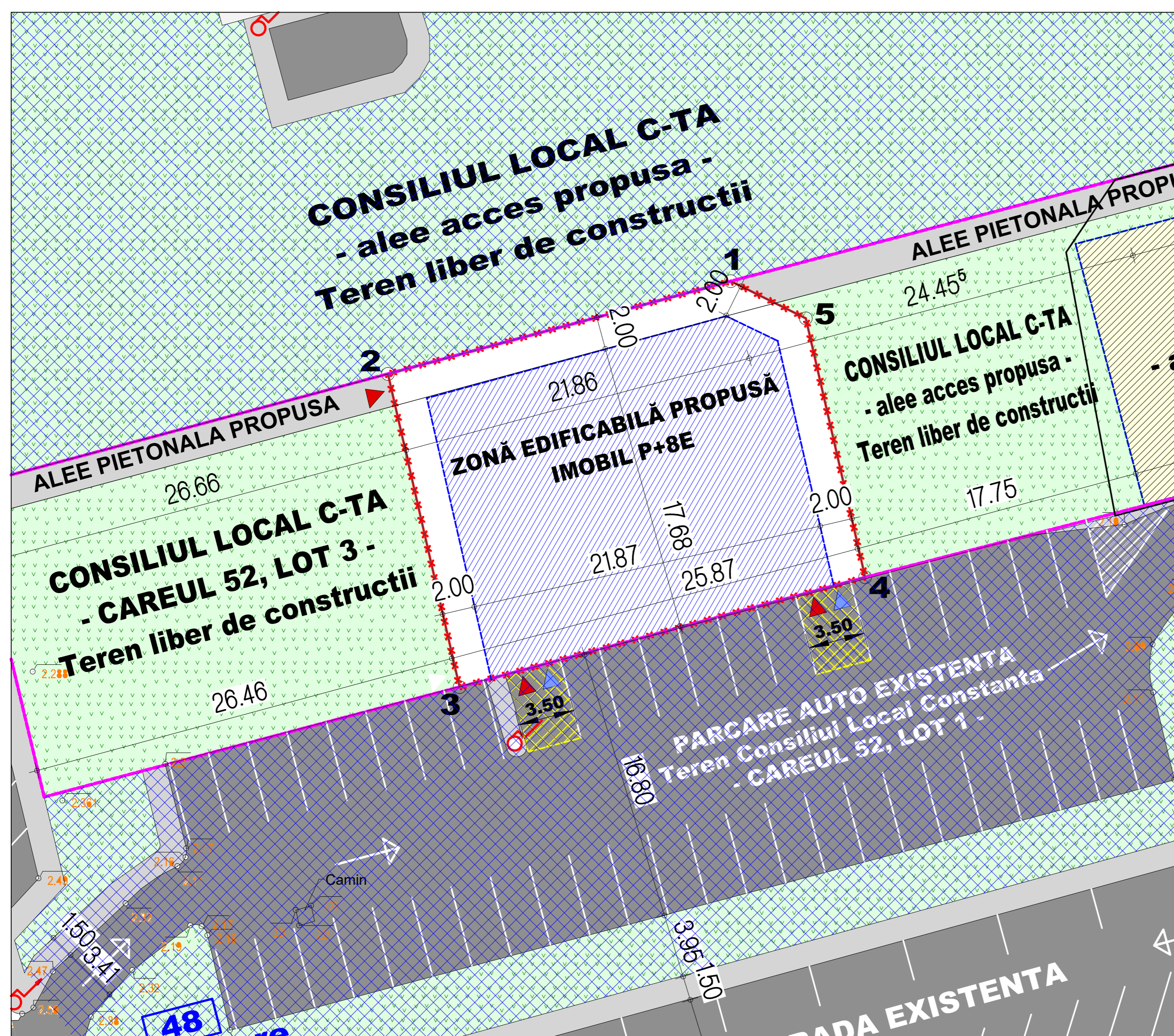


## ANUNT CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE „ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+8E+TERASA CIRCULABILA CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE”

ADRESA IMOBILULUI CARE A GENERAT PUD: STATIUNEA MAMAIA, CAREU 52, LOT 2, JUDETUL CONSTANTA  
INITIATOR: APX IMMO PROPERTY S.R.L.  
ELABORATOR: PRODESIGN VIEW S.R.L.



### LEGENDA:

<b>Bilanț teritorial admis conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013 - ZONA C - UTR 18</b>	
<b>INDICATORI URBANISTICI ADMISI CONFORM RLU:</b>	
P.O.T. max. admis = 40% - 70%	
C.U.T. max. admis = 4.00	
Regim de inaltime max. = P+5-8E	
<b>INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ZONA GENERATOARE:</b>	
S. teren generator = 504.00 mp	
P.O.T. propus = 60.00%	
C.U.T. propus = 3.60	
Regim de inaltime propus = P+8E	

BILANȚ SUPRAFETE	Suprafață (mp)	Descriere
	29 310.00 mp	LIMITA ZONEI STUDIATE, din care:
	504.00 mp	LIMITA DE PROPRIETATE = TEREN GENERATOR PUD
	12 267.00 mp	STRAZI EXISTENTE
	12 182.00 mp	SPATII VERZI EXISTENTE (terenuri libere de constructii)
	440.00 mp	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
	3 482.00 mp	CONSTRUCTII VECINE IN CURS DE EXECUTIE
	435.00 mp	TEREN MINI-GOLF EXISTENT
	2 locuri parcare	Spatii parcare auto existente propuse spre desfiintare conform aviz Comisia de Circulatie seria A, nr. 6177 din 12.11.2019
		LIMITA P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA C, UTR 18
		Zona destinata amenajarii de parcaje auto la sol sau multietajate si reorganizare circulatii carosabile - conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013 - poz. 48
		LIMITE CADASTRALE TERENURI EXISTENTE
		Retrageri propuse ale imobilelor proiectate fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei - conform prevederilor Codului Civil
		ZONA EDIFICABILA PROPUȘA
		STĂLPI EXISTENȚI
		ACCES PIETONAL PROPUȘ
		ACCES AUTO PROPUȘ
	2-14	COTE DE NIVEL ALE TERENULUI

### Bilanț teritorial propus:

Nr. Crt.	Denumire funcțiune teren	Suprafata teren (mp)
1.	Suprafata studiata, din care:	29 310,00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	504,00 mp
3.	Strazi existente	12 267,00 mp
4.	Spatii verzi existente	9 693,00 mp
5.	Constructii vecine existente	440,00 mp
6.	Constructii vecine in curs de executie	3482,00 mp
7.	Teren mini-golf existent	435,00 mp
8.	Strazi si parcare propuse	1 727,00 mp
9.	Spatii verzi propuse	96,00 mp

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU IN PERIOADA: 14.12.2020 - 29.12.2020 , PRIN EMAIL:[primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTA LA ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL STRATEGII URBANE SAU REGISTRATURA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI, DIN INCINTA CITY PARK MALL - BD. AL. LAPUSEANU, NR. 116 C.

- SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE
- INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

DATE DE CONTACT ELABORATORULUI: telefon 0761835335, email: [office@adroproiectare.ro](mailto:office@adroproiectare.ro), [avrejoiu@gmail.com](mailto:avrejoiu@gmail.com)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 14.12.2020 - 29.12.2020 (15 ZILE CALENDARISTICE)  
COMUNICAREA REZULTATELOR - 30.12.2020 - 07.01.2021 (10 ZILE CALENDARISTICE)

## MEMORIU JUSTIFICATIV

aferent

### „ELABORARE P.U.D.” pentru CONSTRUIRE IMOBIL P+8E+TERASA CIRCULABILA CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE



PROIECTANT:

**PRODESIGN VIEW S.R.L.**

BENEFICIAR:

**APX IMMO PROPERTY S.R.L.**

DATA INTOCMIRII:

**IANUARIE 2020**



## **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:**

### **1.1. Date de identificare a documentatiei:**

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL JUSTIFICATIV, aferent „INTOCMIRE P.U.D. pentru CONSTRUIRE IMOBIL P+8E+TERASA CIRCULABILA CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE”**

Amplasament: Statiunea Mamaia, Careu 52, Lot 2

Faza de proiectare: P.U.D.

Initiator / beneficiar: **S.C. APX IMMO PROPERTY S.R.L.**

Proiectant general: **PRODESIGN VIEW S.R.L.**  
C.U.I.: RO 28194012; Nr. O.R.C.: J 13/635/16.03.2011  
Tel: 0761.835335; mail: [avrejoiu@gmail.com](mailto:avrejoiu@gmail.com)  
Intocmit: arh. Crudu Gheorghe

Nr. pr. / Data elaborarii: 30 / 2018

### **1.2. Obiectul P.U.Z.:**

In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2994 din 05.10.2017, eliberat de Primaria mun. Constanta, in scopul „*Construire imobil P+8E+Terasa circulabila cu destinatia de locuinte colective*” este solicitata intocmirea unei documentatii tip P.U.D. datorita „*necesitatii precizarii modului de organizare a terenului privind circulatia, parcajele si accesele carosabile si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu vecinatatile ca urmare a regimului de inaltime recomandat, cu posibile retrageri intre etajele 5 si 8, a precizarii modului de ocupare a terenului ca urmare a POT-ului recomandat ca un interval de 40-70%, precum si avand in vedere natura si importanta obiectivelor de investitii ce se permit a se realiza pe parcela*”.

Particularitatile prezentei documentatii P.U.D. tin in principal de modul de realizare a accesului carosabil si pietonal pe amplasament tinand cont de specificul loturilor invecinate si regimului juridic ale acestora. De asemenea, se vor studia si posibilitatile de asigurare a numarului total de spatii de parcare impuse a se realiza prin specificul obiectivului de investitie.



## **CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN ZONA:**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Terenul generator P.U.D. este situat in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, careul 52, Lot 2, are o suprafata de **504.00mp**, identificat cu nr. cadastral 229442.

Regimul juridic: terenul generator P.U.D. se afla in proprietatea lui MIHART CRISTINA IULIA, grevat de sarcini in favoarea lui S.C. APX IMMO PROPERTY S.R.L. Terenul prezinta o interdictie temporara de construire, pana la aprobarea unui PUD conform legii, pentru solicitarile care nu se incadreaza in reglementarile aprobate referitoare la amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale terenului.

Regimul tehnic: destinatia terenului este stabilita prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA C, UTR 18 – complex turistic P+5E-8E, conform planului de reglementari urbanistice.

Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- la Nord: teren Consiliul Local Constanta – teren liber de constructii, pe care conform planului de reglementari urbanistice PUZ se propune amenajarea unei parcare auto publice;
- la Sud: teren Consiliul Local Constanta cu acces la o parcare auto de folosinta publica, existenta;
- la Est: teren Consiliul Local Constanta – teren liber de constructii;
- la Vest: teren Consiliul Local Constanta – teren liber de constructii si bulevardul Mamaia;

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:**

Nu exista documentatii de urbanism care sunt in curs de elaborare concomitent cu prezentul PUD sau alte documentatii care sa impuna conditionari suplimentare.

## **CAPITOLUL 3. SITUATIA EXISTENTA:**

Terenul generator P.U.D. este situat in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, careul 52, Lot 2, are o suprafata de **504.00mp**, identificat cu nr. cadastral 229442. Terenul are o forma dreptunghiulara in plan, cu dimensiunile 19.77m x 25.87m, avand o latura tesita.



Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- la Nord: teren Consiliul Local Constanta – teren liber de constructii, pe care conform planului de reglementari urbanistice PUZ se propune amenajarea unei parcuri auto publice;
- la Sud: teren Consiliul Local Constanta cu acces la o parcare auto de folosinta publica, existenta;
- la Est: teren Consiliul Local Constanta – teren liber de constructii;
- la Vest: teren Consiliul Local Constanta – teren liber de constructii si bulevardul Mamaia;

Pentru a putea prezenta in mod optim solutiile propuse pentru amenajarea terenului vizat, s-a ales o zona studziata mai mare, avand suprafata de **29 310.00mp.**

Accesul pe terenul generator PUD se face direct dintr-o parcare auto de utilitate publica, existenta, pozitionata pe latura de Sud a terenului. Pe celelalte laturi, terenul generator este inconjurat de terenuri libere de constructii, aflate in proprietatea Consiliului Local Constanta, functiunea terenurilor de pe laturile de Nord si Est, fiind stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, drept alei de acces si parcuri auto publice.

Atat terenul generator PUD cat si terenurile din imediata vecinatate sunt libere de constructii. Catre Est, lotul vecin liber de constructii se invecineaza cu un lot proprietate privata pe care a fost autorizat si se afla in executie un imobil P+8E cu functiunea de locuinte colective.

Zona studziata prezinta constructii existente, in principal cu functiune turistica P+2E...P+3E, precum si un imobil P+8E in curs de executie cu functiunea de locuinte colective, care face parte din aceeasi zona cu terenul vizat de prezenta documentatie, care a reglementata anterior printr-un PUZ. Constructiile existente au aspectul caracteristic constructiilor din zona mediteraneeana, respectiv aspect modern cu fatade la care predomina sticla si culorile reci. Ele sunt realizate pe structuri de cadre de beton armat si se prezinta in stare buna, fiind intretinute in mod curent. Restul loturilor sunt fie libere de constructii, fie ocupate de circulatii auto si pietonale, spatii de parcare si spatii verzi.

Terenul generator se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, iar terenurile din zona studziata se afla in proprietatea publica si privata a Consiliului Local Constanta. Terenurile pe care exista edificate constructii se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice.



Bilantul existent al suprafetelor din zona studiata este urmatorul:

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiata, din care:	29 310.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	504.00 mp
3.	Strazi existente	12 267.00 mp
4.	Spatii verzi existente	12 182.00 mp
5.	Constructii vecine existente	440.00 mp
6.	Constructii vecine în curs de executie	3 482.00 mp
7.	Teren mini-golf existent	435.00 mp

*Conform studiilor geotehnice realizate anterior*, zona generatoare este situată pe cordonul de nisip ce separă apele sărate ale mării de apele dulci ale lacului Siutghiol și cele ale Marii Negre. Nu există date stricte pentru această zonă privind calitatea factorului de mediu „sol”.

Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 1.20m – 1.40m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Terenul din zona generatoare este relativ plan, cu declivități minore. Solul este de natură nisipoasă cu grad mediu de îndesire, este necoeziv și are o adâncime maximă de îngheț de 0.80m. Acest aspect are influențe importante asupra soluțiilor de fundare alese pentru noile structuri, care se caracterizează în principal prin măsuri suplimentare de îmbunătățire și consolidare a terenurilor de fundare: perne din piatra sparta, perne din loess, piloti, etc.

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismică – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  pentru seisme având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$ ani și în zona cu perioadă de control (de colț)  $T_c=0,7$ sec;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7<sub>1</sub>” de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.

*Corpul de apă subterană* aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală. În zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 1,20m – 1,40m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.



Conform avizelor obtinute pentru lucrarea in cauza, echiparea edilitara a zonei studiate este urmatoarea:

- Linie electrica subterana (LES) pentru alimentarea stalpilor de iluminat public din zona – in lungul tuturor cailor de circulatie publica din zona;
- Linie electrica aeriana si subterana pentru alimentarea cu energie electrica a imobilelor din zona studiate – toate imobilele existente sunt bransate la reseaua de alimentare cu energie electrica;
- Retea de alimentare cu apa potabila – terenul generator este traversat de la Est la Vest de o conducta de apa potabila  $\varnothing 150$  F+Ol care se propune a se devia catre limita de Nord a terenului, printr-o conducta de deviere  $\varnothing 160$  PEHD. Aceste conducte se inteapa printr-un camin de vizitare in conducta principala  $\varnothing 400$  Ol pozitionata in lungul bulevardului Mamaia.
- Reteaua de canalizare menajera – in lungul bulevardului Mamaia este prezenta magistrala de canalizare menajera  $\varnothing 250$ mm H=0.90m.
- Conducta de refulare ape uzate – pozitionata in lungul bulevardului Mamaia;
- Reteaua de gaze naturale – in lungul bulevardului Mamaia, conducta RP. PE  $\varnothing 315$ mm, respectiv bransamentul existent pentru imobilul P+8E aflat in executie, reprezentat de conducta RP. PE  $\varnothing 32$ mm, pozitionata in lungul parcarii auto.
- Reteaua de telefonie si telecomunicatii – pozitionata in lungul bulevardului Mamaia, subteran, in spatiul verde existent.

#### **CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI:**

Prezenta documentatie PUD isi propune in principal sa rezolve problema de realizare a accesului carosabil si pietonal pe amplasament tinand cont de specificul loturilor invecinate si regimului juridic ale acestora, fara sa modifice reglementarile existente pe terenul generator PUD, stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA C, UTR 18 – complex turistic P+5E-8E.

Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor, raportate la categoriile de lucrari sunt:

- obiectivele noi solicitate prin tema program: pe terenul generator, beneficiarul doreste realizarea unui imobil P+8E+terasa circulabila cu functiunea de locuinte permanente colective, care se incadreaza in reglementarile existente pentru terenul vizat, fara sa fie nevoie de modificari ale prevederilor documentatiei PUZ in vigoare.
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor: imobilul propus are functiunea de locuinte colective permanente, cu regim de inaltime P+8E+terasa circulabila, cu pozitionare pe teren in mod izolat. Imobilul propus se realizeaza fara etaje partiale sau retrase pe inaltimea cladirii. Nu sunt necesare modificari



suplimentare fata de prevederile PUZ in vigoare, cu exceptia admiterii realizarii parcarilor auto din interiorul parcelei proprii in regim supraetajat cu sisteme de parcare tip KLAUS Multiparking.

- Capacitatea, suprafata desfasurata: este propusa realizarea unui imobil P+8E+terasa circulabila cu S. Construita = 302,4 mp, S. Desfasurata = 1814.4 mp. Suprafata terenului proprietate privata = suprafata teren generator = 504.00mp.
- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi: imobilul propus se va situa la aproximativ 20.00 m fata de cea mai apropiata constructie (imobilul P+8E in curs de executie de pe parcela din Estul zonei generatoare) si la aprox. 50.00 m fata de Hotel Mamaia pe latura din Nord, restul terenurilor fiind in prezent libere de constructii, pe acestea nefiind permise realizarea de alte constructii, ci doar de spatii de circulatie auto si pietonale, spatii de parcare auto si spatii verzi. Pe terenul generator PUD se vor amenaja 2 x 8 locuri de parcare multietajate tip KLAUS Multiparking, prin care se asigura necesarul total de locuri de parcare pentru imobil, conform HCL 113/27.04.2017. Accesul pentru utilajele de stins a incendiilor este asigurat in ambele situatii de amenajare a terenului.
- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute: pentru constructia proiectata se va adopta un stil modernist al fatadelor proiectate, folosindu-se finisajele de culori sobre si sticla ca material principal, imobilul incadrandu-se in tipicul zonei, fiind in concordanta cu specificul imobilului P+8E aflat in curs de executie pe lotul vecin.
- Principii de interventie asupra constructiilor existente: nu este cazul de interventii asupra unor constructii existente.
- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesele se vor realiza doar de pe latura de Sud a amplasamentului, astfel:

Prin desfiintarea a 2 locuri de parcare din parcare auto existenta pe aceasta latura a terenului si realizarea a doua accese distincte de 3.50m latime, conform planurilor anexate și avizului Comisiei de Circulație seria A, nr. 6177 din 12.11.2019.

Toate spatiile de parcare auto necesare obiectivului de investitie se vor realiza in interiorul proprietatii, fiind estimat un necesar de: 12 apartamente +20% spatii destinate vizitatorilor = 14 locuri de parcare (Se propun 2 x 8 locuri de parcare supraetajate prin sistem Klaus Multibase 2072i DB 460).

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei: cadrul natural se va valorifica prin respectarea cu strictete a indicatorilor urbanistici maximi impusi prin documentatia PUZ aflata in vigoare pe terenul generator. Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.





- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta: nu este cazul, terenul generator nu face parte dintr-o zona existenta si nici nu se va constitui intr-o noua zona protejata.
- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz): la realizarea obiectivului de investitii se vor respecta cu strictete prevederile avizului de mediu si se va asigura colectarea selectiva a diferitelor tipuri de deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii. Colectarea selectiva va fi asigurata si pe toata durata functionarii imobilului. Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.
- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz): se propune realizarea unei parcuri auto suplimentare pe latura de Nord a terenului de 61 de locuri. Parcarea existenta pe latura de Sud a terenului se pastreaza, dar din aceasta vor fi desfiintate un numar de 2 locuri de parcare.
- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi: Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.
- Profiluri transversale si lucrari necesare de sistematizare pe verticala: Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Regimuri de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si utilizare a terenurilor): se respecta prevederile PUZ-ului aflat in vigoare pentru terenul generator PUD. Regimul maxim de inaltime admis pentru constructii este P+5E-8E, fiind admise retragerile succesive ale etajelor 5E-8E ale imobilelor proiectate. Imobilul propus va avea regimul de inaltime P+8E+terasa circulabila fara etaje parțiale sau retrase. **POT-ul maxim** recomandat pentru teren este **40-70%**, iar **CUT-ul maxim este 4.00**, pentru imobilul propus, indicatorii urbanistici propusi fiind: **POT propus = 60.00%** si **CUT propus = 3.60**, incadrandu-se in reglementarile impuse. In zona se permite realizarea de imobile atat pe aliniamentul terenului cat si in regim retras de la aliniament. Imobilul propus se realizeaza retras de la aliniament cu 2.15m masurata la conturul parterului. Retragerile impuse fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei se vor face cu respectarea Codului Civil. Prin prezentul PUD s-a reglementat o suprafata edificabila **fara retragere de la aliniament** si o **retragere de 2.00m fata de limitele laterale si posterioare ale terenului**, care vor fi respectate si de catre proiectia la sol a etajelor imobilului. **Proiectia la sol a etajelor imobilului proiectat se incadreaza atat in limitele zonei edificabile propuse prin PUD cat si in limitele terenului proprietate privata.**



- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri): imobilul proiectat se va racorda in mod obligatoriu la toate retelele edilitare existente in zona, respectiv: apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie.
- O problemă ce trebuie soluționată la fazele următoare de proiectare o constituie conducta de apă potabilă. Aceasta traversează terenul de la Est la Vest și se propune a se devia catre latura de Nord a terenului printr-o Autorizație pentru modificarea rețelelor tehnico-edilitare. Toate căminele de bransare se vor realiza in interiorul proprietatii private si vor fi prevazute cu instalatii de masura a consumului. Toate retelele se vor realiza ingropat.
- Bilantul teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

**Bilantul existent** al suprafetelor din zona studiata este urmatorul:

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiata, din care:	29 310.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	504.00 mp
3.	Strazi existente	12 267.00 mp
4.	Spatii verzi existente	12 182.00 mp
5.	Constructii vecine existente	440.00 mp
6.	Constructii vecine in curs de executie	3 482.00 mp
7.	Teren mini-golf existent	435.00 mp

**Bilantul propus** al suprafetelor din zona studiata pentru situatia amenajarii parcarii pe latura de Nord:

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiata, din care:	29 310.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	504.00 mp
3.	Strazi existente	12 267.00 mp
4.	Spatii verzi existente	9 693.00 mp
5.	Constructii vecine existente	440.00 mp
6.	Constructii vecine in curs de executie	3 482.00 mp
7.	Teren mini-golf existent	435.00 mp
8.	Strazi si parcarei propuse	1 727.00 mp
9.	Spatii verzi propuse	96.00 mp



## **CAPITOLUL 5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:**

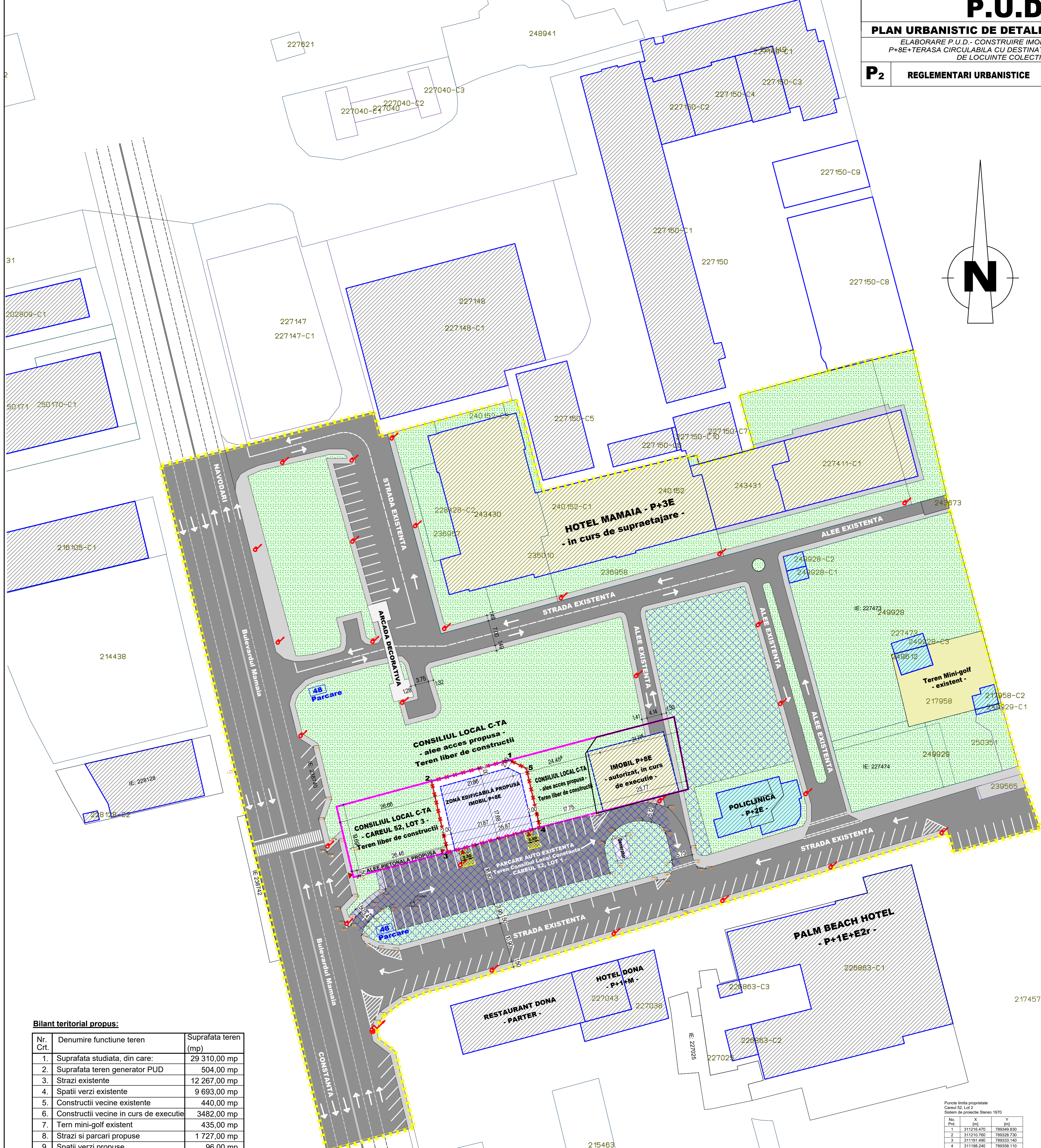
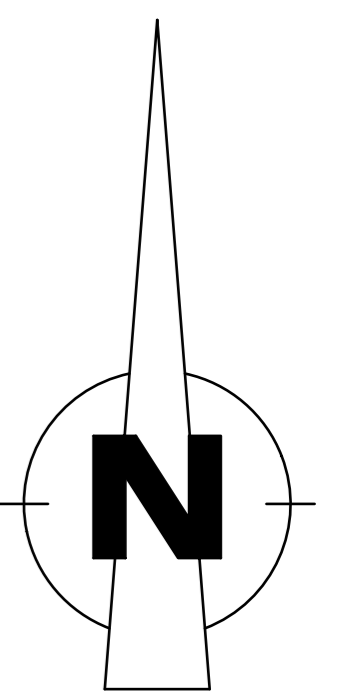
Prezenta documentatie PUD nu modifica in nici un fel reglementarile existente stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA C, UTR 18 – complex turistic P+5E-8E. In cadrul documentatiei au fost prezentate propunerile urbanistice si solutiile posibile pentru rezolvarea problemelor acceselor auto si pietonale pe amplasament si au fost stabilite retragerile zonei edificabile de la limitele laterale si posterioare ale terenului. De asemenea au fost detaliate modalitatile de respectare a tuturor prevederilor documentatiei PUZ in vigoare.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUD de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Constanta;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUD si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incat sa se asigure o dezvoltare uniforma;

In urma obtinerii Avizului Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului, proiectantul va determina solutia finala de amenajarea terenului generator PUD.

Întocmit,  
**arh. Crudu Gheorghe**



**Bilant teritorial propus:**

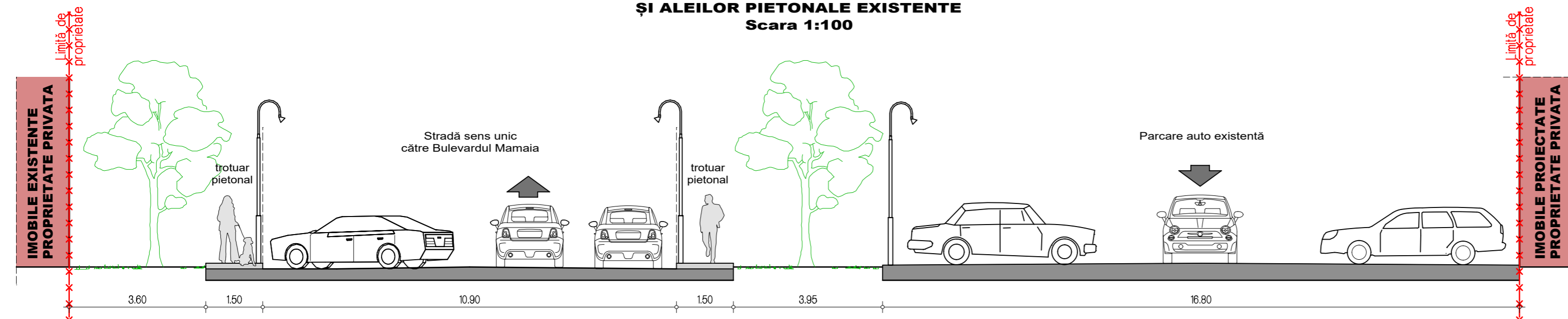
Nr. Crt.	Denumire functiune teren	Suprafata teren (mp)
1.	Suprafata studiata, din care:	29 310,00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	504,00 mp
3.	Strazi existente	12 267,00 mp
4.	Spatii verzi existente	9 693,00 mp
5.	Constructii vecine existente	440,00 mp
6.	Constructii vecine in curs de executie	3482,00 mp
7.	Teren mini-golf existent	435,00 mp
8.	Strazi si parcarei propuse	1 727,00 mp
9.	Spatii verzi propuse	96,00 mp

Functia limita proprietate Careul 52, Lot 2  
Sistem de proiectie Stereo 1970

No.	X	Y
1	311216.470	789349.830
2	311210.760	789328.730
3	311191.490	789333.140
4	311198.240	789358.110
5	311214.190	789354.460

S. teren = 504 mp

**PROFIL CARACTERISTIC AL STRĂZILOR, PARCĂRILOR ȘI ALEILOR PIETONALE EXISTENTE**  
Scara 1:100



**LEGENDA:**

Bilant teritorial admis conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/2013 - ZONA C - UTR 18

**INDICATOR URBANISTIC AMPLASAMENTUL:**  
P.U.Z. max. adms = 40%  
C.U.T. max. adms = 4.00  
Regim de utilizare sol - P+5E

**INDICATOR URBANISTIC PROIECTUL ZONA GENERATORUL:**  
S. teren generator = 504,00 mp  
P.U.Z. aprobat = 40,00%  
C.U.T. aprobat = 4,00  
Regim de utilizare sol - P+8E

29 310,00 mp	LIMITA ZONEI STUDIATE, din care:
504,00 mp	LIMITA DE PROPRIETATE = TEREN GENERATOR PUD
12 267,00 mp	STRĂZI EXISTENTE
12 182,00 mp	SPATII VERZI EXISTENTE (terenuri libere de constructii)
440,00 mp	CONSTRUCTII VICINE EXISTENTE
3482,00 mp	CONSTRUCTII VICINE IN CURS DE EXECUTIE
435,00 mp	TEREN MINI-GOLF EXISTENT
2 locuri parcare	Spatii parcare auto existente propuse spre destinare conform actului de autorizatie de construire si autorizatiei de executie emise de catre Comisia de Controlul si Serviciul de Urbanism
	LIMITA P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA C - UTR 18
	Zona destinata amenajarii de parcare auto la sol sau multietajate si reorganizarii circului auto pe baza de proiecte de amenajare si reorganizare emise de catre Comisia de Controlul si Serviciul de Urbanism
	LIMITA CADASTRALA TERENURI EXISTENTE
	Restagii propuse ale imobilelor proiectate fata de limitele laterale si pozitionate ale parcarilor - conform prevederilor Codului Civil
	ZONA EDIFICABILA PROPUASA
	STALPI EXISTENTI
	ACCES PIETONAL PROPIUS
	ACCES AUTO PROPIUS
	COTE DE NIVEL ALE TERENULUI

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA titlu/nr./data

Beneficiar: **APX IMMO PROPERTY SRL**

Titlu proiect: **ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+8E+TERASA CIRCULABILA CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE**

Amplasament: **Staiunea Mamaia, Careul 52, Lot 2, Jud. Cluj**

Titlu planșă: **PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

Proiect nr. 30/2018

Faza: P.U.D.

Planșă nr. P-02

SC ProDesign View SRL  
C.I.U. 28198212 - IN C.R.C. 13.000/16.03.2011  
Sediul: Cluj-Napoca, Strada Ștefan cel Mare nr. 10  
Tel: 0761.835335, mail: www.prodesignview.ro

Specificatie: NUME SEMNTURA Scara: 1:500  
SEF PROIECT arh. Căduș George ȘEF PROIECT arh. Căduș George Scara: 1:100  
DESENAT Ing. Vrejeșu Adrian Data: OCTOMBRIE 2020