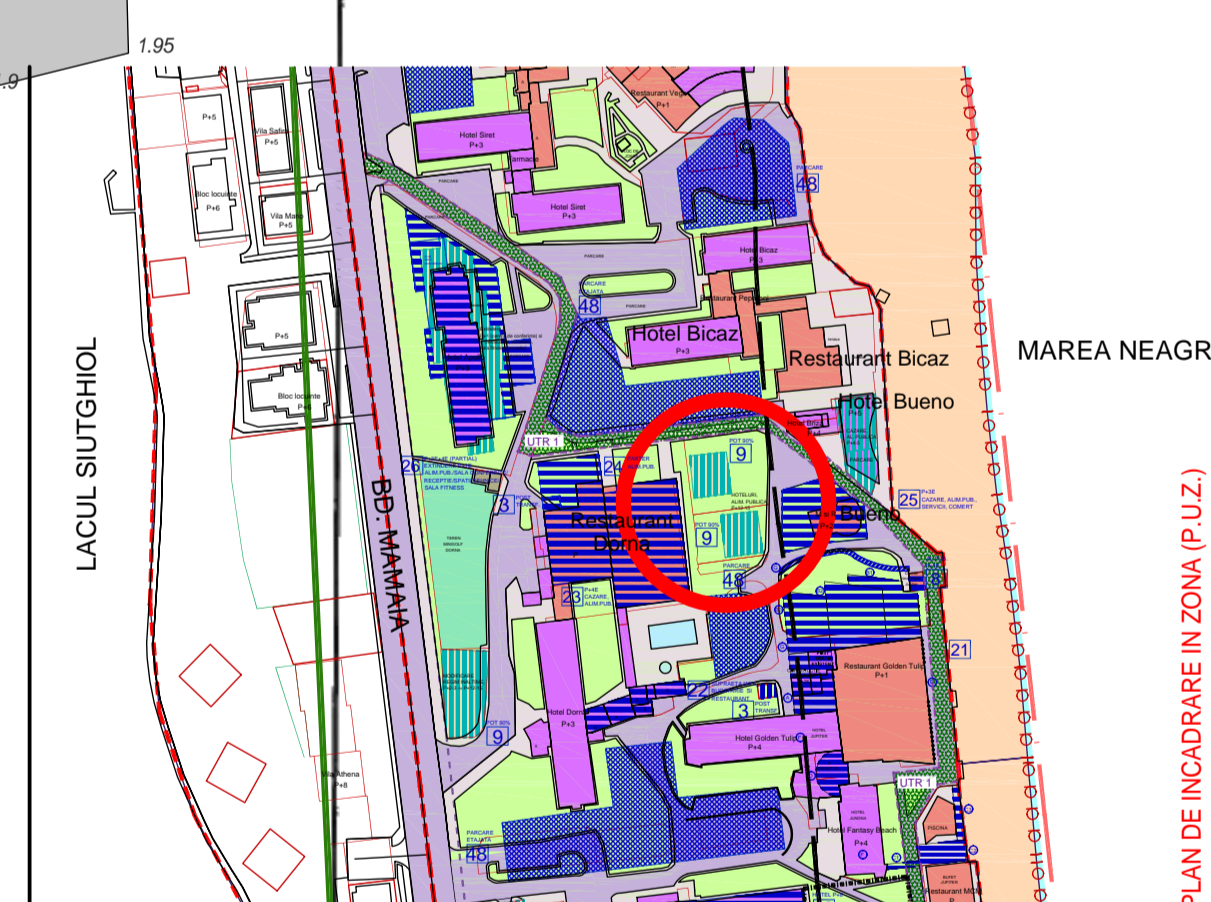
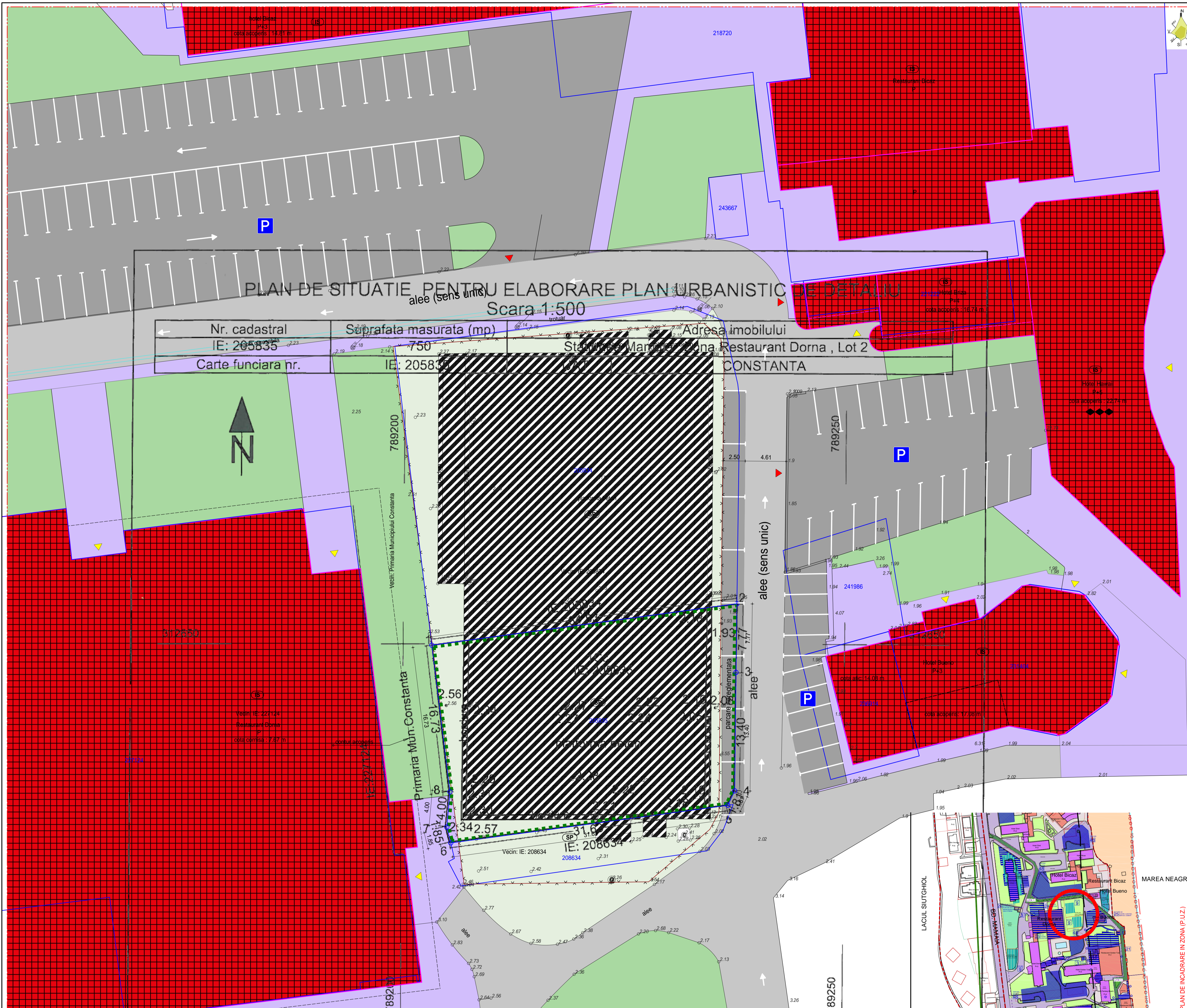


LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.V.C. AUT. NR. 1384/12.07.2007 S. TEREN - 750 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
- GARD PLASA EXISTENT
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
- SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE EXISTENTE - TEREN VIRAN
- CIRCULATII PIETONALE (ALEI, PLATFORME SI AMENAJARI, INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA)
- PLATFORME BETONATE EXISTENTE
- CIRCULATIE CAROSABILA - EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA - PARCARE
- P+3E REGIM DE ÎNĂLȚIME
- ACCESE PIETONALE
- ACCESE AUTO
- COTE DE NIVEL
- MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CU PREZENTAREA FUNCTIUNILOR
- IS INSTITUTII SI SERVICII (CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA)
- SP SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- P PARCARE
- STRUCTURA CLĂDIRILOR
- DURABILĂ (ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ, PIATRĂ, PLANŞEE DE BETON)
- SEMIDURABILĂ (ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ, PIATRĂ, PLANŞEE DE LEMN)
- NEDURABILĂ (PAIANTĂ, CHIRPICI, LEMN, CONSTRUCTII PROVIZORII STRUCTURĂ METALICĂ)
- STAREA CLĂDIRILOR
- BUŢĂ
- MĂDIOCRĂ
- REA



Coordonate Stereo '70-Limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi latari D(i+1)
1	312649.87	789203.30	34,83
2	312654.56	789237.81	7,77
3	312646.79	789237.71	13,40
4	312633.39	789237.56	1,81
5	312631.76	789236.78	31,63
6	312627.50	789205.44	1,85
7	312629.29	789204.99	4,00
8	312633.27	789205.35	16,73

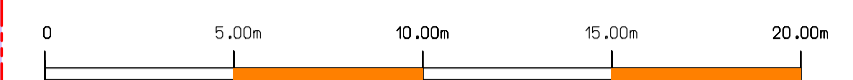
Suprafata din acte si masuratori = 750 mp

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	750	Teren materializat cu gard plasa ( 2-3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimpreimuit (1-2)
TOTAL		750	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
TOTAL			

Suprafata totală măsurată a imobilului = 750mp

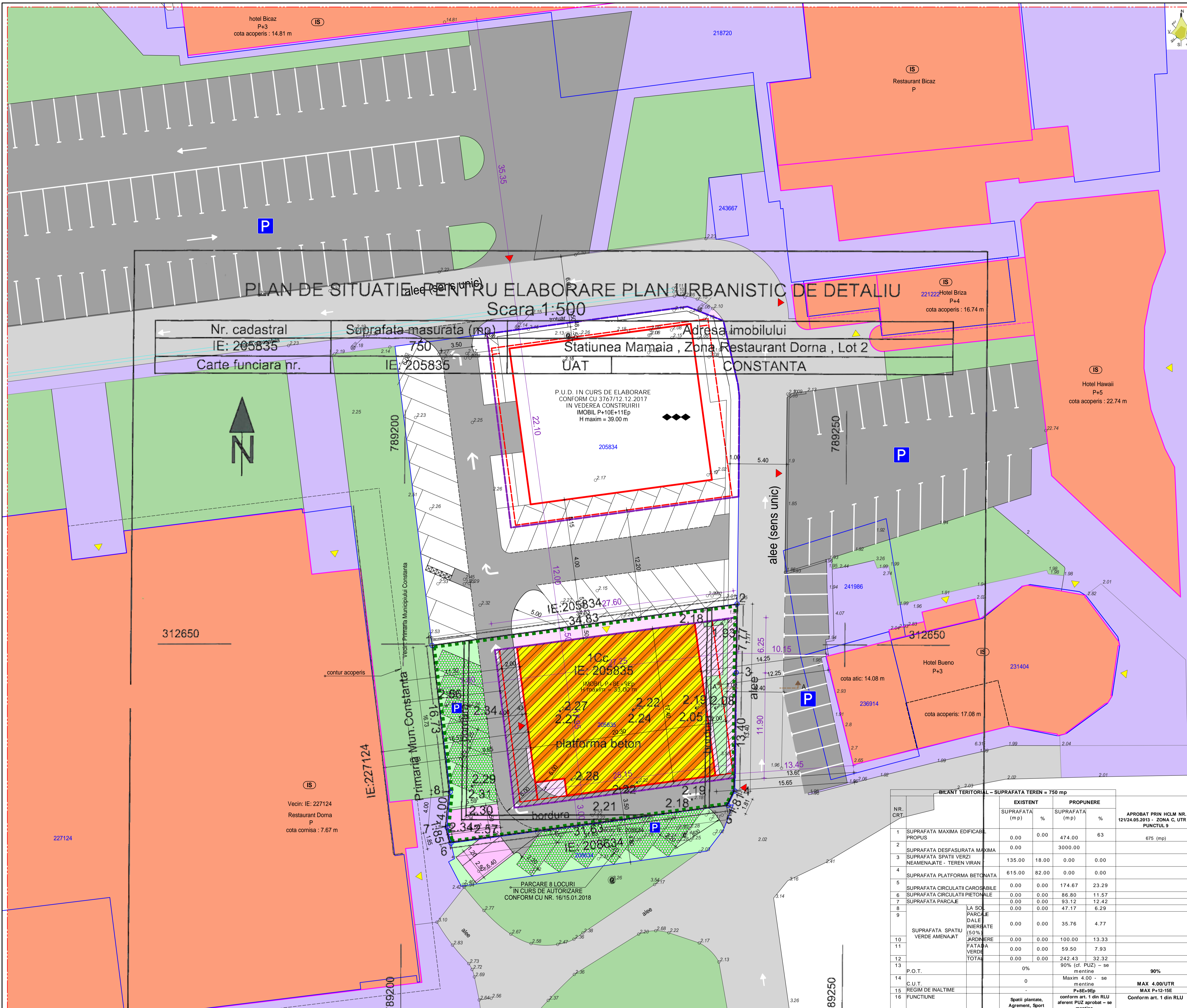
**s.c. md prim proiect s.r.l.**  
  
 BENEFICIAR  
 S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.  
 PROIECT ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+8E+9Ep  
 AMPLASARE STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 2, nr. cad. 205835  
 NUMAR PROIECT 06/2017 FAZA P.U.D.  
 PLANSA SITUATIA EXISTENTA  
 DATA 05.2018 SCARA 1:200 NUMAR U1  
 SEF PROIECT URBANISM arh. BOGDAN MARCU  
 PROIECTAT arh. BOGDAN MARCU arh. LIVIU DIDA  
 DESENAT arh. LIVIU DIDA



LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.U.C. AUT. NR. 1384/12.07.2007 S. TEREN - 750 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTURUL CONSTRUCTIILOR 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 PROPUS
- 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 PROPUSE
- PARCAJE PROPUSE
- PARCAJE INIERBATE PROPUSE
- PARCAJE
- REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E
- ACCESE PIETONALE
- ACCESE AUTO
- PROFILE STRADALE
- COTE DE NIVEL

NOTA\*  
 \* prezenta documentatie nu modifica functiunile admise conform P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCM nr. 122/24.05.2013.  
 \* 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).



NR. CRT.	EXISTENT		PROPUNERE		APROBAT PRIN HCM NR. 121/24.05.2013 - ZONA C. UTR 20, PUNCTUL 9
	SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
1	0.00	0.00	474.00	63	675 (mp)
2	0.00	0.00	3000.00		
3	135.00	18.00	0.00	0.00	
4	615.00	82.00	0.00	0.00	
5	0.00	0.00	174.67	23.29	
6	0.00	0.00	86.80	11.57	
7	0.00	0.00	93.12	12.42	
8	0.00	0.00	47.17	6.29	
9	0.00	0.00	35.76	4.77	
10	0.00	0.00	100.00	13.33	
11	0.00	0.00	59.50	7.93	
12	0.00	0.00	242.43	32.32	
13	0.00	0.00	90% (cf. P.U.Z.) - se mentine		90%
14	0		Maxim 4.00 - se mentine		MAX 4.00/UTR
15			P+8E+9Ep		MAX P+12-15E
16			Spatii plane, Agrement, Sport		Conform art. 1 din RLU

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

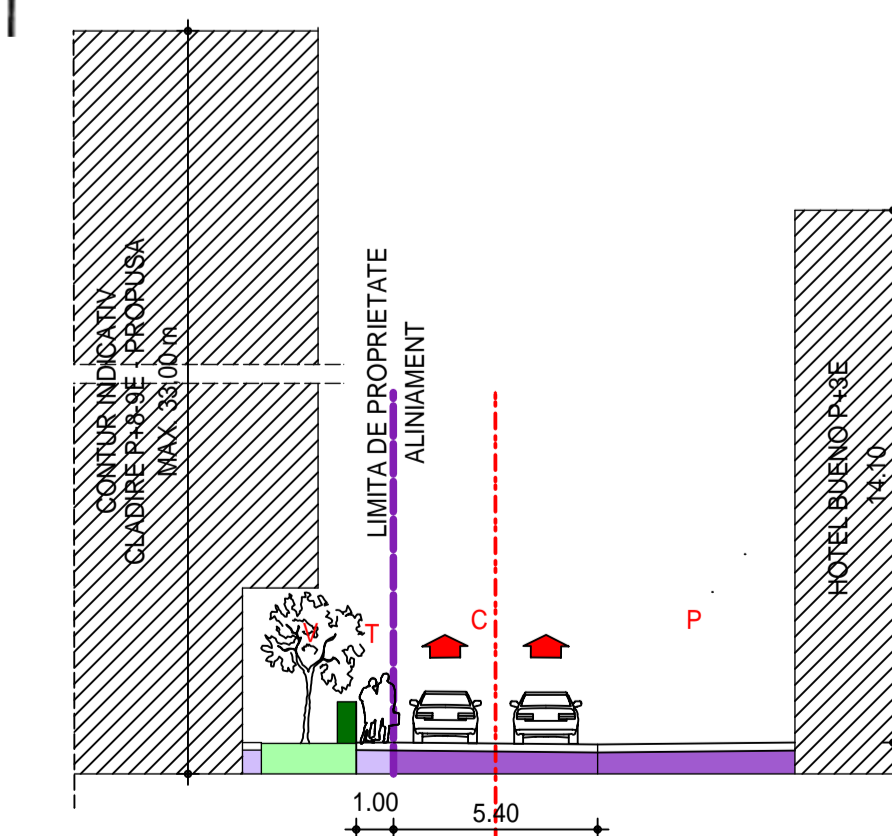
Coordonate Stereo 70-Limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi (Dg+1)
	X [m]	Y [m]	
1	312649.87	789203.30	34.83
2	312654.56	789237.81	7.77
3	312646.79	789237.71	13.40
4	312633.39	789237.56	1.81
5	312631.76	789236.78	31.63
6	312627.50	789205.44	1.85
7	312629.29	789204.99	4.00
8	312633.27	789205.35	16.73

Suprafata din acte si masuratori = 750 mp

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	750	Teren materializat cu gard plasa ( 2-3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuat (1-2)
TOTAL		750	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
TOTAL			



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

wd' proiect

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

PROIECT ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+8E+9Ep

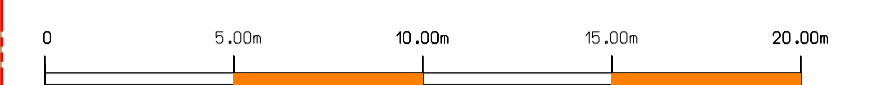
AMPLASARE STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 2, nr. cad. 205835

NUMAR PROIECT 06/2017 FAZA P.U.D.

PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE

DATA	SCARA	NUMAR
05.2018	1:200	U2

SEF PROIECT URBANISTI	arch. BOGDAN MARCU
PROIECTAT	arch. BOGDAN MARCU
DESENAT	arch. LIVIU DIDA

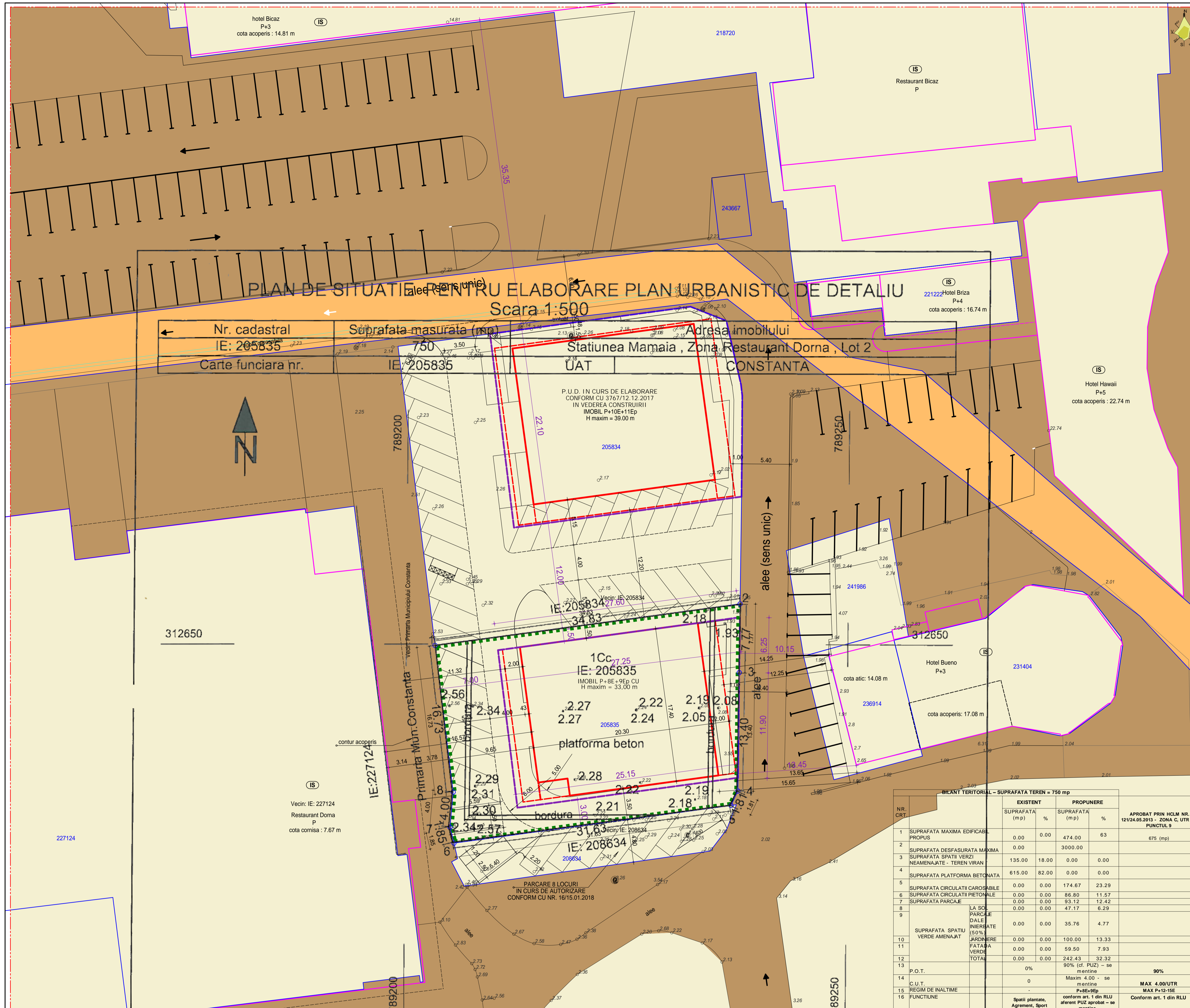


LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.U.C. AUT. NR. 1384/12.07.2007 S. TEREN - 750 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTUR CONSTRUCTIILOR 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 ÎNĂLTIME
- 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
  - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC / PRIVAT 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 IE: 205835      Suprafata masurata (mp) 750      Adresa imobilului Statiunea Mamaia, Zona Restaurant Dorna, Lot 2 UAT CONSTANTA

Carte funciara nr. IE: 205835

NR. CRT.	BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA TEREN = 750 mp				APROBAT PRIN HOLM NR. 121/24.05.2013 - ZONA C. UTR 20, PUNCTUL 9
	SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
1	0.00	0.00	474.00	63	675 (mp)
2	0.00	0.00	3000.00		
3	135.00	18.00	0.00	0.00	
4	615.00	82.00	0.00	0.00	
5	0.00	0.00	174.87	23.29	
6	0.00	0.00	86.80	11.57	
7	0.00	0.00	93.12	12.42	
8	0.00	0.00	47.17	6.29	
9	0.00	0.00	35.76	4.77	
10	0.00	0.00	100.00	13.33	
11	0.00	0.00	59.50	7.93	
12	0.00	0.00	242.43	32.32	
13	0%	90% (cf. P.U.Z.) - se mentine			
14	0	Maxim 4.00 - se mentine			
15		P+8E+9Ep		MAX 4.00/UTR	
16		conform art. 1 din RLU terenul P.U.Z. aprobat - se mentine		MAX P+12-15E	
		conform art. 1 din RLU terenul P.U.Z. aprobat - se mentine		Conform art. 1 din RLU	

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

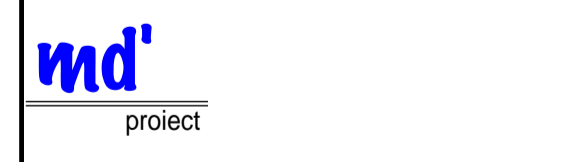
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterale D(i,j)+1
1	312649.87	789203.30	34.83
2	312654.56	789237.81	7.77
3	312646.79	789237.71	13.40
4	312633.39	789237.56	1.81
5	312631.76	789236.78	31.63
6	312627.50	789205.44	1.85
7	312629.29	789204.99	4.00
8	312633.27	789205.35	16.73

Suprafata din acte si masuratori = 750 mp

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	750	Teren materializat cu gard plasa ( 2-3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuitt (1-2)
TOTAL		750	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIILE			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
TOTAL			

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



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

PROIECT ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+8E+9Ep

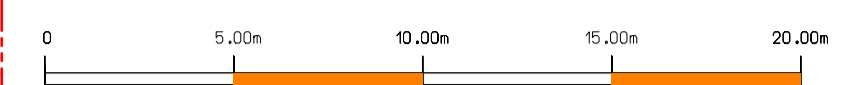
AMPLASARE STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 2, nr. cad. 205835

NUMAR PROIECT	FAZA
06/2017	P.U.D.

PLANSĂ OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

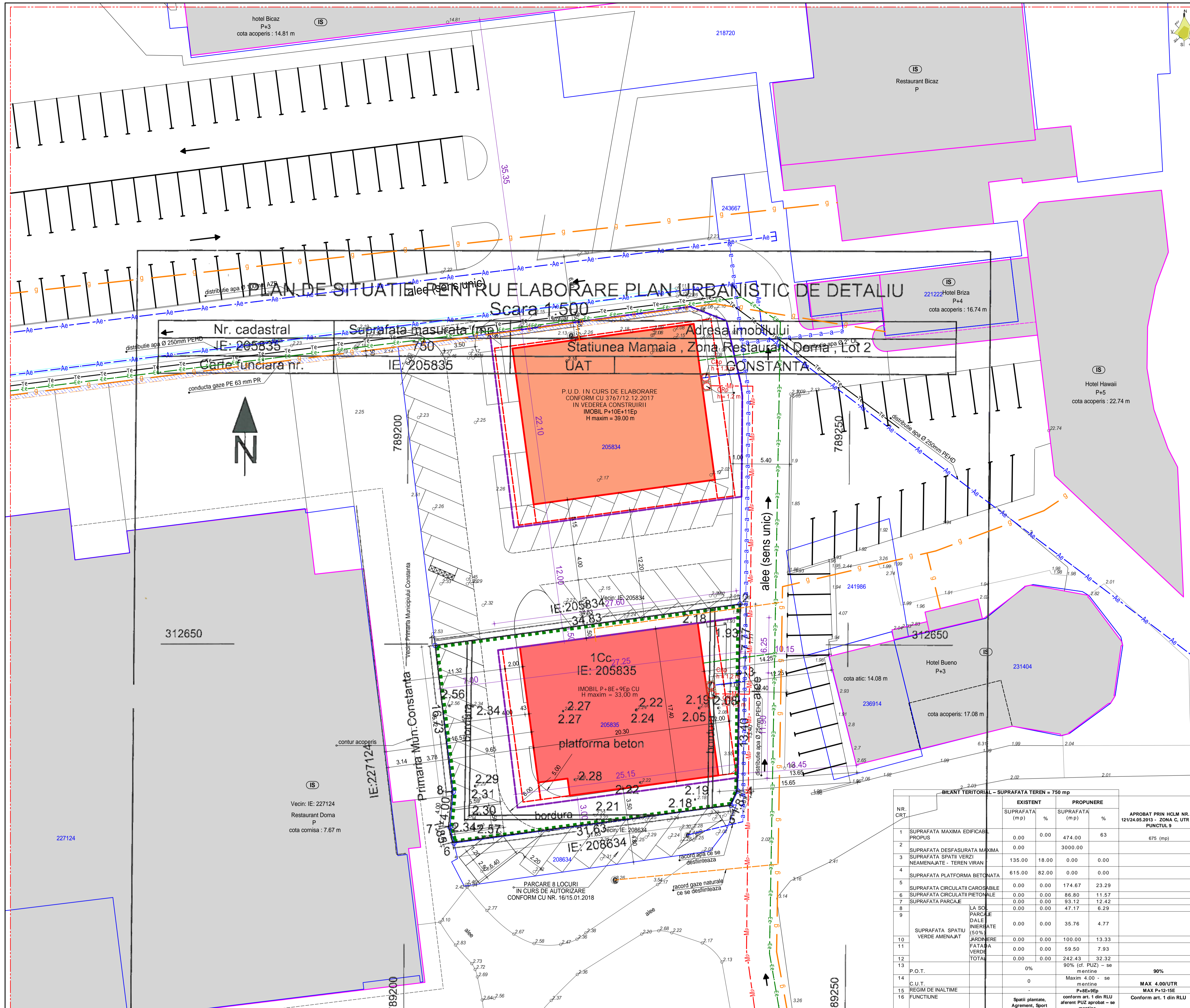
DATA	SCARA	NUMAR
05.2018	1:200	U4

SEF PROIECT URBANISTIC	arch. BOGDAN MARCU
PROIECTAT	arch. BOGDAN MARCU
	arch. LIVIU DIDA
DESENAT	arch. 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. 1384/12.07.2007 S. TEREN - 750 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)
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIEI PROPUSE PE TERENUL INVECINAT LA NORD CE APARTINE ACELUIAS PROPRIETAR
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- P+8E REGIM DE INALTIME
- COTE DE NIVEL
- ALIMENTARE CU APA**
  - CONDUCTE DISTRIBUTIE APA Dn 100 mm AZB si Dn 250 mm PEHD - EXISTENTE
  - CONDUCTE DISTRIBUTIE APA Dn 25mm PEHD si 2" OL SUBDIMENSIONATE CE SE VOR SCHIMBA CU CONDUCTA Dn 110 mm PEHD CU PRELUNGIREA BRANSAMENTELOR EXISTENTE CU RACORD DIN CONDUCTA Dn 250 PEHD CONFORM AVIZ RAJA SA NR. 285/2679 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



NR. CRT.	BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA TEREN = 750 mp				APROBAT PRIN HOLM NR. 12/24.05.2013 - ZONA C. UTR 20, PUNCTUL 9
	EXISTENT SUPRAFATA (mp)	%	PROPUNERE SUPRAFATA (mp)	%	
1	0.00	0.00	474.00	63	675 (mp)
2	0.00	0.00	3000.00		
3	135.00	18.00	0.00	0.00	
4	615.00	82.00	0.00	0.00	
5	0.00	0.00	174.87	23.29	
6	0.00	0.00	86.80	11.57	
7	0.00	0.00	93.12	12.42	
8	0.00	0.00	47.17	6.29	
9	0.00	0.00	35.76	4.77	
10	0.00	0.00	100.00	13.33	
11	0.00	0.00	59.50	7.93	
12	0.00	0.00	242.43	32.32	
13	0.00	0.00			
14	0%	90% (C. P.U.D.) - se mentine			
15	0	Maxim 4.00 - se mentine			
16	Spatii planeate, Agreement, Sport	conform art. 1 din RLU terenul P.U.D. aprobat - se mentine			

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

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	312649.87	789203.30	34.83
2	312654.56	789237.81	7.77
3	312646.79	789237.71	13.40
4	312633.39	789237.56	1.81
5	312631.76	789236.78	31.63
6	312627.50	789205.44	1.85
7	312629.29	789204.99	4.00
8	312633.27	789205.35	16.73

Suprafata din acte si masuratori = 750 mp

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	750	Teren materializat cu gard plasa ( 2-3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si naimpremiuit (1-2)
TOTAL		750	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
TOTAL			

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+8E+9Ep

AMPLASARE  
STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 2, nr. cad. 205835

NUMAR PROIECT  
06/2017

FAZA  
P.U.D.

PLANSA  
REGLEMENTARI EDILITARE

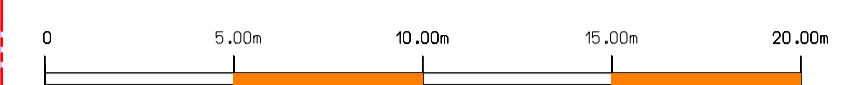
DATA	SCARA	NUMAR
05.2018	1:200	U3

SEF PROIECT  
URBANISTI arh. BOGDAN MARCU

PROIECTAT  
arh. BOGDAN MARCU

arh. LIVIU DIDA

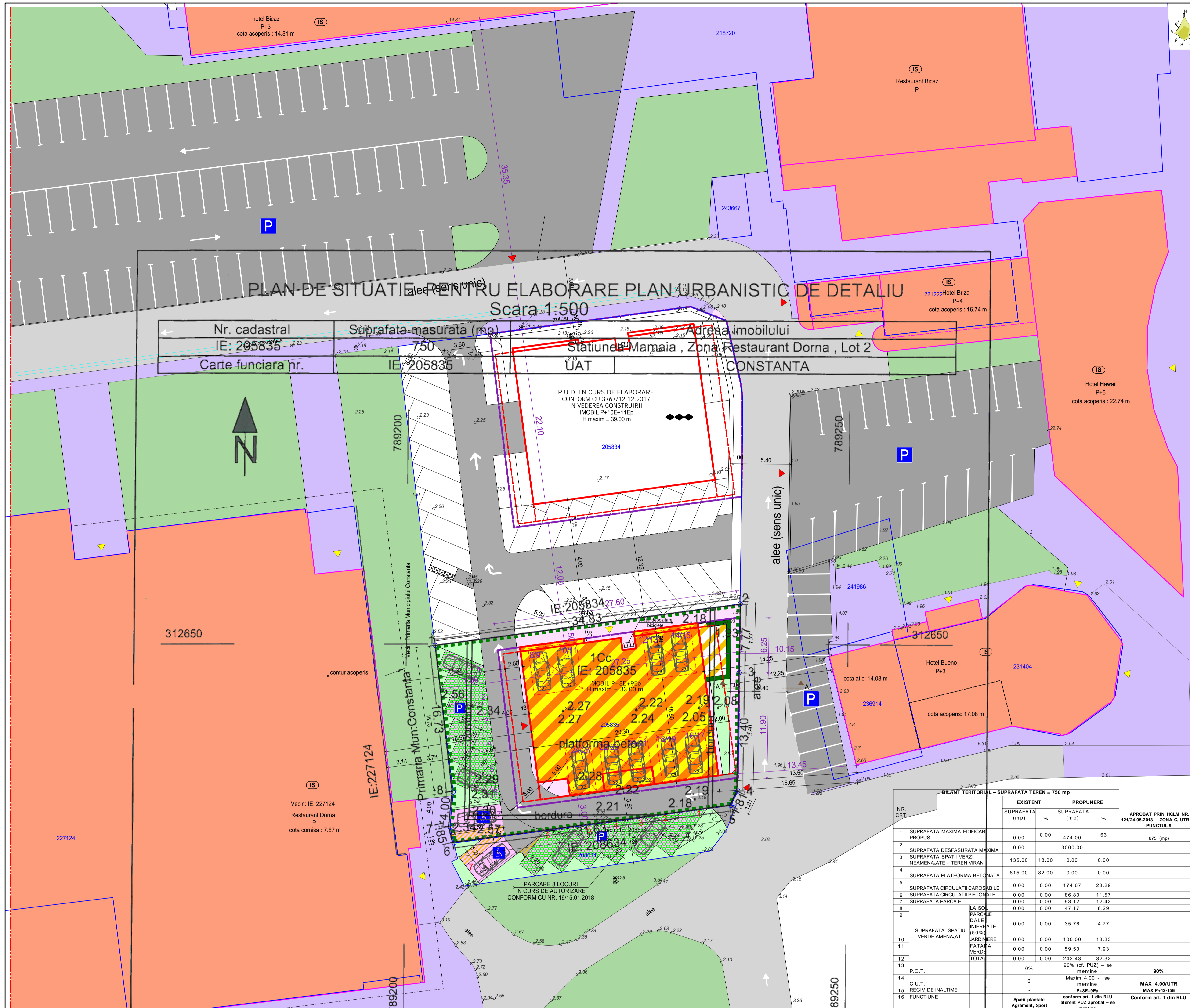
DESENAT  
arh. LIVIU DIDA



LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L. CONFORM C.U.C. AUT. NR. 1384/12.07.2007 S. TEREN - 750 MP - din acte si masuratori
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI INTABULATE
- CONTURUL CONSTRUCTIILOR 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 PROPUS
- 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
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATIE CAROSABILA - EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA IN INCINTA PROPUISA
- PARCAJE PROPUSE
- PARCAJE INIERBATE PROPUSE
- PARCARE/LOC DE PARCARE PT. PERSOANE CU HANDICAP
- LOC DE JOACA PENTRU COPII PROPUSE
- P+3E REGIM DE ÎNĂLȚIME
- ACCESE PIETONALE
- ACCESE AUTO
- PROFILE 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).



NR. CRT.	EXISTENT		PROPUNERE		APROBAT PRIN HCM NR. 121/24.05.2013 - ZONA C. UTR 20, PUNCTUL 9
	SUPRAFATA (mp)	%	SUPRAFATA (mp)	%	
1	0.00	0.00	474.00	63	675 (mp)
2	0.00	0.00	3000.00		
3	135.00	18.00	0.00	0.00	
4	615.00	82.00	0.00	0.00	
5	0.00	0.00	174.67	23.29	
6	0.00	0.00	86.80	11.57	
7	0.00	0.00	93.12	12.42	
8	0.00	0.00	47.17	6.29	
9	0.00	0.00	35.76	4.77	
10	0.00	0.00	100.00	13.33	
11	0.00	0.00	59.50	7.93	
12	0.00	0.00	242.43	32.32	
13	0%		90% (cf. P.U.Z.) - se mentine		90%
14	0		Maxim 4.00 - se mentine		MAX 4.00/UTR
15			P+8E+9Ep		MAX P+12-15E
16			Spatii planse, Agrement, Sport	conform art. 1 din RLU terenul P.U.Z. aprobat - se mentine	Conform art. 1 din RLU

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

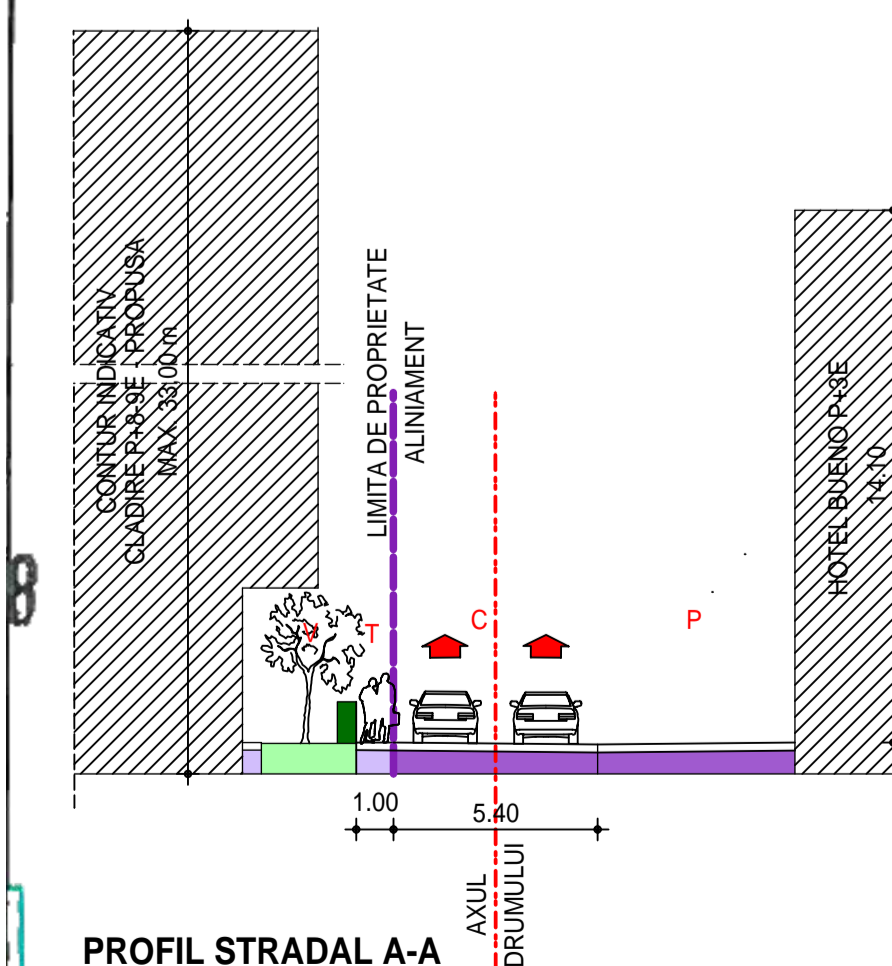
Coordonate Stereo 70-Limita imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latituri (Dg1+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	312649.87	789203.30	34.83
2	312654.56	789237.81	7.77
3	312646.79	789237.71	13.40
4	312633.39	789237.56	1.81
5	312631.76	789236.78	31.63
6	312627.50	789205.44	1.85
7	312629.29	789204.99	4.00
8	312633.27	789205.35	16.73

Suprafata din acte si masuratori = 750 mp

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	750	Teren materializat cu gard plasa ( 2-3-4-5-6-7-8-1) si platforma betonata si neimprejmuat (1-2)
TOTAL		750	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
TOTAL			



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

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

PROIECT  
ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+8E+9Ep

AMPLASARE  
STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DORNA, lot 2, nr. cad. 205835

NUMAR PROIECT	FAZA
06/2017	P.U.D.

PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE posibilitati de mobilitate urbanistica

DATA	SCARA	NUMAR
05.2018	1:200	U5

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



P 1



P 2



P 3



P 4

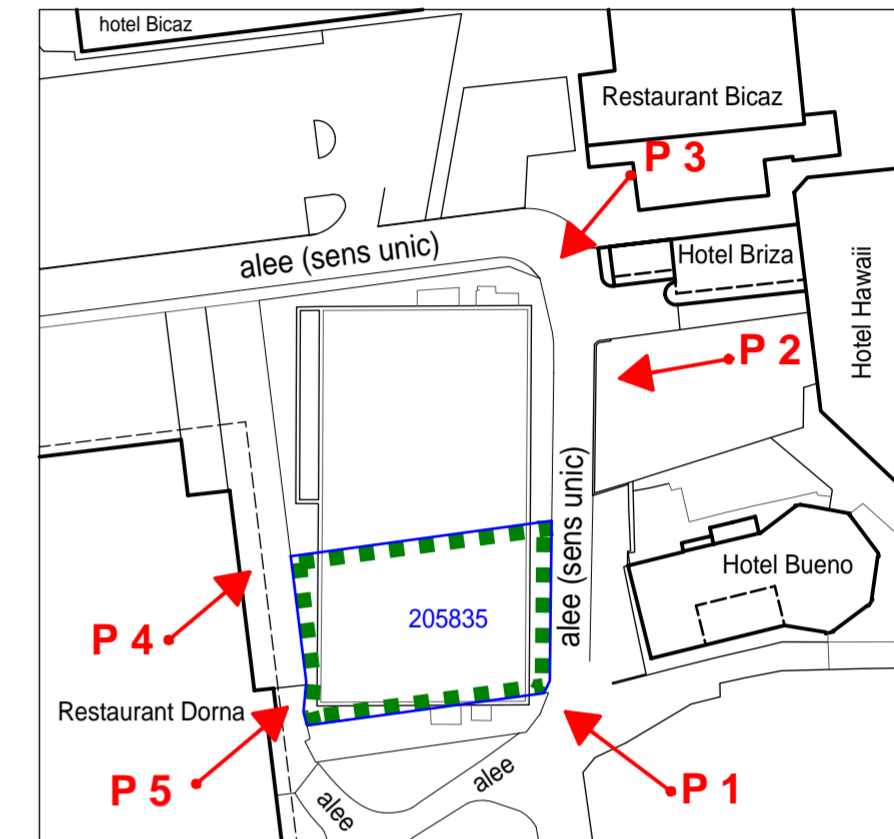


P 5

**PUD** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**IMOBIL P+8E+9Ep**

STUDIU VOLUMETRIC SIMULARE 3D




<b>s.c. md prim proiect s.r.l.</b> 		BENEFICIAR:	S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.	NR. PR.	06/2017
		PROIECT:	ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+8E+9Ep	DATA	05.2018
PROIECTAT, REDACTAT	arh. BOGDAN MARCU	PLANSA:	STUDIU VOLUMETRIC - SIMULARE 3D	FAZA	P.U.D.
SEF. PROIECT	arh. LIVIU DIDA			PL. NR.	SV1



FOTO 1

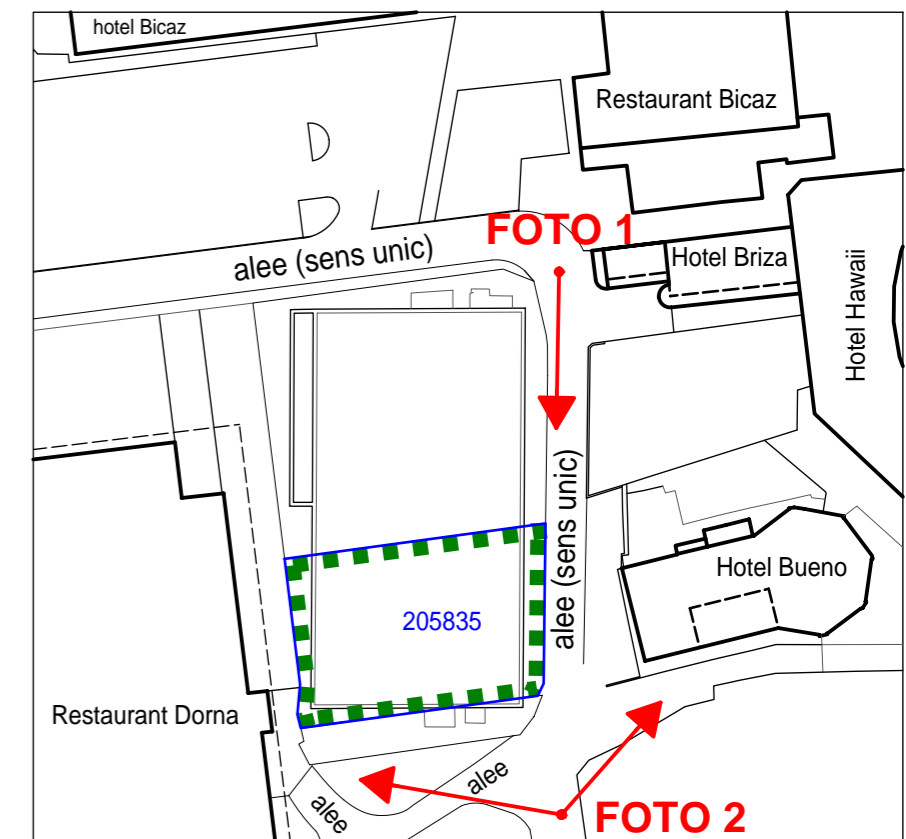



FOTO 2

# PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## IMOBIL P+8E+9Ep

1.2. SITUATIA EXISTENTA DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



<b>s.c. md prim proiect s.r.l.</b> 		BENEFICIAR:		S.C. SEASIDE ESTATE COMPANY S.R.L.	NR. PR.
		PROIECT:		ELABORARE P.U.D. IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL P+8E+9Ep	06/2017
PROIECTAT, REDACTAT	arh. LIVIU DIDA	JI 35,	PLANSA:	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	DATA
	arh. BOGDAN MARCU				05.2018
SEF. PROIECT	arh. BOGDAN MARCU				FAZA
					P.U.D.
					PL. NR.
					U1.2

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E
Amplasament:	Municipiul CONSTANTA, statiunea MAMAIA, zona restaurant DORNA, lot 2, numar cadastral 205835
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+8E+9Ep, 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+8-9 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;
- 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+8-9E

**Condițiile de amplasare.** Acestea sunt date de specificul amplasamentului, mărginit pe latura de est de o circulație carosabilă (alee carosabilă cu sens unic), pe latura de nord 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+10-11E, și pe latura de sud de un teren ce aparține aceluiași beneficiar și pe care se va amenaja o parcare ce va deservește prezentul amplasament.

Construcția propusă va avea 10 nivele (P+8-9E).

Prin P.U.D. se detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acestuia;
- 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 DOCUMENTAȚII 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. 3766 din 12.12.2017.

**DELIMITARE** – zona situată între Piața 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 STAȚIUNEA 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 operaționale, 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.

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

- **functiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping
- 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, **parcari, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca**

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E**

- 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
- 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 (suprafete, 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

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

extindere a rețelei publice de distribuție sa solicitate, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

- mărimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

### ARTICOLUL 5 - 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 desoperite, locuri de parcare la sol.
- regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor 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:
  - a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu **maxim 1,20 m**
  - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor păstra o **distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o **înălțime minimă de 3,5 m față de cota de calcare exterioară** din zona aliniamentului,
  - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fatadei.

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

- 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 POT=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.)

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

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

#### Accese carosabile

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute anterior se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stănjănită circulația publică.

### Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- în sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
  - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă, cu condiția pastrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament,
  - b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament, **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța și **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, **Indicativ P132-93**.
- dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte
- va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite.

### NECESARUL DE PARCAJE

#### Locuințe/ Apartamente de vacanță

**Locuințe individuale:** două locuri de parcare

**Locuințe colective/apartamente de vacanță :** 1 loc de parcare/ apartament cu suprafața

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E**

max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/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 funcțiuni:** 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 funcțiuni:** 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 caracteristice 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**

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

### prezentului regulament

- 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.

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

### Realizarea de rețele edilitare

- 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, jardinière (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.



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

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

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 aleea carosabila de acces cu sens unic de pe partea de nord.

##### Accesele carosabile

Din punct de vedere al acceselor carosabile, zona este deservită de aleea carosabila cu sens unic de pe partea de est a terenului.

#### 3.2. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINĂȚI

Suprafata de teren studiată este de 750 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.

Vecinii amplasamentului studiat, sunt:

- la vest – domeniu privat al municipiului Constanta – spatiu verde;
- la nord – teren proprietate privata cu numarul cadastral 205834 ce apartine aceluiasi beneficiar;
- la est – alee de acces;

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

- la sud - teren proprietate privata cu numarul cadastral 208634 ce apartine aceluiasi proprietar.

### 3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Suprafata de teren construită = 0mp  
Suprafata de teren liberă = 750 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 in diverse etape, este caracterizată de o arhitectură eclectică. Clădirile din imediata vecinătate au functiunea de spatii de cazare si alimentatie publica. Regimul de inaltime al cladirilor invecinate este de parter pentru alimentatie publica, si de P+3E pana la P+5E pentru cazare in regim hotelier.

### 3.5. DESTINATIA CLĂDIRILOR

Funciunile clădirilor din zonă (inclusiv zonele învecinate) sunt:

- o spatii de cazare in regim hotelier;
- o alimentatie publica;

### 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

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

Zona studiată evidentiată cuprinde:

- teren domeniu public al municipiului Constanta;
- teren domeniu public/privat al municipiului Constanta;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice si juridice;

Suprafata de teren studiată este de 750 mp, fiind proprietatea privată a beneficiarului, conform actelor de proprietate anexate (Contract de Vanzare-Cumparare aut. nr. 1384/12.07.2007).

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE GENERALITATI

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

#### CONSIDERATII GEOTEHNICE

Din literatura de specialitate si a sondajelor efectuate in zona stratificatia geologica ar putea sa fie urmatoarea:

- umplutura neomogena din nisip si 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 mre, cenusiu, cu rar pietris mic rulat saturat – 1,20 – 2,50 m;
- nisip mare/nisip mediu, cenusiu deschis, cu cantitate mare de cochilii mari intregi si fragmente, cu rar pietris rulat, saturat – 2,50 – 4,00 m;

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

- 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 intregi si fragmente, saturat – 4,80 – 6,00 m.

### 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 hârtilor cu zonarea seismică din punct de vedere al valorilor  $ag=0,20g$  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 rețele electrice

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

subterane detinute de S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A.. Clădirile existente sunt racordate la rețelele 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.

**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 rețele ale S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE, 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 parcări;
- Spatii pentru apartamente;
- Spatii anexe;
- Amenajari exterioare: parcaje, alei carosabile, alei pietonale, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii.

\* 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 3,00 m fata de limita de proprietate dinspre sud, si minim 7,00 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 – 420,00 mp

Sprafata construita desfasurata maxima - 3000,00 mp

Regim de inaltime – P+8E+9E 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:

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E**

- minim 10,15 fata de hotel Bueno aflat la est de constructia propusa;
- minim 10,80 fata de restaurant Dorna aflat la vest de constructia propusa.

**Accesul pietonal** se va realiza pe latura de est, din trotuarul propus in interiorul parcelei cu latimea de 1,00 m.

**Accesul carosabil** se va realiza din aleea cu sens unic de pe latura de est a terenului, iesirea realizandu-se pe latura de nord in aleea existenta, prin intermediul circulatiei carosabile cu sens unic ce sa va crea pe terenul invecinat (nr. Cad. 205834) ce apartine aceluasi beneficiar.

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 Biczaz);
- 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 Biczaz);
- 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 est.

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, circulatia interioara nou creata fiind cu sens unic. Iesirea din parcare exteriora se va realiza prin intermediul circulatiei carosabile interioare de pe lotul vecin la nord, ce apartine aceluasi beneficiar (nr. Cad. 205834). Mentionam ca pentru acest teren se afla in curs de elaborare un Plan Urbanistic de Detaliu conform CU nr. 3767/12.12.2017, prin care se reglementeaza circulatia carosabila interioara.

Prin solutia aceasta, se limiteaza la minim numarul de intrari/iesiri pe cele trei loturi,

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E**

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;

### **4.13. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

Realizarea ansamblului propus nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

### **4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE (alinierea 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 3,00 m fata de limita terenului dinspre sud;
- minim 7,00 m fata de limita terenului dinspre vest;
- minim 1,50 m fata de limita terenului dinspre nord.

#### **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

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+8-9E

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 rețelele 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+8-9E

## 4.17. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL – SUPRAFATA TEREN = 750 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 PROPOS	0.00	0.00	474.00	63	675 (mp)
2	SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA	0.00		3000.00		
3	SUPRAFATA SPATII VERZI NEAMENAJATE - TEREN VIRAN	135.00	18.00	0.00	0.00	
4	SUPRAFATA PLATFORMA BETONATA	615.00	82.00	0.00	0.00	
5	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00	174.67	23.29	
6	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	86.80	11.57	
7	SUPRAFATA PARCAJE	0.00	0.00	93.12	12.42	
8		LA SOL	0.00	0.00	47.17	6.29
9	SUPRAFATA SPATIU VERDE AMENAJAT	PARCAJE DALE INIERBATE (50%)	0.00	0.00	35.76	4.77
10		JARDINIERE	0.00	0.00	100.00	13.33
11		FATADA VERDE	0.00	0.00	59.50	7.93
12		TOTAL	0.00	0.00	242.43	32.32
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+8E+9Ep		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 PROPUSE

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, rezabilitându-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.-ului

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