



**PROIECT DE HOTĂRĂRE NR. 524/22.09.2022**

privind aprobarea raportului de evaluare nr. 11204/13.09.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului aferent activului Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2022,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 197/24/19.09.2022,

- raportul de specialitate al R.A.E.D.P.P. Constanța, înregistrat sub nr. 11657/22.09.2022

- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico - sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;

- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerț, turism și agrement;

- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art. 354, art.355, art. 363 alin.(6) și alin.(7), art. 364 alin.(1) și alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.26 și art.27 din H.C.L. nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța;

- contractul de vânzare cumpărare autentificat prin încheierea nr.4043/19.11.2003 la BNP Florin Vișan;

Luând în considerare prevederile:

- cererea și memoriul tehnic de arhitectură înregistrate sub nr.92159/02.05.2022, depuse de SC SIMCA DOR SRL;

- Hotărârii Consiliului de Administrație al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr. 804/14.07.2022 consemnată în procesul verbal de ședință nr. 319/14.07.2022.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă raportul de evaluare nr. 11204/13.09.2022 întocmit pentru activul Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, compus din teren în suprafață de 345,19 mp conform acte de proprietate (345 mp conform măsurători) și construcții C1 (spațiu comercial) și C2 (grup sanitar) cu suprafață totală de 74 mp, identificat cu nr. cadastral 224831 - teren, 224831-C1 și 224831-

C2 - construcții, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003, încheiat cu municipiul Constanța prin RAEDPP Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, ce stabilește diferența de preț în sumă de 35.736 euro, fără TVA.

Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului aferent activului din „spațiu comercial – C1 – și grup sanitar – C2” în „desființare imobile existente C1 și C2 și construire imobil P+1+2E retras cu alimentație publică și cazare, împrejmuire teren, amplasare firmă luminoasă și organizarea execuției conform PUD aprobat cu HCL nr. 384/2021”, conform certificatului de urbanism nr. 604/07.04.2022, cererii de aviz DGEF și memoriului tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr. 92159/02.05.2022, suprafață teren 345,19 mp conform acte de proprietate (345 mp conform măsurători), POT aprobat 69,94%, CUT aprobat = 1,91, suprafață construită = 237,87 mp, suprafață desfășurată totală = 659,07 mp (cu terasă = 731,61 mp, regim de înălțime = P+1+2Eretras.

Raportul de evaluare nr. 11204/13.09.2022 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile HCL nr. 293/31.08.2021, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

**Art.3** Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Regiei Autonome "Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța" în vederea aducerii la îndeplinire, Direcției financiare din cadrul Direcției generale economico-financiare, Instituției prefectului-județul Constanța, spre știință, iar societății SIMCA DOR S.R.L. hotărârea se va comunica prin grija Regiei Autonome "Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța".

Prezenta hotărâre a fost votată de consilieri locali astfel: \_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ,  
**SECRETAR GENERAL**  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

CONSTANȚA

Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_2022



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
Nr. 197124 / 19.09. 2022

#### REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța;
- contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003 la BNP Florin Vișan;
- cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.92159/02.05.2022 prin care SC SIMCA DRL SRL solicită emiterea avizului DGEF;

Luând în considerare prevederile raportului de evaluare nr. 11204/13.09.2022 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța, stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului aferent activului Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, din „spațiu comercial – C1 – și grup sanitar – C2” în „desființare imobile existente C1 și C2 și construire imobil P+1+2E retras cu alimentație publică și cazare, împrejmuire teren, amplasare firmă luminoasă și organizarea execuției conform PUD aprobat cu HCL nr. 384/2021”, conform certificatului de urbanism nr. 604/07.04.2022, cererii de aviz DGEF și memoriului tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr. 92159/02.05.2022, suprafață teren 345,19 mp (conform acte de proprietate) – 345 mp conform măsurărilor, POT aprobat 69,94%, CUT aprobat = 1,91, suprafață construită = 237,87 mp, suprafață desfășurată totală = 659,07 mp (cu terasă = 731,61 mp), regim de înălțime = P+1+2Eretras.

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. 11204/13.09.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului aferent activului Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003.

PRIMAR,  
VERGIL CHIȚAC

Nr. 11654 / 22.09.2022

## RAPORT

Ca urmare a proiectului de hotărâre inițiat de domnul primar Vergil Chițac în baza referatului de aprobare înregistrat sub nr. 197124 / 19.09.2022 privind aprobarea raportului de evaluare nr. 11204/13.09.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului aferent activului Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003.

Având în vedere:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
  - HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța;
  - contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003 la BNP Florin Vișan;
- cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.92159/02.05.2022 prin care SC SIMCA DOR SRL a solicitat emiterea avizului DGEF;

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003 la BNP Florin Vișan la

art. IV alin. 17 *„eu cumpărătoarea, declar că am cunoștință de conținutul raportului de evaluare a proprietății imobiliare întocmit de SC DARIAN ROM SUISSE SRL și al certificatului de urbanism eliberat de Primăria municipiului Constanța”*

art. VII *„modificarea clauzelor contractuale se poate face de comun acord prin act adițional, la inițiativa părților contractante”*

coroborat cu precizările din premisele evaluării din raportul de evaluare a proprietății imobiliare întocmit de SC DARIAN ROM SUISSE SRL, *„estimarea valorii a avut în vedere ca element primordial destinațiile permisibile legal suprafeței de teren supuse evaluării. Evaluarea s-a făcut și rămâne valabilă numai în condițiile în care se păstrează destinațiile prevăzute în raport. Dacă acestea se vor modifica și estimarea valorii va trebui refăcută în noul context”*

prevede faptul că destinația (reglementările și funcțiunile urbanistice) terenului poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța prin RAEDPP Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizație și avizare și sub rezeva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de evaluare întocmit cu prilejul noii destinații a terenului.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003 la BNP Florin Vișan, municipiul Constanța prin RAEDPP Constanța a înstrăinat către SC SIMCA DOR SRL activul Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, compus din teren în suprafață de 345,19 mp conform acte de proprietate (345 mp conform măsurători) – aflat sub terasă și aferent acesteia și un spațiu comercial – C1 și C2 - grup sanitar – cu suprafață totală de 74 mp conform măsurătorilor, cu nr. Cadastral 224831 - teren, 224831-C1 și 224831- C2 - construcții,

Cumpărător în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003 este SC SIMCA DOR SRL.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea SC SIMCA DOR SRL, certificatul de urbanism nr. 604/07.04.2022 în vederea obținerii autorizației pentru „construire imobil P+1+2E retras cu alimentație publică și cazare, împrejmuire teren, amplasare firmă luminoasă și organizare execuție conform PUD aprobat cu HCL nr. 384/2021”, conform certificatului de urbanism nr.604/07.04.2022.

Prin cererea nr. 92159/02.05.2022 SC SIMCA DOR SRL solicită emiterea avizului DGEF conform certificatului de urbanism 604/07.04.2022 în vederea obținerii autorizației pentru activul Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3,

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino/Terasa nr. 4, din destinația de „spațiu comercial - C1 - și grup sanitar - C2” în „construire imobil P+1+2E retras cu alimentație publică și cazare, împrejmuire teren, amplasare firmă luminoasă și organizare execuție conform PUD aprobat cu HCL nr. 384/2021”, conform certificatului de urbanism nr. 604/07.04.2022 și cererii și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.92159/02.05.2022, se impune stabilirea unei diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii de evaluare cu Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța.

Prin nota de comandă nr. 10285/18.08.2022 s-a solicitat firmei de evaluare - SC PRIMOVAL SRL aflată sub contract de prestări servicii de evaluare cu Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr. 604/07.04.2022, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

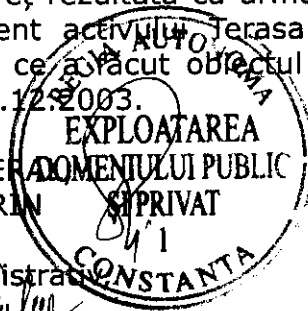
Prin raportul de evaluare nr. 11204/13.09.2022 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 35.736 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferente ererii de aviz DGEF și de memoriul tehnic de arhitectură înregistrat cu nr.92159/02.05.2022, suprafață teren 345,19 mp conform acte de proprietate (345 mp conform măsurători), POT aprobat 69,94%, CUT aprobat = 1,91, suprafață construită = 237,87 mp, suprafață desfășurată totală = 659,07 mp (cu terasă = 731,61 mp, regim de înălțime = P+1+2Eretras.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 293/2021 plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. 11204/13.09.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului aferent activului Terasa nr.4, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, zona A3, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/04.12.2003.

DIRECTOR GENERAL DOMENIULUI PUBLIC  
IULIANA DOBRIN

Serviciu Juridic Administrație  
Mariana Sirbu



**REGIA AUTONOMĂ**  
**„EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT” CONSTANȚA**  
O.R.C. nr.J13/15/1996, C.I.F. RO2746784  
Bd. Tomis, nr.101, Constanța TEL/ FAX:0241-580523; 589714; 583719  
Cont Nr. RO04BTRL01401202696755XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Constanța

## **HOTĂRÂREA NR.804/14.07.2022**

**a Consiliului de Administrație al**  
**Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța**  
**consemnată în procesul-verbal de ședință nr.319 din data de 14.07.2022**

- Având în vedere prevederile actelor constitutive ale R.A.E.D.P.P. Constanța, constând în
- H.C.L.nr.332/02.08.1996 privind înființarea Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,
  - H.C.L.nr.56/26.02.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,
  - H.C.L.nr.455/28.12.2020 privind aprobarea revocării Consiliului de Administrație numit prin H.C.L. nr.302/2019 și numirea unor membri provizorii în Consiliul de Administrație al Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța,
  - H.C.L.nr.493/28.12.2021 privind numirea unor membri provizorii în Consiliul de administrație al Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța
  - H.C.L.nr.30/31.01.2022 privind numirea unui membru provizoriu în Consiliul de Administrație al Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța,
  - H.C.L.nr.120/31.03.2022 privind desemnarea reprezentantului Ministerului Finanțelor în Consiliul de Administrație al Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța
- și, nu în ultimul rând, prevederile O.U.G. nr.109/30.11.2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

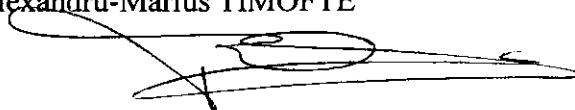
Analizând referatul nr.3381/12.07.2022 formulat de Serviciul Juridic-Administrativ și documentele anexate,

**Consiliul de Administrație al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța hotărăște:**

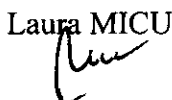
---

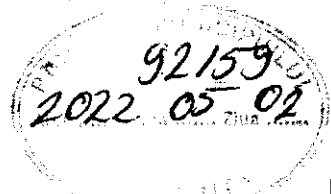
Aprobarea cererii pentru emitere aviz DGEF formulată de SIMCA DOR SRL în baza certificatului de urbanism nr.604/07.04.2022, condiționat de suportarea de către aceasta a contravalorii raportului de evaluare.

PREȘEDINTE  
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE  
Alexandru-Marius TIMOFTE



Întocmit  
Secretar Consiliul de Administrație  
Laura MICU





F02-DGEF01

Domnule Primar,

SC SIMCA DOR SRL \_\_\_\_\_ cu sediul social în MURFATLAR \_\_\_\_\_  
str./bd. MIHAIL KOGALNICEANU \_\_\_\_\_ nr.2  
CUI 10976954\_\_\_\_\_, J 13/2077/1998 legal reprezentată prin domnul/doamna  
CULACSIZ MARIANA\_\_\_\_\_, în calitate de ADMINISTRATOR\_\_\_\_\_, nr. de telefon  
0722228262\_\_\_\_\_, în calitate de proprietară a bunului imobil situat în  
Constanța, STATIUNEA MAMAIA ,zona A3 zona Casino în suprafață de 345 mp  
dobândit de la municipiul Constanța prin contract de vânzare-cumpărare  
autenticat sub nr. 4043/19.11.2003 la BNP FLORIN VISAN\_\_\_\_cu destinația de  
terasa, spatiu comercial C1 si grupuri sanitare C2 .

În baza certificatului de urbanism nr.604/07.04.2022

solicităm avizul DGEF în vederea construirii imobilului DESFIINTARE IMOBILE  
EXISTENTE C1si C2 si CONSTRUIRE IMOBIL P+1+2E retras CU ALIMENTATIE  
PUBLICA SI CAZARE ,IMPREJMUIRE TEREN ,AMPLASARE FIRMA LUMINOASA  
SI ORGANIZARE EXECUTIE CONFORM PUD APROBAT CU HCL NR 384/2021 .

Anexăm următoarele documente:

- o copie după contractul de vânzare-cumpărare;
- o extras de Carte Funciară pentru informare actualizat pentru bunul imobil aflat în proprietate;
- o copie după certificatul de urbanism pentru construire, precum și planul anexă;
- o copie după hotărârea de consiliu local privind aprobarea planului urbanistic de detaliu sau zonal;
- o memoriu de arhitectură și planuri anexă - 2 exemplare color;
- o copie după actele societății (certificat de înmatriculare; statutul societății; acte adiționale la statutul societății cu privire la modificarea sediului social sau al acționarilor - unde este cazul).

Prin prezenta, subsemnatul în calitate de reprezentant al SC SIMCA DOR SRL/SA:

- am luat cunoștință de prevederile metodologiei de vânzare aprobată de Consiliul local prin HCL nr.293/2021, sunt de acord ca cererea mea să fie analizată și să fie aprobată de Consiliul local după parcurgerea etapelor prevăzute în aceasta;

- mă oblig să achit cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de reevaluare a imobilului pentru noua reglementare și funcțiune urbanistică, prin care se va stabili eventuala diferență de preț, ce trebuie achitată pentru obținerea autorizației de construire

Data 02.05.2022

Semnătura

*Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere și actele atașate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria municipiului Constanța cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.*

# MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA

## Cap. I DATE GENERALE

### Cap. 1.01 Obiectul Proiectului

Investitia : **DESFIINTARE IMOBILE EXISTENTE C1si C2 si CONSTRUIRE :IMOBIL P+1+2E retras CU ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE ,IMPREJMUIRE TEREN ,AMPLASARE FIRMA LUMINOASA SI ORGANIZARE EXECUTIE CONFORM PUD APROBAT CU HCL NR 384/2021**

Localitatea: **Constanta ,statiunea Mamaia ,zona A3 ,zona cazino**

Beneficiar: **S.C. SIMCA DOR srl**

Proiectant : **S.C. DAN MEMET BIROU DE PROIECTARE srl**  
(arh. Dan Memet 0722326757)

### Cap. 1.02 Amplasamentul,topografia acestuia si trasarea lucrarilor

#### Amplasamentul si topografia si trasarea lucrarilor

Terenul în suprafata de 345 mp este amplasat în intravilanul localitatii Constanta ,in statiunea Mamaia ,zona A3 -Cazino si este identificat cu numar cadastral 224831.Terenul este proprietate S.C. Simca Dor srl prin actul de vnzare cumparare nr 4043/19.11.2003.

Terenul are o forma rectangulara neregulata si are urmatoarele vecinatati:

-la nord -promenada Piateta Cazino IE 228790

-la est – proprietate Consiliul Local Municipiul Constanta

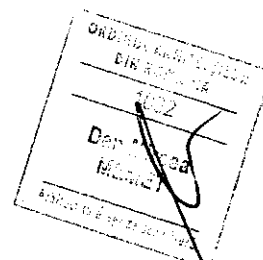
-la sud – proprietate Consiliul Local Municipiul Constanta

-la vest – proprietate privata : IE 225000 ; prop Manea Cezar -teren construit cu o constructie in oglinda cu cea de pe proprietatea studiată. Ambele constructii si cea de pe terenul studiat si cea de pe terenul alaturat se vor desfiinta concomitent.

Terenul are o forma rectangulara neregulata ,accesul facindu-se din parcare a proprietate Consiliul Local Constanta de pe latura de sud si din promenada Piatetei Cazino .

Coordonatele stereo 70 ale amplasamentului sunt:

Pct.	N [m]	E [m]
72	310392.865	789671.320
74	310396.056	789680.860
82	310366.654	789690.722
12	310362.226	789692.207
11	310361.091	789688.960
10	310361.502	789688.512
9	310360.337	789672.632
78	310368.859	789679.591



Pe amplasament exista doua corpuri de cladire : C1 cu suprafata de 58 mp cu destinatia de spatiu comercial cu regim de inaltime P+M si corpul C2 cu suprafata de 16 mp cu destinatia de anexa grupuri sanitare cu regim de inaltime parter .

Corpurile C1 si C2 sunt alipite si sunt dispuse la min 25,39 m de latura de nord (promenada Piateta Cazino ) min la 0,00 m fata de latura de vest la min 0,00 m fata de latura de est si la 0,00 m fata de latura de sud.

Coordonatele stereo 70 ale corpurilor C1si C2 sunt:

Pct.	N [m]	E [m]
82'	310365.638	789687.518
82	310366.654	789690.722
12	310362.226	789692.207
11	310361.091	789688.960
10	310361.502	789688.512
9	310360.337	789672.632



78 310368.859 789679.591

78' 310371.125 789685.778

Beneficiarul dorește desființarea acestor două clădiri.

Dupa desființarea celor două corpuri de clădire, beneficiarul dorește să construiască un imobil cu regim de înălțime P+1+2E retras, cu funcțiunea de alimentare publică și cazare.

Imobilul va fi dispus la minim 3,00 m de limita terenului spre latura de Nord promenada Piateta Cazino, la minim 2,09 m față de latura de vest, la minim 0,00 m față de latura de est și la minim 0,70 m față de latura de sud. Construcția cu regim de înălțime P+1+2 E retras va avea suprafața construită la sol de 237,87 mp și o suprafață desfășurată de 659,07 mp.

Coordonatele stereo 70 ale clădirii propuse vor fi :

a 310389.939 789672.331

b 310392.548 789679.833

c 310363.534 789689.564

d 310361.036 789682.382

Cota 0,00 a construcției va fi la 15 cm de cota terenului amenajat -cota +2,95 cota RMN

### **Cronologie executie lucrari**

Ordinea lucrărilor care se vor executa este următoarea :Se vor desființa corpurile C1 și C2, se va realiza imobilul cu regim de înălțime P+1+2E retras.

### **Clădiri învecinate**

Distanțele față de clădirile alăturate:

-Construcțiile existente ca și cele ce urmează să se realizeze sunt lipite de construcțiile vecine de latura de vest. Cele două construcții existente se vor desființa simultan.

-Pe latura de est ca mai apropiată clădire este la cel puțin 2 m de limita de proprietate dinspre vest și este imobil cu regim de înălțime P+1E cu spațiu de alimentare publică la parter și cazare la etaj.

În zona nu sunt amplasate locuințe individuale sau colective.

### **Parcari și accese**

În conformitate cu HCL 113/27.04.2017 și HCL 28/2018 pentru construcțiile de amplasate în zona Promenada Cazino Mamaia nu este necesară asigurarea locurilor de parcare. În imediată apropiere a amplasamentului există parcare publică multietajată a primăriei Constanța care va asigura locurile de parcare pentru utilizatorii acestui imobil.

Imobilul propus va avea accesuri pietonale din promenada Piatetei Cazino și din aleea de acces din spatele terenului.

### **Spații verzi și amenajări**

Conform HCJ Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, pentru spațiile de alimentare publică și turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate în proporție de 50% din suprafața terenului.

Suprafața terenului este de 345 mp din care suprafața construită totală este 237,87 mp, suprafața spațiilor verzi este 37,86 mp, suprafața teraselor, aleilor pietonale și platformelor este 69,27 mp. Suprafața spațiilor verzi asigurate la sol este de 10,97 % restul de spații verzi necesare în suprafața de 136,63 fiind asigurat la nivelul terasei de la etajul 2 și peste etajul 2. (26,03 și 4,09 la nivelul etajului 2 și 106,51 în terasa de peste etajul 2). Suprafața totală de spații verzi va fi 174,49 reprezentând 50,05% din suprafața terenului. Spațiile verzi vor fi amenajate cu gazon și plante decorative de talie joasă la nivelul terenului și gazon cu creștere lentă la nivelul teraselor. Spațiile verzi vor fi prevăzute cu sistem de irigare. Pe latura de vest va fi prevăzut gard viu ca și pe latura de est dinspre promenada Piateta Cazino. La terasa de la etajul 2 va fi prevăzut gard viu pe latura de est.

### **Cap. 1.03 Clima și fenomenele naturale specifice**

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanța este influențat de poziția geografică, situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizicogeografice ale teritoriului. În zona litoral, climatul temperat-continental prezintă o influență marină. Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării

si ierni blânde, marcate de vânturi puternice si umede ce bat dinspre mare. Valorile temperaturilor medii anuale variaza între 10°C si peste 11°C. Variatiile multianuale nu depesc 4°C. Precipitatiile anuale variaza între 400 mm la 500 mm, zona cea mai saraca în precipitatii fiind litoralul unde valoarea cantitatii de precipitatii se situeaza sub 400 mm. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticiclonele siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticiclonele Azorelor provoacind temperaturi ridicate si secete. Influenta Mării Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase, si prin primaveri târzii si racoroase.

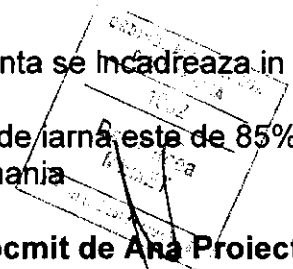
Vântul predominant este cel care bate în directia N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusa vara, în timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Conform STAS 6472/2-83

-temperatura aerului exterior pentru perioada de iarna in Constanta se incadreaza in zona climatica I = -12°

-temperatura aerului exterior pentru perioada de vara in Constanta se incadreaza in zona climatica II = 25°

-umiditatea relativa de calcul a aerului exterior pentru perioada de iarna este de 85% iar pentru cea de vara este de 70% pentru toate zonele climatice din Romania



#### **Cap. 1.04 Geologia si seismicitatea -conform studiu intocmit de Ana Proiect Design S.R.L.**

Din punct de vedere geologic Podisul Dobrogei de Sud corespunde in fundament soclului rigid, cristalin, de platforma, partea acestuia superioara fiind constituita dintr-o stiva sedimentara de depozite sarmatiene (calcare), acoperite de pachete pleistocen si cuaternare (holocen) constituite din argile si prafuri argiloase (loessuri).

Din punct de vedere geologic, zona studiata este situata in subzona Litoralului Maritim Sud Dobrogean (zona in care se situeaza amplasamentul cercetat), se suprapune cordonului litoral dintre Lacul Siutghiol si Marea Neagra. Aceasta zona este constituita din formatiuni necoezive si slab coezive - nisipuri, nisipuri prafoase, nisipuri argiloase si argile nisipoase, depuse peste calcarele jurasice. Grosimea formatiunilor slab coezive, nisipoase poate ajunge pana la cca. 25,0 m.

Lucrari de teren executate:

-un foraj geotehnic FG1 executat conform normativ prevederilor NP 074-2014;

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

- de la suprafata terenului pana la adancimea de cca. 1,10m s-a intalnit stratul de umplutura pamant cenusiu argilos in amestec cu nisip;

- urmeaza stratul de nisip fin si mediu grosier, culoarea galbuie pana la cca. 1,60m si in continuare nisip cenusiu, intalnit pana la adancimea de 5,50m in foraj;

La data efectuarii lucrarilor de teren (apr 2019), nivelul hidrostatic a fost interceptat in foraj la adancimea de - 2,00m de la cota teren natural. Pot fii fluctuatii ale nivelului panzei freatice de  $\pm 0,80m$  in functie de anotimp si regimul precipitatiilor. Directia de curgere a apei subterane este dinspre lac catre mare, nivelul apei de pe amplasament variaza in functie de nivelul apelor din lac. In lucrarile adiacente, analizele asupra apei freatice au relevat prezenta unei agresivitati slab carbonica, slab magneziana si slab sulfatica. Fata de metale, armaturii apa prezinta agresivitate puternica. Pe amplasament se vor efectua verificari cu privire la agresivitatea apei inaintea executarii fundatiilor.

Pentru amplasarea constructiei P+1E - 2E retras se fac urmatoarele recomandari:

#### **VARIANTA I :**

Fundarea pe teren imbunatatit prin intermediul unei perne generale din piatra sparta compactata, cu o grosime de minim 1,00m sub fundatii si evazarea laterala fata de conturul exterior al fundatiilor eel putin egala cu grosimea ei.

Realizarea pernei se va efectua astfel:

- se va executa o sapatura generala pana la o adancime propusa de proiectant in functie de cota terenului natural si cota terenului amenajat de unde se va incepe realizarea pernei prin impanare in teren nisipos a materialului - piatra cu dimensiunile > 150 mm pentru a stabili fundul sapaturii si in continuare piatra sparta cap de miel cu dimensiunile 90 - 150mm. Dupa

stabilizarea fundului sapaturii , se va incepe aplicarea in strate elementare a pietrei sparte sortul 25 - 63 mm utilizate in alcatuirea pernei.

Stratele elementare cu grosimi de 25 - 30 cm in stare afanata, se vor compacta conform tehnologiei din caietul de sarcini si Normativ C. 29.

Dupa compactare fiecare strat elementar va avea grosimea de circa 20 cm. In colturile sapaturii. in afara suprafetei pernei, se vor efectua base pentru epuismenete .

## VARIANTA II:

-fundarea directa pe stratul de nisip cenusiu umed;

-adancimea de fundare recomandata  $D_f = -1,50\text{m}$  de la cota teren actual;

- pentru dimensionarea fundatiilor, se recomanda presiunea conventionala de calcul  $P_{conv} = 120\text{ kPa}$  gruparea fundamental pentru fundatii talpi continue din b.a respectiv  $p_{conv} = 100\text{ kPa}$  gruparea fundamentala pentru fundatie radier din b.a.; Se va respecta:

$p_{ef} < p_{conv}$   $p'_{ef} < 1,2 p_{conv}$  La incarcari cu :

- excentricitati dupa o singura directie:

$p_{ef\ max} \leq 1,2 p_{conv}$  in gr. fundamentala  $p'_{ef\ max} < 1,4 p_{conv}$  in gr. speciala

- la excentricitati dupa ambele directii:

$p_{ef\ max} < 1,4 p_{conv}$  in gr. fundamentala  $p'_{ef\ max} < 1,6 p_{conv}$  in gr. speciala

### Cap. 1.05 Categoria de importanta a obiectivului

In conformitatea cu prevederile din " Cod de proiectare seismica -partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri " indicativ P100/1/2013 -cladirile proiectate se incadreaza in clasa III de importanta. Conform HGR 766/97 -constructiile se incadreaza in categoria "C" de importanta normala. Imobilul va avea gradul II rezistenta la foc .

## Cap. II MEMORII DE SPECIALITATE

### Cap 2.01 . ARHITECTURA

Pe amplasament se afla doua constructii C1 si C2 constructii ce urmeaza sa fie dezafectate.

**Corpul C1** cu suprafata construita de 58 mp are regim de inaltime parter si mansarda si functiunea de spatiu alimentatie publica la parter si cazare la mansarda.

Corpul C1 este dispus la min 0, m de latura de est la min la 25,39m fata de latura de nord (promenada Piateta Cazino) la min 3,44 m fata de latura de vest si la 0,00 m fata de latura dinspre sud.

Constructia are urmatoarea configurare functionala:

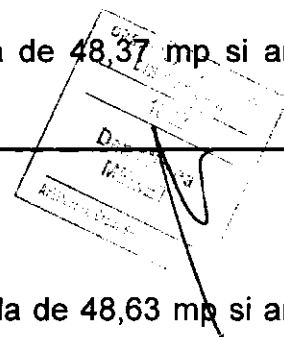
Parter are o suprafata construita de 58 mp si o suprafata utila de 48,37 mp si are urmatoarele spatii :

-hol	S= 3,35 mp
-spatiu de depozitare	S= 8,68 mp
-grup sanitar	S= 2,48 mp
-spatiu depozitare	S= 1,89 mp
-bucatarie	S=31,97 mp

Mansarda are o suprafata construita de 58 mp si o suprafata utila de 48,63 mp si are urmatoarele spatii:

-hol	S= 7,06 mp
-camera	S=12,11 mp
-camera	S=12,11 mp
-grup sanitar	S= 3,68 mp
-camera	S=10,23 mp
-grup sanitar	S= 3,44 mp

Constructia este realizata din structura beton armat cu stipli grinzi si planseu beton armat cu zidarie de bca si cu fundatii din beton armat la nivelul parterului si cu o mansarda din lemn cu acoperis pe sarpanta de lemn cu pereti exteriori din lemn placati cu rigips la interior si compartimentari interioare din rigips .



Finisajele exterioare sunt zugraveli cu vopsele lavabile alb ,lambriu lemn vopsit natur timplarii din aluminiu si invelitoare din invelitoare din membrane bituminoase tip solzi.

Constructia este intr-o stare buna dar nu mai corespunde din punct de vedere functional cerintelor beneficiarului .

Corpul C1 este alipit de constructia vecina pe latura vest ,constructie in oglinda cu regim de inaltime P+M. Si este alipit pe latura de est de corpul C2 constructie cu regim de inaltime parter. Atit corpul C1 cit si corpul C2 dar si cladirea vecina alipita pe latura de est se vor desfiinta simultan.

**Corpul C2** cu suprafata de 16 mp are regim de inaltime parter si functiunea de anexa grupuri sanitare

Corpul C2 este dispus la min 31,01 m de latura de nord (promenada Piateta Cazino) min la 0,00m fata de latura de est la min 6,27 m fata de latura de vest si la min 0,00 m fata de latura de sud.

Constructia cu suprafata construita  $S_c=16$  mp si suprafata utila  $S_u=11,18$  mp are urmatoarea structura functionala:

- grup sanitar S= 5,59 mp
- grup sanitar S= 5,59 mp

Constructia este din zidarie de bca cu fundatii de beton armat ,simburi si centuri beton armat si acoperis pe sarpanta de lemn .Finisajele exterioare sunt zugraveli cu vopsele lavabile alb ,lambriu lemn vopsit natur timplarii din aluminiu si invelitoare din invelitoare din membrane bituminoase tip solzi.

Corpul C2 este alipit de corpul C1 si se vor desfiinta simultan.

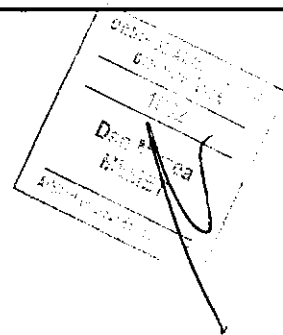
Dupa desfiintarea celor doua corpuri de cladire ,beneficiarul doreste sa construiasca un imobil cu regim de inaltime P+1E+2E retras cu functiunea de alimentatie publica la parter si cazare la etajele superioare .

Imobilul va fi dispus la minim 3,00 m de limita terenului spre latura de Nord promenada Piateta Cazino ,la minim 2,09 fata de latura de vest ,la minim 0,00 cm fata de latura de est (se va lipi de constructia in oglinda care se va realiza pe amplasamnetul vecin)si la minim 0,70 m fata de latura de sud si la minim 0,70 m fata de latura de sud . Constructia cu regim de inaltime P+1+2 E retras va avea suprafata construita la sol de 237,87 mp si o suprafata desfasurata de 659.07 mp ,o suprafata desfasurata cu terase de 731,61 mp si o suprafata utila de 532,48 mp .

Din punct de vedere functional imobilul este organizat astfel:

**Parterul cu  $S_c=237,87$  mp si  $S_u=193,42$  mp** are urmatoarele spatii:

- Restaurant S=59,93 mp
- Hol grup sanitar S= 1,21 mp
- Grup sanitar femei S= 3,22 mp
- Grup sanitar barbati S= 4,89 mp
- Bar S= 5,49 mp
- Bucatarie S=40,11 mp
- Hol S= 8,82 mp
- Depozit S= 8,06 mp
- Vestiar S= 3,98 mp
- Grup sanitar S= 2,41 mp
- Hol S= 1,65 mp
- Vestiar S= 5,23 mp
- Centrala termica S= 5,77 mp
- Hol S= 5,11 mp
- Receptie/Oficiu S= 4,54 mp
- Camera personal S=17,50 mp
- Grup sanitar S= 3,83 mp
- Casa scarii S=11,80mp



-Tablou electric S= 0,78 mp

**Etajul 1 cu Sc=237,87 mp si Su =191,83 mp** are urmatoarele spatii :

-Hol casa scarii S=18,28 mp

-Hol S=33,41 mp

-Camera S=17,54 mp

-Grup sanitar S= 3,83 mp

-Camera S=17,76 mp

-Grup sanitar S= 3,83 mp

-Camera S=17,99 mp

-Grup sanitar S= 3,69 mp

-Camera S=18,22 mp

-Grup sanitar S= 3,83 mp

-Camera S=18,44 mp

-Grup sanitar S= 3,83 mp

-Camera S=20,02 mp

-Hol S= 6,89 mp

-Grup sanitar S= 4,27 mp

**Etajul 2 cu Sc=183,33 mp si Sc cu terase =237,87 mp si Su=147,23 mp** are urmatoarele spatii :

-Hol casa scarii S=18,28 mp

-Hol S=29,32 mp

-Oficiu S= 3,71 mp

-Camera S=17,54 mp

-Grup sanitar S= 3,83 mp

-Camera S=17,76 mp

-Grup sanitar S= 3,83 mp

-Camera S=17,99 mp

-Grup sanitar S= 3,69 mp

-Camera S=27,45 mp

-Grup sanitar S= 3,83 mp

-Terasa circulabila S=18,52 mp

-Terasa verde S=26,03 mp

-Jardiniera cu gard viu S= 4,09 mp

Structura de rezistenta la aceasta cladire va fi din cadre de beton armat iar inchiderile din zidarie de BCA de 30 cm si 20 cm pentru exterior si 25 cm si 15 cm pentru zidurile interioare la care se va adopta o fundatie continua tip talpi de fundatie elastice .

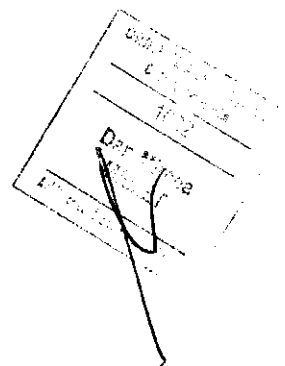
Finisaje interioare : pardoseli din gresie in camere ,in restaurant in bucatarie si grupuri sanitare, iar pe terase gresie portelanata antiderapanta. In bucatarie si grupurile sanitare pe pereti se executa placaj cu faianta iar in celelalte camere pe pereti se executa zugraveli superioare cu vopsele semilavabile pe glet de ipsos.Usile interioare se vor furnizui cu furnir de stejar pe captuseli din stejar.

Finisaje exterioare : Tencuieli structurate aplicate pe termosistem culoare alba,ancadramente si placaje alucobond nuante de alb ,timplarii PVC cu geam termopan culoare gri antracit .Balustrazi din tabla debitata cu laserul culoare bej.

Zidurile exterioare se vor executa din zidarie de BCA de 30 cm si 20 cm se vor termoizola la exterior cu vata minerala rigida ignifugata si hidrofobizata in masa de 10 cm respectiv de 7,5 cm . Punctile termice din dreptul samburilor si a centurilor exterioare se vor izola cu vata minerala rigida ignifugata si hidrofobizata in masa de 10 cm.Sub placa de pardoseala se va monta polistiren extrudat de 10 cm .La nivelul teraselor se vor monta saltele de vata minerala rigida de 20 cm la terasa de la etajul 2 si 30 cm la terasa peste etajul 2 .

#### **Imprejmuire teren**

Pe laturile spre spatiile publice se realizeaza impremuiri din gard viu iar spre vecini o imprejmuire formata din jardiniere si gard viu si plasa bordurata dublata de gard viu spre latura



de nord. Spre vecin inaltimea gardului va fi de 1,80 m si va fi montat pe un soclu de beton armat de 40 cm care va avea rolul sa tina si umpluturile de pamint.

### **Organizare de santier**

Investitia se va realiza doua etape .In prima etapa se va realiza infrastructura (sapatura mecanizata geberala si apoi sapatura manula pe santuri betonul de protectie si realizarea fundatiilor) In etapa a doua se vor realiza suprastructura, compartimentarile ,instalatiile si finisajele.

Tinind cont de aceste aspecte pentru organizarea de santier vor fi necesare : spatii de depozitare materiale ,o cabina pentru vestiar si o toaleta ecologica vidanjabila . Pentru asigurarea necesarului de curent electric se va folosi un generator mobil .

## **Cap. III DATE SI INDICI CARE CARACTERIZEAZA INVESTITIA PROIECTATA**

### **Cap. 3.01. Suprafete**

Sc teren = 345 mp

Sc existenta =74 mp

Sc ce se desfiinteaza= 74 mp

Sc propusa =237,87 mp

SC REZULTATA =237,87 MP

Sd exsietnta =132 mp

Sd ce se desfiinteaza =132 mp

Sd propusa =659,07 mp

Sd propusa cu terase =731,61 mp

SD REZULTATA =659,07 MP

SD REZULTATA CU TERASE = 731,61 MP

S utila existenta =108,18 mp

S utila ce se desfiinteaza =108,18 mp

S utila propusa =532,48 mp

S UTILA REZULTATA=532,48 MP

### **Cap. 3.02. Inaltimea cladirii si numarul de niveluri**

Regimul de inaltime al cladirilor propuse este:

**parter+1e +2e partial**

Inaltimea la cornisa este +10,50 m

Inaltimea maxima a cladirii este de de +10,50 m

### **Cap.3.04. Volumul Constructiei**

Volumul constructiilor = 2 222 mc

### **Cap.3.05. POT si CUT**

~~POT existent= 21,44% POT propus= 68,94%~~

CUT existent=0,38 CUT propus=1,91

Intocmit,  
arh. Memet Dan

