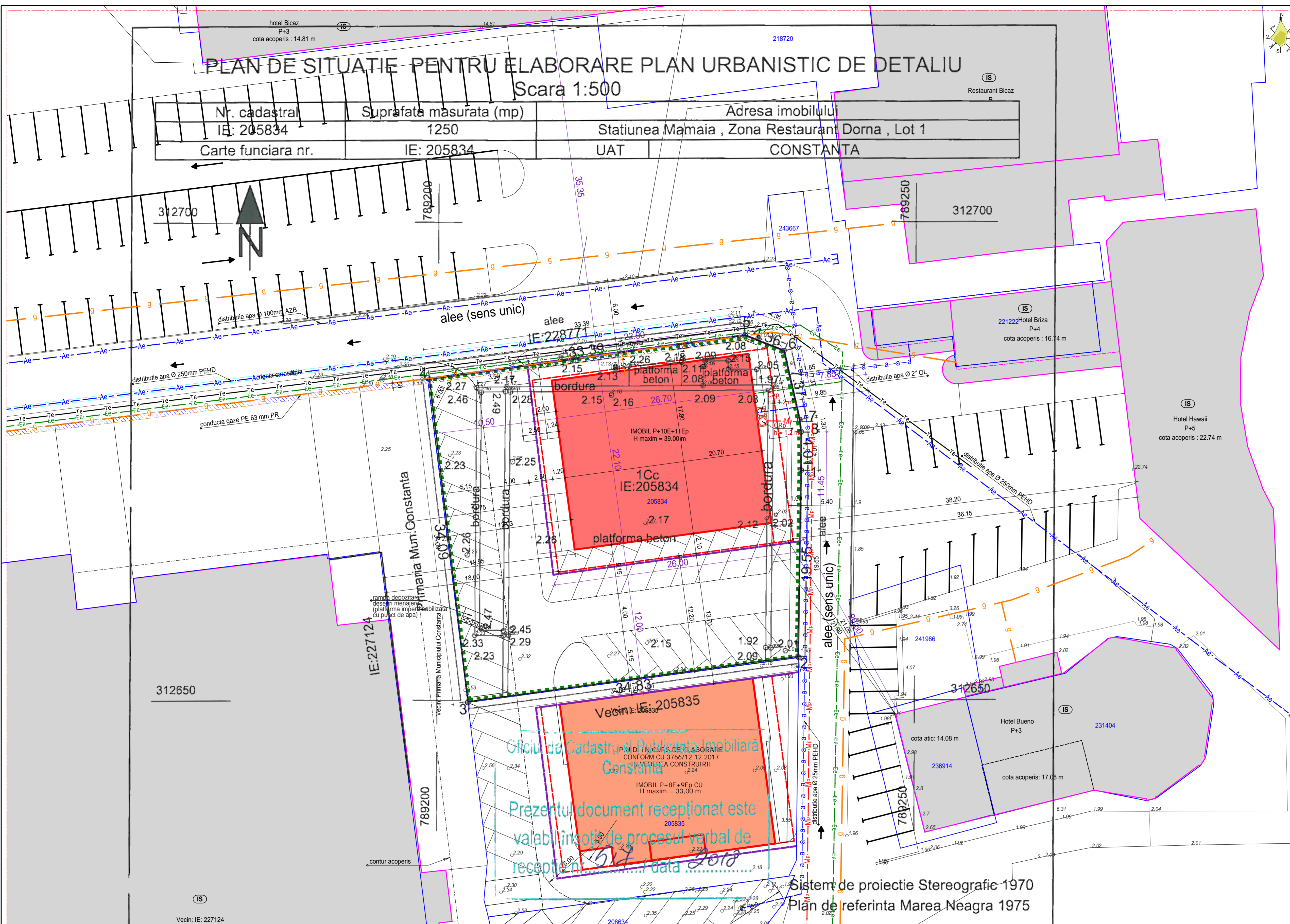
3. REGLEMENTARI EDILITARE

Nr. cadastral IE: 205834	Suprafata masurata (mp) 1250	Adresa imobilului Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Dorna, Lot 1
Carte funciara nr.	IE: 205834	UAT CONSTANTA



LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.V.C. AUT. NR. 2039/26.10.2007 S. TEREN - 1250 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE - PARTER
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE PROIECTIA LA SOL A ETAJELOR (CONSOL, BALCOANE, BOVINDOURI, TERASE)
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE PE TERENUL INVICINAT LA SUD CE APARTINE ACELUIASI PROPRIETAR
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- P+3E REGIM DE ÎNĂLȚIME
- o 2.17 COTE DE NIVEL
- ALIMENTARE CU APA
 - CONDUCTE DISTRIBUITE APA Dn 100 mm AZB si Dn 250 mm PEHD - EXISTENTE
 - CONDUCTE DISTRIBUITE APA Dn 25mm PEHD si 2" OL SUBDIMENSIONATE CE SE VOR SCHIMBA CU CONDUCTA Dn 110 mm PEHD - CU PRELUIRE A BRANSAMENTELOR EXISTENTE CU RACORD DIN CONDUCTA Dn 250 PEHD CONFORM AVIZ RAJA SA NR. 285/26.7.9 din 03.05.2018
 - CAMIN RACORD ALIMENTARE CU APA PROPUS
 - RACORD ALIMENTARE APA PROPUS
- CANALIZARE
 - COLECTOR MENAJER PROPUS CU RACORD LA COLECTORUL MENAJER Dn 250mm AZB EXISTENT LA CCA - 100 m SUD DE TERENUL STUDIAT
 - CAMIN RACORD MENAJER PROPUS
 - RACORD MENAJER PROPUS
- ELECTRICE
 - LES 20 Kv
 - STALP ILUMINAT PUBLIC
 - RACORD ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA PROPUS
- GAZE NATURALE
 - CONDUCTA GAZE NATURALE PE 63 mm PR - EXISTENTA
 - RACORD GAZE NATURALE PROPUS
 - ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE GAZE NATURALE - 0.5 m
- TELEFONIE
 - RETEA TELECOMUNICATII RCS-RDS - EXISTENTA



Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 207 din data 2018

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	1250	Teren materializat cu gard metalic (1-2-3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuit (2-3)
TOTAL		1250	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a Suprafata din acte

Exec S.C. Geoc Ing. Dospinesc

Coordonate Stereo '70-Limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	312674.11	789238.08	19.55
2	312654.56	789237.81	34.83
3	312649.87	789203.30	34.09
4	312683.70	789199.11	33.39
5	312688.19	789232.20	4.36
6	312686.59	789236.26	7.37
7	312679.41	789237.91	1.30
8	312678.12	789238.06	4.01

Suprafata din acte si masuratori = 1250 mp

BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA TEREN = 1250 mp

CATEGORIA	EXISTENT		PROPUNERE		APROBAT PRIN HCL NR. 121/24.05.2013 - ZONA C. UTR 20, FUNCTIA 9
	SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
1	0.00	0.00	590.00	47.20	1125 (mp)
2	0.00	0.00	5000.00		
3	287.70	23.02	0.00	0.00	
4	962.30	76.98	0.00	0.00	
5	0.00	0.00	269.10	21.53	
6	0.00	0.00	117.45	9.40	
7	0.00	0.00	353.64	28.29	
8	0.00	0.00	141.21	11.30	
9	0.00	0.00	161.84	12.95	
10	0.00	0.00	110.00	8.80	
11	0.00	0.00	72.45	5.80	
12	0.00	0.00	485.50	38.84	
13	0.00	0.00	90% (cf. P.U.Z) - se mentine		90%
14	0		Maxim 4.00 - se mentine		
15			P+10E+11E		
16			conform art. 1 din RLU aferent P.U.Z aprobat - se mentine		Conform art. 1 din RLU

s.c. md prim proiect s.r.l.

md' proiect

BENEFICIAR
S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.
PROIECT ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+10E+11Ep
AMPLASARE STATIONEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 1, nr. cad. 205834

NUMAR PROIECT FAZA
07/2017 P.U.D.

PLANSĂ REGLEMENTARI EDILITARE

DATA SCARA NUMAR
05.2018 1:200 U3

SEF PROIECT URBANISM arh. LIVIU DIDA
PROIECTAT arh. BOGDAN MARCU
DESENAT arh. LIVIU DIDA

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
IE: 205834	1250	Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Dorna, Lot 1
Carte funciara nr.	IE: 205834	UAT
		CONSTANTA

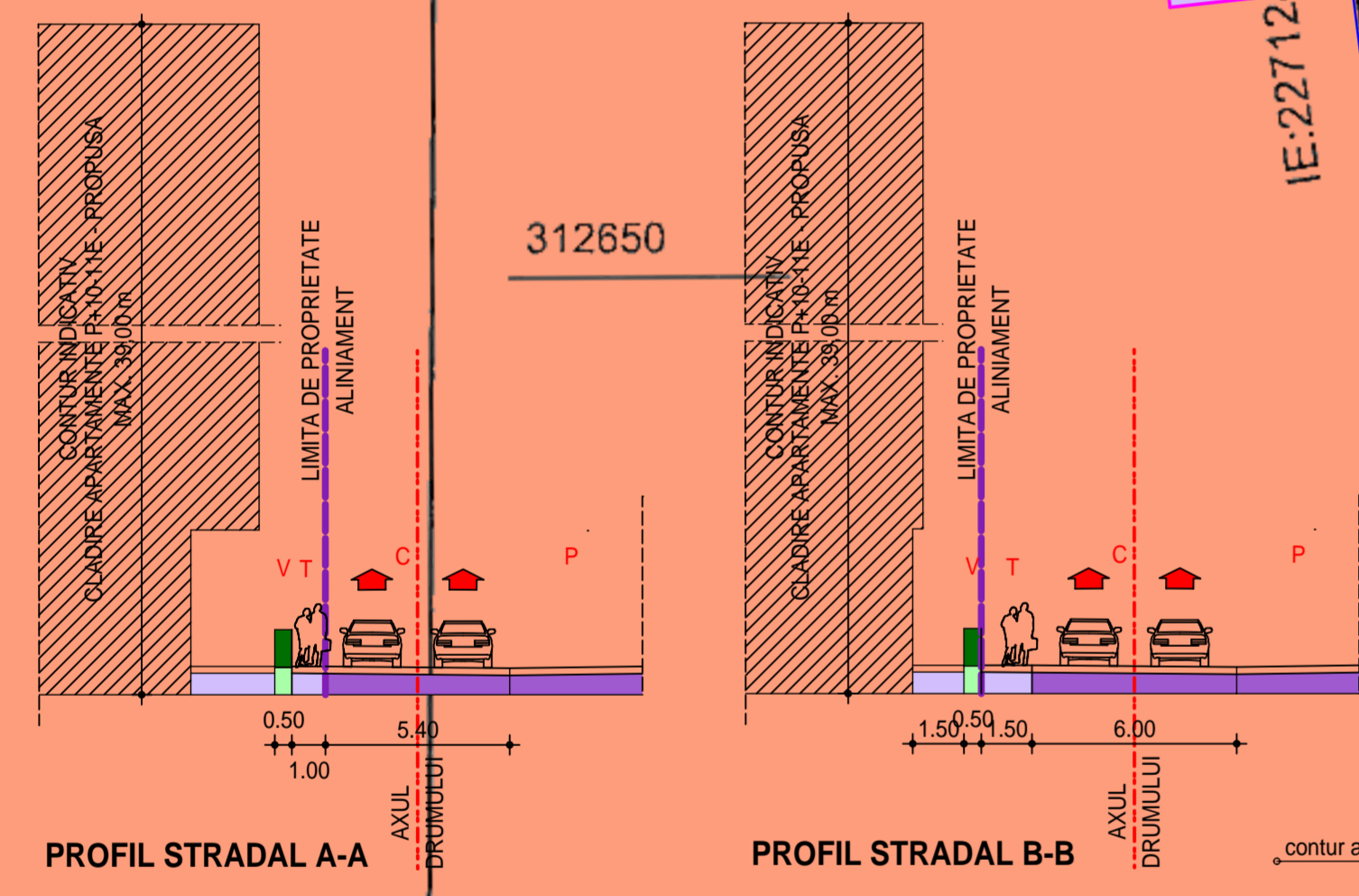
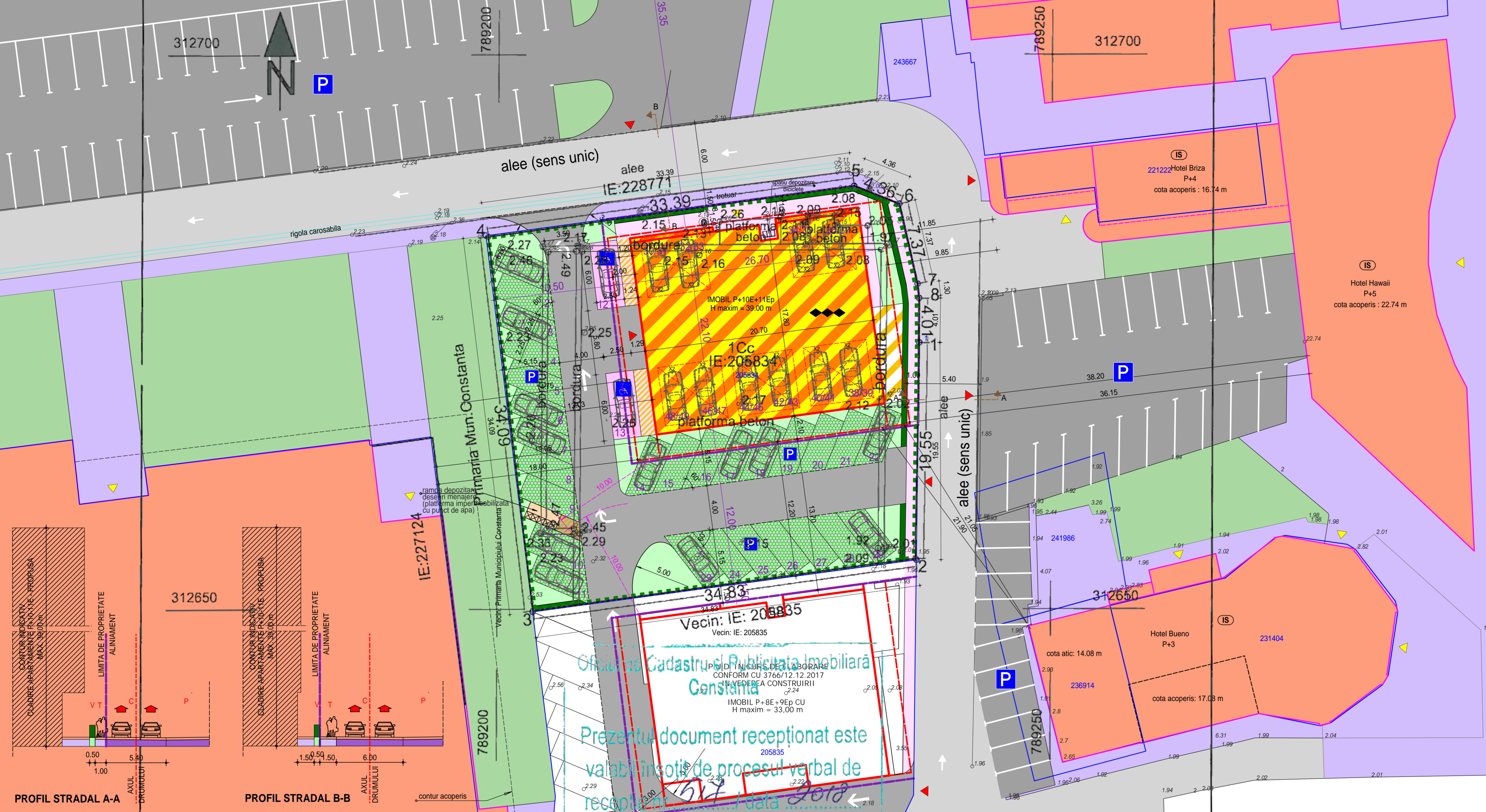
PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

IMOBIL P+10E+11Ep

5. REGLEMENTARI URBANISTICE posibilitati de mobilare urbanistica

- LEGENDĂ**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.V.C. AUT. NR. 2039/26.10.2007 S. TEREN = 1250 MP - din acte si masuratori
 - LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
 - CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
 - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
 - CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE - PARTER
 - CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE PROIECTIA LA SOL A ETAJELOR (CONSOLE, BALCOANE, BOVINDOURI, TERASE)
 - EDIFICABIL PROPUSE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
 - SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE
 - SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE - GARD VIU, H = 1,10 m
 - CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE
 - CIRCULATI PIETONALE PROPUSE
 - CIRCULATIE CAROSABILA - EXISTENTA
 - CIRCULATIE CAROSABILA IN INCINTA PROPUSE
 - PARCAJE PROPUSE
 - PARCAJE INERBATE PROPUSE
 - PARCARE/LOC DE PARCARE PT. PERSOANE CU HANDICAP
 - LOC DE JOACA PENTRU COPII PROPUSE
 - RAMPA DEPOZITARE DESEURI MENAJERE PROPUSE
 - REGIM DE ÎNĂLȚIME
 - ACCES PIETONALE
 - ACCES AUTO
 - PROFILI STRADALE
 - COTE DE NIVEL

NOTA*
 * prezenta documentatie nu modifica functiunile admise conform P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013. In sintagma apartamente sunt incluse atat apartamentele cu locuire permanenta si locuitele de vacanta (conform legii 114/11.11.1996) cat si apartamentele de inchiriat (conform OPANT nr. 65/2013).



Oficiul Cadastrului Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie din data 2018

Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	1250	Teren materializat cu gard metalic (1-2,3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuit (2-3)
TOTAL		1250	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a Suprafata din acte

Exec S.C. Geoc Ing. Dospinesc

Coordonate Stereo '70-Limita imobil

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	312674.11	789238.08	19.55
2	312654.56	789237.81	34.83
3	312649.87	789203.30	34.09
4	312683.70	789199.11	33.39
5	312688.19	789232.20	4.36
6	312686.59	789236.26	7.37
7	312679.41	789237.91	1.30
8	312678.12	789238.06	4.01

Suprafata din acte si masuratori = 1250 mp

BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA TEREN = 1250 mp

CATEGORIE	EXISTENT		PROPUNERE		APROBAT PRIN HCLM NR. 121/24.05.2013 - ZONA C. UTR 20, FUNCTIUN 9
	SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
SAFATA MAXIMA EDIFICABIL 'US	0.00	0.00	590.00	47.20	1125 (mp)
SAFATA DESFASURATA MAXIMA	0.00	0.00	5000.00		
SAFATA SPATII VERZI AMENAJATE - TEREN VIRAN	287.70	23.02	0.00	0.00	
SAFATA PLATFORMA BETONATA	962.30	76.98	0.00	0.00	
SAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00	269.10	21.53	
SAFATA CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	117.45	9.40	
SAFATA PARCAJE	0.00	0.00	353.84	28.29	
SAFATA LA SOL	0.00	0.00	141.21	11.30	
SAFATA PARCALE DALE INERBATE (50%)	0.00	0.00	161.84	12.95	
SAFATA JARDINIERE	0.00	0.00	110.00	8.80	
SAFATA FATADA VERDE	0.00	0.00	72.45	5.80	
TOTAL	0.00	0.00	485.50	38.84	
P.O.T.	0%		90% (cf. P.U.Z) - se mentine	90%	
C.U.T.	0		Maxim 4.00 - se mentine		
REGIM DE INALTIME			P+10E+11E		
FUNCTIUNE	Spatii plantate, Agreement, Sport		conform art. 1 din RLU aferent P.U.Z aprobat - se mentine		Conform art. 1 din RLU

s.c. md prim proiect s.r.l.

md' proiect

BENEFICIAR
 S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.

PROIECT
 ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+10E+11Ep

AMPLASARE
 STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 1, nr. cad. 205834

NUMAR PROIECT
 FAZA
 07/2017 P.U.D.

PLANSĂ REGLEMENTARI URBANISTICE posibilitati de mobilare urbanistica

DATA
 SCARA
 NUMAR
 05.2018 1:200 U5

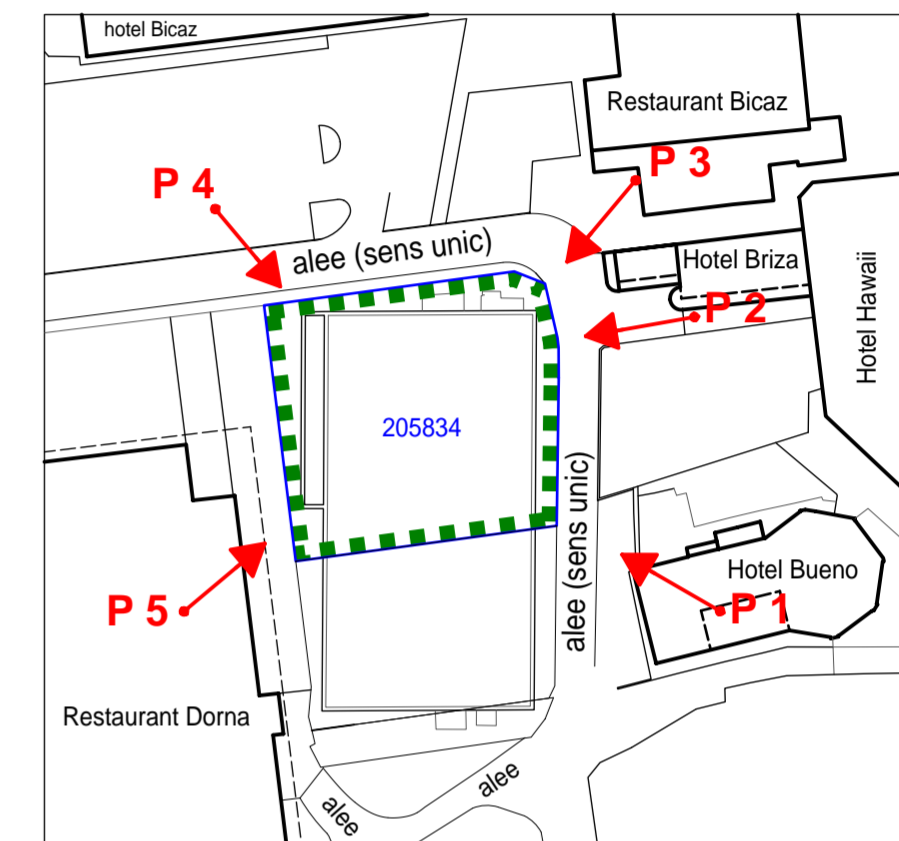
SEF PROIECT URBANISM
 PROIECTAT
 DESENAT
 arh. LIVIU DIDA
 arh. BOGDAN MARCU
 arh. LIVIU DIDA



PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

IMOBIL P+10E+11Ep

STUDIUL VOLUMETRIC SIMULARE 3D



s.c. md prim proiect s.r.l. 		BENEFICIAR:	S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.	NR. PR.	07/2017
		PROIECT:	ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+10E+11Ep	DATA	05.2018
PROIECTAT, REDACTAT	arh. BOGDAN MARCU	PLANSA:	STUDIUL VOLUMETRIC - SIMULARE 3D	FAZA	P.U.D.
SEF. PROIECT	arh. LIVIU DIDA			PL. NR.	SV1



FOTO 1

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

IMOBIL P+10E+11Ep

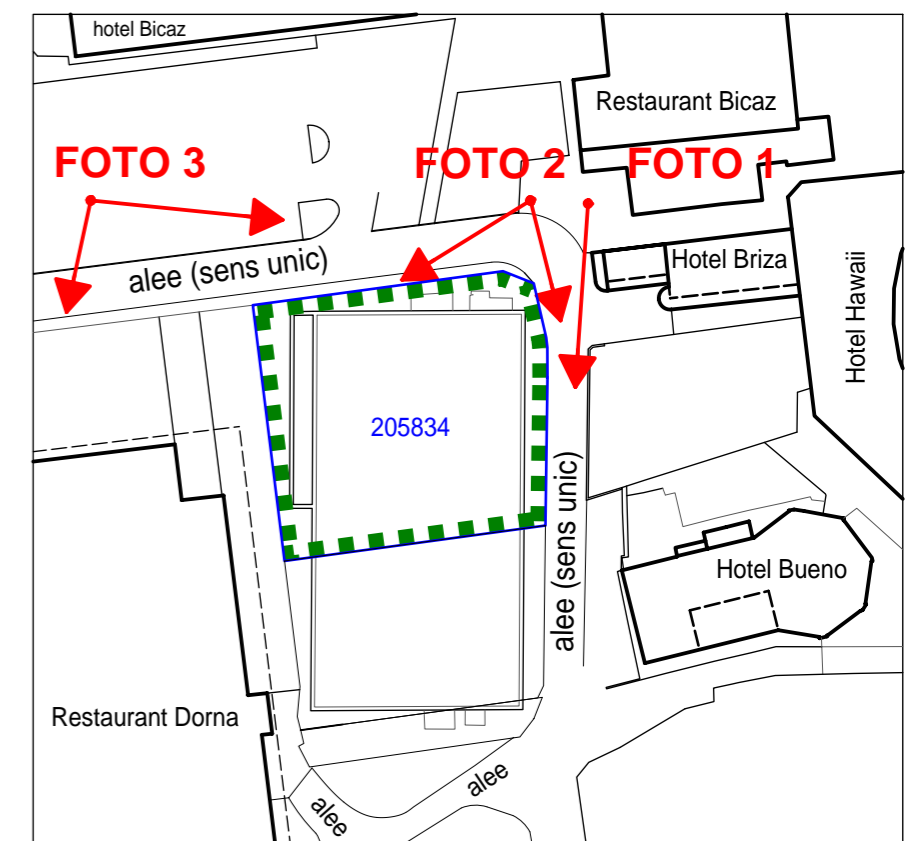
1.2. SITUATIA EXISTENTA DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



FOTO 2



FOTO 3



s.c. md prim proiect s.r.l. 		BENEFICIAR:		S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.	NR. PR.
		PROIECT:		ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+10E+11Ep	07/2017
PROIECTAT, REDACTAT	arh. BOGDAN MARCU		PLANSA:	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	DATA
	arh. LIVIU DIDA				05.2018
SEF. PROIECT	arh. LIVIU DIDA				FAZA
					P.U.D.
					PL. NR.
					U1.2

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11Ep
Amplasament:	Municipiul CONSTANTA, statiunea MAMAIA, zona restaurant DORNA, lot 1, numar cadastral 205834
Beneficiar:	S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.
Elaborator:	S.C. MD PRIM PROIECT S.R.L. arh. CRISTIAN – BOGDAN MARCU arh.LIVIU DIDA
Data elaborarii:	MAI 2018

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare pentru obiectivul: CLADIRE P+10E+11Ep, in functie de:

- prevederile PUZ-lui statiunii MAMAIA aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 121/24.05.2013 precum si de celelalte elemente existente in zona;
- ratragerile fata de limitele laterale si posterioare;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica.

Tema program initială întocmită la solicitarea beneficiarului prevedea realizarea unei clădiri in regim de inaltime de P+10-11 nivele având următoarele functiuni:

- Spatii pentru parcări;
- Spatii pentru apartamente;
- Spatii anexe;
- Amenajari exterioare: parcaje, alei carosabile, alei pietonale, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, rampa depozitare deseuri menajere;
 - prezenta documentatie nu modifica functiunile admise conform P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.
 - in sintagma apartamente sunt incluse atat apartamentele cu locuire permanenta si locuintele de vacanta (conform legii 114/11.11.1996) cat si apartamentele de inchiriat (conform OPANT nr. 65/2013).

Oportunitatea investitiei. Prin obiectivul propus se asigură realizarea unei clădiri de apartamente care prin forma sa arhitecturala si prin materialele folosite, să constituie o prezentă agreabilă in zonă.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

Condițiile de amplasare. Acestea sunt date de specificul amplasamentului, mărginit pe laturile de nord și est de două circulații carosabile (alee carosabilă cu sens unic), și pe latura de sud de un teren ce aparține aceluiași beneficiar, și pe care se realizează în același timp cu prezentul proiect, o documentație de Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil P+8-9Ep.

Construcția propusă va avea 12 nivele (P+10-11E).

Prin P.U.D. se detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia;
- retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare a terenului;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural - volumetrică;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Amplasamentul în care se află obiectivul studiat este situat în stațiunea Mamaia, zona C, UTR 20 (zona restaurant Dorna), conform P.U.Z. stațiunea Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 3767 din 12.12.2017.

DELIMITARE – zona situată între Piațeta Rex și Hotel Apollo – Restaurantul Doina, inclusiv, b-dul Mamaia și Promenada Mamaia.

Zona cuprinde hotelurile: Minerva, Fati Club de France, Modern, Olt, Central, Palas, Pelican, Golden Tulip, Dorna, Apollo, restaurantele aferente acestora și terenuri de sport.

Regim de înălțime propus: conform plan Reglementări urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot în parte.

POT = 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.

POT=90%, în cazurile menționate pe planul de Reglementări urbanistice și în tabelul anexa

PREVEDERI SPECIFICE PENTRU STATIUNEA MAMAIA:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Mamaia este cea mai mare stațiune turistică de vară situată pe malul vestic al Mării Negre, în nordul Municipiului Constanța. Situată între Marea Neagră și lacul Siutghiol are o lungime de 8 km și o lățime de doar 300 m.

Din motive operationale, determinate de mărimea și complexitatea teritoriului studiat, acesta a fost împărțit în 5 Zone: Zona A, Zona B, Zona C, Zona D și Zona Nord

Zona C aferentă Stațiunii Mamaia, are o suprafață de **54,78ha** și este delimitată:

- la nord: zona Mamaia Nord
- la sud: Hotel Histria și Hotel Palm Beach
- la vest: b-dul Mamaia
- la est: plaja și Marea Neagră

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- **funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vila turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru **turism stiintific si de afaceri** cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- **apartamente de vacanta, locuinte permanente** individuale si colective
- **functiuni pentru alimentatie publica**: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- **functiuni de comert**: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- **functiuni sportive** :terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- **functiuni de loisir**: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita
- **functiuni de agrement**: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- **functiuni de cultura**: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograful, multiplex, teatru
- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)
- **servicii**: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- **functiuni de sanatate**: dispensar, statii de salvare, farmacii
- **functiuni legate de culte**: biserica
- **lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol**
- **marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra**
- **functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare** : constructii si instalatii aferente
- **unitati cu destinatie speciala**
- **grupuri sanitare publice**
- **amenajari ale spatiului public**: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- **spatii verzi si plantate de folosinta generala**: parc, gradina, scuar, fasii plantate
- **parcuri cu caracter tematic**
- **parcaje la sol si multietajate**
- **dotari si amenajari specifice functiunii de baza**
- **amplasarea de panouri publicitare**

functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.

- functiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: functiuni mixte: spatii verzi, alei auto si pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii

- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
 - organizari de evenimente in perioada sezonului estival
- sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat;
- functiuni industriale;
- depozitare si vanzare en-gros;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local;
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

efectiva a extinderii.

- marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective.
- in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.
- sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu **maxim 1,20 m**
 - b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor pastra o **distanța minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o **inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara** din zona aliniamentului,
 - c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat.
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil
 - in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare.
 - pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.)

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accese carosabile

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament,
 - b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare
- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**.
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite.

NECESARUL DE PARCAJE

Locuinte/ Apartamente de vacanta

Locuinte individuale: doua locuri de parcare

Locuinte colective/apartamente de vacanta : 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

apartament cu suprafata max.200mp

Funcțiuni de turism conform HGR 525/1996

Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica: in functie de tipul de cladire si de categoria de confort,

1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura **1-2 locuri de parcare pentru autocare.**

Funcțiuni comerciale

Se va asigura **1 loc de parcare/35mp suprafata utila functiune comerciala**

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Funcțiuni de alimentatie publica

Se va asigura **1 loc de parcare/30mp suprafata utila alimentatie publica**

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Funcțiuni de cultura conform HGR 525/1996

Expozitii, targuri: se va asigura **1 loc de parcare/ 50 mp suprafata de expunere.**

Celelalte functiuni: se va asigura **1 loc de parcare/10 – 20 de locuri**

Funcțiuni de sanatate conform HGR 525/1996

Se va asigura cate **1 loc de parcare/4 persoane angajate**, plus un spor de 10%.

Funcțiuni sportive HGR 525/1996

Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate **1 loc de parcare/ 5-20 de locuri.**

Celelalte functiuni: se va asigura cate **1 loc de parcare/ 30 de locuri.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere.
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- este permisa realizarea de demisoluri
- in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat.
- **in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.**

- in statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.
- conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si Zona B, este limitata la 50m.
- conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor, in cele doua zona restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, calculata de la nivelul marii.
- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulativ, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.
 - arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
 - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,
- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de retele edilitare

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

- rețelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.
- rețelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de rețele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii rețelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Spatii publice

- amenajarea sau reamenajarea **spatiilor verzi existente sau noi** se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.
- vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata statiunii.
- mobilierul urban amplasat in spatiile publice, se va subordonanda unui concept coerent pentru imaginea urbana a intregii statiuni.

Spatii private

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu **1 arbore/100 mp.**
- Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese
- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise:
 - amplasarea panourilor publicitare
 - constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
 - corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
 - organizari de evenimente in perioada sezonului estival

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- **imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci**
- In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un **soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta**, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. **Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m.** Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- in cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de Reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se mentine
- in cazul propunerilor marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**.
- in cazurile speciale marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **90%**.
- in cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.
- in cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este maxim **4**, raportat la suprafata UTR.

2.2. - CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

Ridicarea topografica a amplasamentului pune in evidenta ca terenul este relativ plat, fara diferente mari de nivel pe intraga sa suprafata – max. 15 cm.

Studiul de insorire realizat releva faptul ca amplasarea cladirii propuse asigura insorirea cladirilor invecinate si a cladirii propuse, timp 1,5 ore pentru camerele de locuit la solstitiul de iarna (*Ordinul MS nr. 119/04.02.2014, cap. 1, art. 3, alin. 1*) si timp de minim 2 ore la cel putin una din camerele de locuit la ziua de referinta (*NP 057-2002 cap. 3.4.(D)*).

Din concluzii se poate constata ca se poate amplasa pe acest teren constructia propus.

3. SITUATIA EXISTENTĂ (plansa A1)

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATIE

Accese pietonale

Din punct de vedere al acceselor pietonale zona studiată este deservită de trotuarul la alea carosabila de acces cu sens unic de pe partea de nord a terenului studiat.

Accesele carosabile

Din punct de vedere al acceselor carosabile, zona este deservită de alea carosabila cu sens unic de pe partile de est si nord ale terenului.

3.2. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINĂȚI

Suprafata de teren studiată este de 1250 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.

Vecinii amplasamentului studiat, sunt:

- la vest – domeniu privat al municipiului Constanta – spatiu verde;
- la nord – alea de acces;
- la est – alea de acces;
- la sud - teren proprietate privata cu numarul cadastral 205835 ce apartine aceluiasi proprietar.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

Suprafata de teren construită = 0 mp
Suprafata de teren liberă = 1250 mp

Raportat la suprafata terenului proprietate P.O.T.existent = 0%
Raportat la suprafata terenului proprietate C.U.T. Existent = 0
P.O.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 40-70%
C.U.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 4,00/UTR

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona studiată, construită în diverse etape, este caracterizată de o arhitectură eclectică. Clădirile din imediata vecinătate au funcțiunea de spații de cazare și alimentație publică. Regimul de înălțime al clădirilor învecinate este de parter pentru alimentație publică, și de P+3E până la P+5E pentru cazare în regim hotelier.

3.5. DESTINATIA CLĂDIRILOR

Funcțiunile clădirilor din zonă (inclusiv zonele învecinate) sunt:

- spații de cazare în regim hotelier;
- alimentație publică;

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

Terenurile aflate în zona studiată sunt prezentate în planșa nr. U4, inclusiv din punct de vedere al categoriilor de proprietate.

Zona studiată evidențiată cuprinde:

- teren domeniu public al municipiului Constanța;
- teren domeniu public/privat al municipiului Constanța;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice;
- Suprafata de teren studiată este de 1250 mp, fiind proprietatea privată a

beneficiarului, conform actelor de proprietate anexate (Contract de Vânzare-Cumpărare aut. nr. 2036/26.10.2007).

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

GENERALITATI

Prezentul studiu geotehnic are ca scop prezentarea stratificatiei terenului, caracteristicile fizice ale pamanturilor de pe amplasament, nivelul apei subterane, iar în final, condițiile de fundare la nivelul de fază P.U.D.

CONSIDERATII GEOTEHNICE

Din literatura de specialitate și a sondajelor efectuate în zona stratificatia geologica ar putea să fie urmatoarea:

- umplutura neomogena din nisip și piatra sparta cu pamant vegetal – 0,00 m – 0,50 m;
- nisip mediu cu nisip fin/nisip mare, galben cenusiu, de la umed la saturat – 0,50 m – 1,20 m;
- nisip mediu/nisip mare, cenusiu, cu rar pietris mic rulat saturat – 1,20 – 2,50 m;
- nisip mare/nisip mediu, cenusiu deschis, cu cantitate mare de cochilii mari întregi și fragmente, cu rar pietris rulat, saturat – 2,50 – 4,00 m;
- nisip mediu/nisip mare, cenusiu negricios, cu fragmente milimetrice de cochilii, saturat – 4,00 – 4,80 m;
- nisip mediu cu nisip mare/nisip fin, cenusiu, cu cantitate mare de cochilii mari întregi și fragmente, saturat – 4,80 – 6,00 m.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

CONDITII DE FUNDARE

Pentru zona in care se va face investitia se va realiza fundarea directa pe un radier general, dispus pe teren inbunatatit cu perna de piatra sparta compactata, armata cu geogrila.

Pentru faza urmatoare de proiectare se vor executa foraje pe amplasamentul constructiei in vederea stabilirii cu exactitate a conditiilor de fundare, pana la adancimea de 18 m.

Din concluzii se poate constata ca se poate amplasa pe acest teren constructia propusa.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Nu este cazul. Studiul geotehnic nu semnaleaza accidente de teren.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana a fost interceptata in foraj si s-a stabilizat la adancimea NH=1,10 m de la CTN.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere al protectiei antiseismice, amplasamentul se încadrează în zona seismică "E" cu perioada de control (colt) $T_c = 0,7$ sec. Valorile mentionate corespund hărtilor cu zonarea seismică din punct de vedere al valorilor $a_g=0,20g$ si al perioadei de control T_c .

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Clădirile invecinate amplasamentului au urmatoarele caracteristici:

- cladiri alimentatie publica, cu regim de inaltime parter, construite in perioada anilor 1970, aflate in stare buna (restaurant Dorna si restarant Bicaz);
- cladiri cu spatii de cazare in regim hotelier, cu regim de inaltime P+3E, construite in perioada anilor 1970, aflate in stare buna (hotel Dorna si hotel Bicaz);
- cladiri cu spatii de cazare in regim hotelier, cu regim de inaltime P+3E pana la P+5E, construite in perioada anilor 2005-2010, aflate in stare buna (hotel Briza, Bueno si Hawaii).

Terenul pe care urmează a fi realizată noua investitie este liber de constructii, pe acesta aflandu-se in momentul de fata o platforma de beton, ce a folosit drept teren de fotbal.

3.12. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Echiparea existentă a fost prezentată pe baza planurilor anexe la avizele obtinute.

Alimentarea cu apă existentă face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului (ale RAJA S.A. Constanta).

In zona terenului studiat exista mai multe conducte de alimentare cu apa: \varnothing 100 mm AZB, \varnothing 250 mm PEHD, \varnothing 25 mm PEHD si \varnothing 2" OL.

Conductele \varnothing 250 mm PEHD si \varnothing 25 mm PEHD si \varnothing 2" OL sunt subdimensionate si se vor schimba cu conducta Dn 110 mm PEHD, cu preluarea bransamentelor existente, si cu racord din conducta de alimentare cu apa Dn 250 PEHD, conform aviz RAJA S.A. nr. 285/2679 din 03.05.2018.

Canalizarea apelor menajere : in zona amplasamentul propus exista colector de canalizare menajera Dn 250 mm AZB, aflat la circa 100 m sud fata de terenul studiat.

Canalizarea apelor pluviale: în zona studiată se află conducte de canalizare pluvială (rigola carosabila pe aleea cu sens unic aflata la nord de terenul studiat).

Alimentarea cu energie electrică: Pe amplasamentul propus, nu există retele electrice subterane detinute de S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A.. Clădirile existente sunt racordate la retelele existente în zonă.

Pe cele doua alei carobile exista LES 20 kv, cu racord in statia de transformare afla la sud de terenul studiat la o distanta de aprox. 100 m.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

Telefonia: Pe amplasamentul propus, nu există instalatii de telecomunicatii care să fie afectate de constructia propusă sau de amenajările exterioare propuse. În zona studiată există instalatii de telecomunicatii subterane ce apartin RCS-RDS S.A.

Alimentarea cu gaze naturale: Pe amplasamentul propus nu există retele ale S.C. DISTRIGAZ SUD RETELE, care să fie afectate de constructia propusă sau de amenajările exterioare propuse. In zona exista conducta de alimentare cu gaze naturale PE 63 mm PR.

4. REGLEMENTĂRI (plansa U2)

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarilor prevede realizarea unei constructii având următoarele functiuni:

- Spatii pentru parcare;
- Spatii pentru apartamente;
- Spatii anexe;
- Amenajari exterioare: parcaje, alei carosabile, alei pietonale, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, rampa de depozitare deseuri menajere.

* prezenta documentatie nu modifica functiunile admise conform P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

* in sintagma de apartamente sunt incluse atat apartamentele cu locuire permanenta si locuintele de vacanta (conform legii 114/11.11.1996) cat si apartamentele de inchiriat (conform OPANT nr. 65/2013).

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE, CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

Imobilul propus se compune dintr-un singur volum si se va amplasa pe lot in sistem izolat, cu o retragere de minim 12,00 m fata de limita de proprietate dinspre sud, si minim 10,50 m fata de limita de proprietate dinspre vest.

Din punct de vedere functional cladirea va fi structurata astfel:

- parter: parcare in sistem multiparking pentru autovehicule, scara de acces la etaje si lifturi, spatii anexa;
- etaje: scara de acces, lifturi, spatii anexa, si apartamente cu 1, 2 si 3 camere (de locuit, de vacanta sau de inchiriat);

Necesar locuri de parcare: conform HCLM 113/27.04.2017.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATA

În urma realizării constructiei propuse se pot obtine următoarele suprafete maxime:

Suprafata maxim edificabila – 515,00 mp

Sprafata construita desfasurata maxima - 5000,00 mp

Regim de inaltime – P+10E+11E partial.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIETIECTIVELOR NOI (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Distante fata de constructiile existente:

- minim 8,00 m fata de hotel Briza aflat la est de constructia propusa;
- minim 20,60 fata de hotel Bueno aflat la sud-est de constructia propusa;
- minim 14,25 fata de restaurant Dorna aflat la sud-vest de constructia propusa.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

Accesul pietonal se va realiza pe latura de nord, din domeniul public (trotuarul existent aferent aleii carosabile).

Pe latura de est a terenului se va realiza un trotuar cu latimea de 1,00 m.

Accesul carosabil se va realiza din aleea carosabila de pe partea de est a terenului, prin intermediul circulatiei interioare nou creata cu sens unic din lotul adiacent de la sud (nr. Cad. 205835), ce apartine aceluiasi beneficiar. Iesirea din parcarea exterioara se va realiza prin racordare la aleea carosabila de pe partea de nord a terenului, spre stanga (sens unic).

Accesul fortelor de interventie (autospeciale pentru stingerea incendiilor) se poate realiza **de pe toate laturile, din strazile adiacente.**

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOII CONSTRUCTII, ARMONIZAREA CU CELE MENTINUTE

Fondul construit din vecinătatea amplasamentului studiat este neutru, clădirile noi fiind moderne, constructiile avand un aspect architectural fără calități speciale.

Clădirile invecinate amplasamentului au urmatoarele caracteristici:

- cladiri alimentatie publica, cu regim de inaltime parter, construite in perioada anilor 1970, aflate in stare buna (restaurant Dorna si restarant Bicaz);
- cladiri cu spatii de cazare in regim hotelier, cu regim de inaltime P+3E, construite in perioada anilor 1970, aflate in stare buna (hotel Dorna si hotel Bicaz);
- cladiri cu spatii de cazare in regim hotelier, cu regim de inaltime P+3E pana la P+5E, construite in perioada anilor 2005-2010, aflate in stare buna (hotel Briza, Bueno si Hawaii).

Realizarea clădirii propuse cu o arhitectură modernă nu afectează estetic constructiile existente si se integrează astfel în sit, armonizându-se cu arhitectura clădirilor înconjurătoare.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu se fac interventii la constructiile existente in zona. Terenul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va realiza pe latura de nord, din domeniul public (trotuarul existent aferent aleii carosabile).

Pe latura de est a terenului se va realiza un trotuar cu latimea de 1,00 m.

Trotuarele se vor racorda la circulatiile carosabile propuse si se vor conforma rampele de acces pietonal intre trotuar si carosabil pentru a facilita accesul persoanelor cu handicap – fig. IV.12. - rezolvarea unui trotuar de latime mica – NP 051/2012, sau vor fi realizate la nivelul carosabilului.

Circulatii carosabile:

Accesul in parcare tip multiparking de la parter se va realiza din aleea cu sens unic interioara (propusa) de pe latura de vest a constructiei propuse. Iesirea din aceasta parcare se realizeaza tot in aceasta alee, spre dreapta (sens unic).

Accesul in parcare din exterior se va realiza din aleea carosabila de pe partea de est a terenului, prin intermediul circulatiei interioare nou creata cu sens unic din lotul adiacent de la sud (nr. Cad. 205835), ce apartine aceluiasi beneficiar. Iesirea din parcarea exterioara se va realiza prin racordare la aleea carosabila de pe partea de nord a terenului, spre stanga (sens unic).

De asemenea, prin aleea propusa in partea de vest, pe terenul ce face obiectul acestui studiu, se asigura iesirea autovehiculelor din parcarile de pe lotul 2 si lotul cu numarul cadastral 208634, in aleea existenta de pe latura de nord.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

Prin solutia aceasta, se limiteaza la minim numarul de intrari/iesiri pe cele trei loturi, pentru a nu ingreuna circulatia carosabila din zona, aleile nou create urmand a fi folosite in comun de cele trei terenuri (numerele cadastrale 205834, 205835 si 208634).

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Adiacent zonei studiate se afla urmatoarele **situri Natura 2000: Marea Neagra (COD ROSCIO076), Lacul Siutghiol (COD ROSPA0057).**

Zonele cu valoare peisagistica identificate in statiunea Mamaia sunt: zona de coasta a Marii Negre si faleza lacului Sitghiol.

Conform Legii 107/1996 (Legea apelor), actualizata , Art. 40, privind instituirea zonelor de protectie in lungul cursurilor de apa si a lacurilor, zona de protectie a apelor (la care se adauga zona de protectie ecologica) se masoara de la limita albiei inferioare, cf. legii, dupa cum urmeaza:

Lacul Siutghiol– 5 m+zona de protectie ecologica.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

nu este cazul. Lucrarile propuse vor reabilita un teren care in momentul de fata este nefolosit.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

nu este cazul.

4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile verzi care se realizeaza pe teren vor fi gazonate si plantate specii de flori cu perioade de înflorire decalate astfel încât să asigure o prezentă permanentă în sezon a florilor. Jardinierile se vor planta de asemenea cu flori.

Se vor amenaja spatii verzi conform HCJC nr. 152/22.05.2013, reprezentand minim 30% din suprafata terenului.

Acestea vor putea fi repartizate la sol, parcaje cu dale inierbate, jardiniere, fatade verzi, terase inierbate.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERITICE

sunt marcate pe plansa de Reglementari Urbanistice, si se refera la:

- profilul aleii de acces de pe latura de est;
- profilul aleii de acces de pe latura de nord.

4.13. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Realizarea ansamblului propus nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Aliniament

Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente se mentine.

Alinierea

conform prevederilor din P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013 – art. 5.

Retragerea fata de limitele laterale si posterioare

- minim 12,00 m fata de limita terenului dinspre sud;
- minim 10,50 m fata de limita terenului dinspre vest.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. Aprobat = 90,00% - se mentine

(indice calculat la proiectia etajului, conform legii 242/2009 pentru modificarea legii 350/2001- anexa 2)

4.15. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. aprobat = C.U.T. propus = maxim 4,00/UTR – se mentine

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (surse, rețele, racorduri)

Racorduri si bransamente

Alimentare cu apă si canalizare

Sistemul de alimentare cu apă si sistemul de canalizare a apelor menajere ale constructiei propuse se vor realiza din cele existente in zona.

In zona terenului studiat exista mai multe conducte de alimentare cu apa: \varnothing 100 mm AZB, \varnothing 250 mm PEHD, \varnothing 25 mm PEHD si \varnothing 2" OL.

Conductele \varnothing 250 mm PEHD si \varnothing 25 mm PEHD si \varnothing 2" OL sunt subdimensionate si se vor schimba cu conducta Dn 110 mm PEHD, cu preluarea bransamentelor existente, si cu racord din conducta de alimentare cu apa Dn 250 PEHD, conform aviz RAJA S.A. nr. 285/2679 din 03.05.2018.

Racordul cladirii propuse se va realiza din aceasta noua conducta propusa a fi realizata.

In zona amplasamentul propus exista colector de canalizare menajera Dn 250 mm AZB, aflat la circa 100 m sud fata de terenul studiat, la care se poate face racordarea sistemului de evacuare ape menajere al cladirii propuse.

Apele pluviale de pe suprafata învelitorii sunt preluate de burlane si se scurg la nivelul solului de unde se evacuează in sistemul centralizat de captare.

Alimentare cu energie electrică

Pe cele doua alei carobile exista LES 20 kv, cu racord in statia de transformare afla la sud de terenul studiat la o distanta de aprox. 100 m.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din retelele existente în zonă. Solutia se va stabili pe baza unei documentatii elaborate de către S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A. la cererea beneficiarului, care va obtine si avizul de racordare.

Racord telefonie

Racordul telefonic se va face din rețeaua existentă in zonă pe baza unei documentatii de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista conducta de alimentare cu gaze naturale PE 63 mm PR.

Cladirea propusa poate fi racordata la conducta existenta de alimentare cu gaze naturale.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+10-11E

4.17. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL – SUPRAFATA TEREN = 1250 mp						
NR. CRT.		EXISTENT		PROPUNERE		APROBAT PRIN HCLM NR. 121/24.05.2013 - ZONA C, UTR 20, PUNCTUL 9
		SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
1	SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABIL PROPUȘ	0.00	0.00	590.00	47.20	1125 (mp)
2	SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA	0.00		5000.00		
3	SUPRAFATA SPATII VERZI NEAMENAJATE - TEREN VIRAN	287.70	23.02	0.00	0.00	
4	SUPRAFATA PLATFORMA BETONATA	962.30	76.98	0.00	0.00	
5	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00	269.10	21.53	
6	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	117.45	9.40	
7	SUPRAFATA PARCAJE	0.00	0.00	353.64	28.29	
8		LA SOL	0.00	0.00	141.21	11.30
9	SUPRAFATA SPATIU VERDE AMENAJAT	PARCAJE DALE INIERBATE (50%)	0.00	0.00	161.84	12.95
10		JARDINIERE	0.00	0.00	110.00	8.80
11		FATADA VERDE	0.00	0.00	72.45	5.80
12		TOTAL	0.00	0.00	485.50	38.84
13	P.O.T.		0%	90% (cf. PUZ) – se mentine		90%
14	C.U.T.		0	Maxim 4.00 – se mentine		MAX 4.00/ UTR
15	REGIM DE INALTIME		-	P+10E+11E		MAX P+12-15E
16	FUNCTIUNE		Spatii plantate, Agreement, Sport	conform art. 1 din RLU aferent PUZ aprobat – se mentine		Conform art. 1 din RLU

4.18. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amenajările exterioare propuse menite să ofere un spațiu de primire funcțional și agreabil sunt:

- dalaje decorative
- jardiniere
- spații verzi
- iluminat decorativ al clădirii;
- parcaje (dale inierbate)

Dalajele decorative se vor realiza din dale autoblocante pe pat de nisip.

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUȘE

Realizarea imobilului propus va fi benefică asupra zonei studiate, dezideratele urmărite prin răspunderea la cerințele temei – program fiind astfel rezolvate. Prin realizarea acestei construcții se va îmbogăți din punct de vedere arhitectonic această zonă din oras, oferind locuitorilor zonei un aspect deosebit, reabilitându-se și amenajându-se în același timp un teren care în momentul de față nu este folosit.

5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-LUI

La fazele următoare de proiectare se va ține cont de reglementările din P.U.D.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Reglementările propuse prin acest PUD, se încadrează în prevederile documentației urbanistice de rang superior aprobată (P.U.Z. Mamaia) din punct de vedere al funcțiilor permise, al indicilor urbanistici și al regimului de înălțime.

Întocmit,
Arh. Liviu Dida
Arh. Cristian-Bogdan Marcu