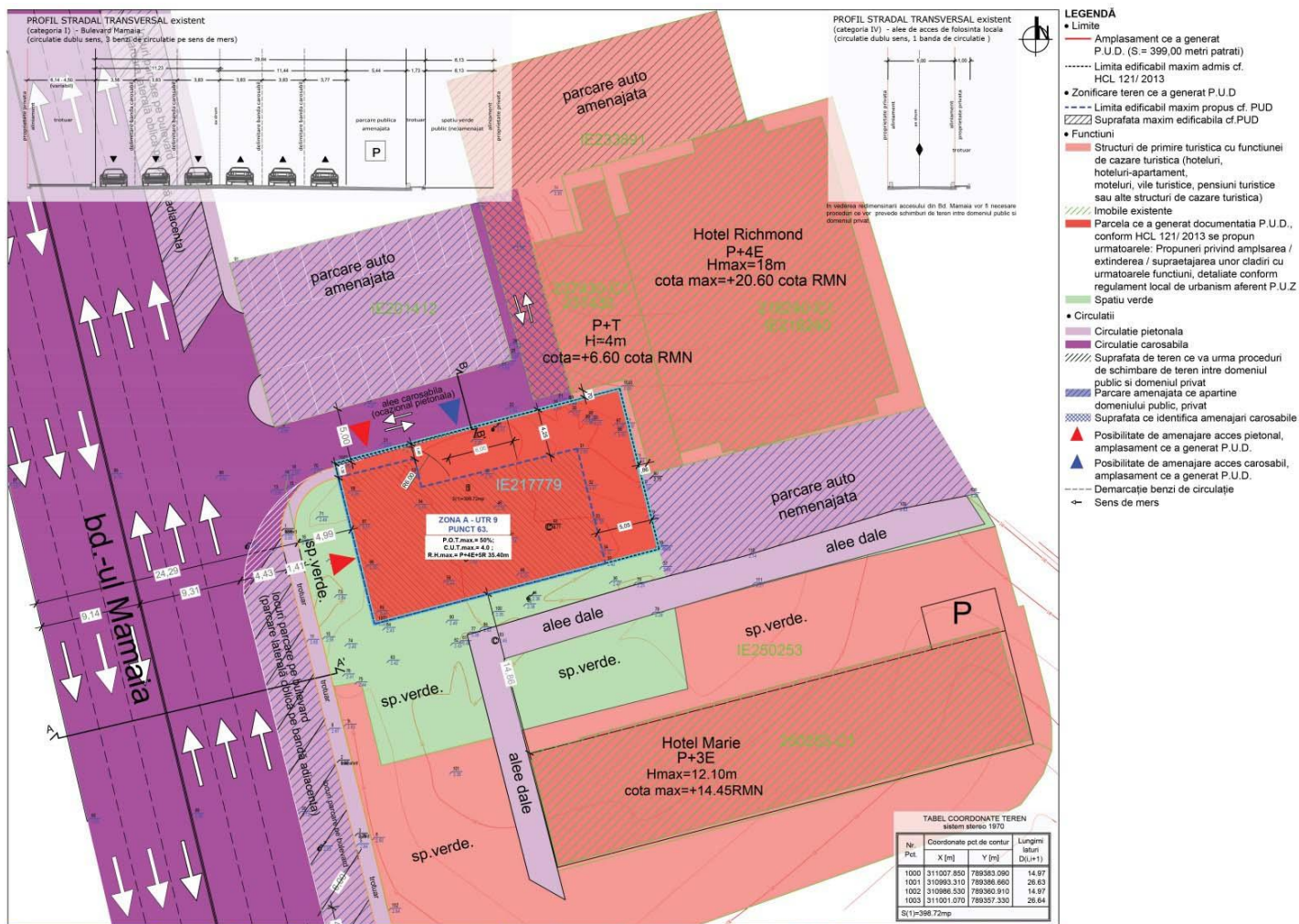


## ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - BD. MAMAIA, NR. 428, STATIUNEA MAMAIA

Certificat de Urbanism nr. 3250/ 20.10.2020

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: MUNICIPIUL CONSTANȚA, BD. MAMAIA, NR. 428, STATIUNEA MAMAIA  
ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTA IN DETALIEREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT PRIN HCL HCL nr.121/ 2013**  
INITIATOR: **ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L. prin administrator Turcu Dorinel**  
ELABORATOR : **MASSTUDI S.R.L.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DESPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 27.09.2022 - 12.10.2022**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731 288 066/ [masbucuresti@gmail.com](mailto:masbucuresti@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE - 27.09.2022 – 12.10.2022 (15 ZILE)**

**COMUNICAREA REZULTATELOR 13.10.2022 – 23.10.2022**

# **MEMORIU**

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - BD. MAMAIA, NR. 428, STATIUNEA MAMAIA

Mun. Constanta, Bd. Mamaia, nr. 428, jud.Constanta

**Titularul investiției**

---

ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L.

**Listă semnături:**

Colectiv de elaborare

Șef proiect

Urb. Florin Valentin TĂNASE



Proiectat/ Intocmit/Redactat

Arh. Stebingar Mihai

**Borderou general P.U.Z.**

**Părți scrise:**

1. Memoriu Tehnic General;

**Părți desenate:**

- U01.1 Încadrare în localitate;
- U01.2 Încadrare în zonă;
- U01.3 Încadrare în HCL 121/24.05.2013;
- U02.0 Plan situație existentă;
- U03.1 Plan reglementări urbanistice;
- U03.2 Plan mobilare urbanistica;
- U04.0 Plan regim juridic;
- U05.0 Plan reglementări rețele edilitare;

## Cuprins

CAPITOLUL 1 GENERALITĂȚI .....	4
<b>1.1 CONSIDERAȚII DE ORDIN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
Denumirea obiectului de investiții .....	4
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul .....	4
Titularul investiției .....	4
Proiectant general.....	4
Șef proiect .....	4
Faza proiect.....	4
Număr proiect .....	4
1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII .....	5
1.3 CADRUL LEGAL .....	6
CAPITOLUL 2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	7
2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE .....	8
2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIA ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	12
CAPITOLUL 3 SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	14
CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI .....	17
4.1 TEMA DE PROIECTARE .....	17
4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR .....	18
4.3 RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE.....	21
4.3 ÎMPREJMUIREA .....	21
4.3 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE .....	22
4.3 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI.....	22
CAPITOLUL 5 CONCLUZII .....	22

## Tabel figuri

Figure 1- Tabel coordonate.....	6
Figure 2 - Incadrare in zona .....	8
Figure 3 - Incadrare in ancpi .....	14
Figure 4 - Profile stradale.....	15
Figure 5 - Regim juridic P.U.D .....	18
Figure 6 - Profile stradale.....	19
Figure 7 - Bilant .....	20

## CAPITOLUL 1 GENERALITĂȚI

### 1.1 CONSIDERAȚII DE ORDIN GENERAL

#### Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - BD. MAMAIA, NR. 428, STATIUNEA MAMAIA

#### Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul

Mun. Constanta, Bd. Mamaia, nr. 428, jud. Constanta

#### Titularul investiției

ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L. prin administrator Turcu Dorinel,  
cu sediul social in mun. Constanta, Str. Interioara 2, nr. 2, cladirea C2, jud. Constanța

#### Proiectant general

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA tel: 0723.171.168

#### Șef proiect

Florin Tanase

#### Faza proiect

PLAN URBANISTIC de DETALIU

#### Număr proiect

142/2020

## 1.2 OBIECTIVUL LUCRARIII

Prezenta documentație urbanistică reprezintă o condiție obligatorie conform CU 3250/20.10.2020, în vederea realizării de construcții pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Bld. Mamaia, nr. 428, identificat prin număr cadastral 217779.

Astfel în baza prevederilor art. 32 alin (1) lit. d) Legea nr. 350/2001 documentația prezenta are ca scop să detalieze reglementările urbanistice aprobate prin HCL nr. 121/2013 referitoare la: accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioara ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- NORD: Alee acces;
- SUD : Spațiu verde;
- EST : Hotel Richmond;
- VEST : Spațiu verde, Trotuar, Bulevardul Mamaia;  
(așa cum sunt identificat în documentația cadastrală recepționată sub nr.34460/12.05.2008 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța)

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

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

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

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral 217779, are o suprafață totală de 399,00 mp, conform măsuratori, așa cum sunt menționate și în planul de



amplasament și delimitare a corpului de proprietate, dispune de categoria de folosință – curți-construcții, este neîmprejmuit și nu prezintă construcții.

TABEL COORDONATE TEREN sistem stereo 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	311007.850	789383.090	14.97
1001	310993.310	789386.660	26.63
1002	310986.530	789360.910	14.97
1003	311001.070	789357.330	26.64
S(1)=398.72mp			

Figure 1- Tabel coordonate

### 1.3 CADRUL LEGAL

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită;
- PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat conform HCL nr.121/ 2013;
- Certificatul de Urbanism pentru Elaborare P.U.D. nr. 3250/ 20.10.2020, emis de Primaria Municipiului Constanta;
- Aviz Consiliu Judetean Constanta nr. 26904/12.07.2020
- Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000;
- Constituția României;
- Codul Civil, actualizat;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/ 2004, privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 137/ 1995, privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordonanța de urgență nr. 195/ 2005, privind protecția mediului;
- Ordin Min. Sanatatii nr. 119/ 2014, privind normele de igiena;
- Legea nr. 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare;



- Ordin 233 din 26.02.2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin MDRAP nr. 2710/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin MLPAT 10/ N/ 1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- H.C.L. nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr. 113/ 2017 - Regulament privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat prin Hotarare de Consiliu Local;
- H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- H.C.L. nr. 322/ 2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;

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

## CAPITOLUL 2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Municipiul Constanța se situează în extremitatea de sud-est a României, la țărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11` - latitudine nordică, 28°39` - longitudine estică. Suprafața teritoriului administrativ, care include orașul Constanța, împreună cu cartierul Palazu Mare și stațiunea Mamaia, este de 124,89 km<sup>2</sup>.

Stațiunea Mamaia se situează la limita de nord a orașului, plaja întinzându-se pe o lungime de 6 km orientată spre est, ceea ce îi conferă însorire tot timpul zilei.

Terenul propus pentru studiu este situat în intravilanul municipiului Constanța, în zona centrală a stațiunii Mamaia, pe latura estică a bulevardului fiind situat la adresa Bd. Mamaia, nr. 428.



Figure 2 - Incadrare in zona

Imobilul ce a generat documentația este proprietatea privată a ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L. conform contractului de vânzare, autentificat prin încheierea numărul 850 din 14 iulie 2020, încheiat la biroul notarial S.S Oprescu Adela.

Terenul ce face obiectul investiției este denumit în continuare "imobil", dispune de o suprafață totală de 399,00 metri pătrați, măsurati, situat în intravilanul municipiului Constanța, județul Constanța fiind intabulat în Cartea Funciara nr. 217779 a localității Constanța și dispune de următoarele caracteristici conform cadastru:

Teren:

- N.C.: 217779;
- Adresă: Loc. Mamaia, Bdul Mamaia , Nr. 428, Jud. Constanta;
- Suprafață 398.85 mp conform acte și 399 mp conform măsurători;
- Intravilan; Da
- Conform Extrasului de Carte Funciară terenul este încadrat în categoria de folosință „Curti construcții”;
- Terenul este liber de construcții.
- Terenul nu este împrejmuit;
- Terenul are acces direct la drumuri publice în mod gratuit, liber și nerestricționat.

## 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită.

Terenul dispune de interdicții temporare de construire, conform C.U. nr. 3250/20.10.2020 emis pentru a fi utilizat în scopul: elaborare Plan Urbanistic de Detaliu

În prezent terenul este liber de construcții.

Terenul se încadrează și supune reglementărilor urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea de Consiliu nr. 121/ 2013 și face parte din zona de reglementare A, UTR. 9, PCT. 63 – zona de cazare și alimentație publică cu regim de înălțime de P+4-5-6 E și POT MAX 50%.

Generalități - caracterul zonei - este alcătuită din hoteluri cu restaurante, pensiuni și vile turistice, apartamente de vacanță, complexe comerciale, cluburi, restaurante și spații pentru alimentație publică (spații închise, terase acoperite și descoperite), loisir în spații acoperite și descoperite, terenuri de sport, bowling, mini-golf, parcaje la sol și dotări de plajă.

Terenul ce a generat P.U.D. este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și dispune următoarele reglementări urbanistice:

Terenul ce a generat P.U.D. este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și dispune următoarele reglementări urbanistice:

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- Funcțiuni de turism;
- Apartamente de vacanță;
- Locuințe permanente individuale și colective;
- Funcțiuni pentru alimentație publică;
- Loisir;
- Funcțiuni de comerț;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de agrement;
- Funcțiuni de cultură;
- Servicii;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni legate de culte;

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- organizarea de evenimente în sezonul estival;
- sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și de tabelele anexate;

#### UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozite și vânzare en-gros;
- depozite de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.

Notă conform H.C.L. nr. 121/2013, implicit CU nr. 3250/20.10.2020, privind funcțiunile admise: funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- |   |
|---|
| • POT maxim = 50% raportat la suprafața amplasamentului/ lotului; |
|---|

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 4/ U.T.R.;

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+4-5-6E, conform planșă de reglementări, retrageri succesive. Acestea se vor realiza astfel : ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective.

În orice alte cazuri, clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților de subsol care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele și bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament, cu maxim 1,20 metri;
- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,0 metri față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 metri față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Regimul de construire în stațiunea Mamaia este izolat. Clădirile vor avea fațadele laterale și posterioară retrase de la limitele parcelei conform Codului Civil - în cazul clădirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale și posterioară ale parcelei, cu condiția de a avea fațade laterale și posterioară.

Pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU/1995, OMS 536/1997 etc.).

## 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

## **2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIA ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

***Conform prevederilor Studiului Geotehnic aferent documentatiei prezente, intocmit de ANA PROIECT DESIGN SRL, prin inginer atestat RUR G6 Ionescu Gh Ana, se prevad urmatoarele caracteristici geotehnice asupra terenului ce a generat PUD:***

### **ANALIZA PAMANTURILOR INALTE**

În urma observațiilor și în urma prelucrării datelor obținute din forajele geotehnice, rezulta informații privind natura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

Nisipul întâlnit în foraje este:

- pamant necoeziv;
- culoarea galbuie și cenușie, uneori cu fragmente mici de scoici;
- granulometric este nisip mediu și mare;
- este umed, iar sub adâncimea de 1,30 metri foarte umed și saturat;
- gradul de indesare mediu și indesar spre adâncime;
- unghiul de taluz are valori cuprinse între 34 și 36 de grade;

### **CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE**

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul panzei freatice a fost interceptat în foraje la adâncimea de -1,30 metri de la cota actuală a terenului.

Pot fi fluctuații ale nivelului panzei freatice de +/- 0.80 metri în funcție de anotimp și regimul precipitațiilor.

### **RECOMANDARI**

Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Mării Negre, se va consulta STAS 3349-85, punctul 2.9 și Normativul NE 012/1-2007 și 012/2-2010.



Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor realiza lucrari de teren suplimentare (foraje, DPh), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

**Conform prevederilor studiului de insorire aferent documentatiei prezente, intocmit de S.C. MASSTUDIO S.R.L**

In urma studiului de insorire realizat pentru investitia „PLAN URBANISTIC DE DETALIU - BD. MAMAIA, NR. 428, STATIUNEA MAMAIA” (a se consulta diagramele de insorire SI-01, SI-02), se constata urmatoarele:

1) Atat Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 (M.Of. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, precum si Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4. (D), fac referire stricta in privinta insoririi la cladirile destinate locuintelor,

2) ASTFEL: INTRUCAT NICIO CONSTRUCTIE INVEGINATA NU ARE FUNCTIUNEA DE LOCUINTA (SAU LOCUINTE COLECTIVE), ACESTEA NU FAC OBIECTUL STUDIULUI DE INSORIRE.

3) CU TOATE ACESTEA, constructiile invecinate beneficiaza de insorire directa in cea mai defavorabila zi din an dpdv al insoririi (21 decembrie), de min. 1,5 ore, astfel: - Hotel Marié – RH P+3E – intrucat este situat in sudul amplasamentului studiat, constructia propusa nu isi poate lasa umbra purtata pe Hotel – deci: nu ii este afectata insorirea directa prin investitia propusa;

- Hotel Richmond – RH P+4E-5R - situat in N-E fata de constructia propusa, prezinta o fatada cu ferestre (pentru unitatile de cazare), care se autoumbreste in intervalul 7:40-11:10 - in intervalul 11:10-12:40 fatada beneficiaza de insorire directa;

- gradual, incepand cu ora 12:40, pana la apus, constructia propusa umbreste partial fatada vecina;

- in concluzie, Hotel Richmond beneficiaza de min. 1,5 ore insorire directa, cu preponderenta in a doua parte a zilei, dupa ora 11.

- Aparthotel Tomis Garden – RH P+5E-6R - situat in Nordul amplasamentului studiat, prezinta o fatada cu ferestre (pentru unitatile de cazare), partial afectata de constructia propusa, dar care dupa ora 12 beneficiaza de insorire directa pana la apus.

4) Imobilul propus este umbrit in zona parterului de catre cladirea din vecinatatea sudica, pentru o perioada scurta de timp, in intervalul orar 8:00 – 11:00, insa nu afecteaza incaperile de locuit. Toate unitatile de locuit propuse au orientare sudica, iar in urma studiului de insorire facut se poate observa ca este atins necesarul minim de insorire directa de 1,5 ore/zi la solstitiul de iarna (21-22 decembrie). Putem concluziona faptul că se asigura insorirea incaperilor de locuit, de pe toate fatadele care se invecineaza, de la toate nivelurile, atat din cladirea propusa, pe o durata de minim 1,5 ore/zi la solstitiul de iarna (21-22 decembrie), cat si din cladirile invecinate cu functiunea de turism.



## CAPITOLUL 3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul Municipiului Constanta, identificat cu N.C 217779, dispune de următoarele caracteristici și date de identificare:

- N.C.: 217779;
  - Adresă: Loc. Mamaia, Bdul Mamaia , Nr. 428, Jud. Constanta;
  - Suprafața: 398.85 mp conform acte și 399 mp conform măsurători;
  - Intravilan; Da
  - Conform Extrasului de Carte Funciară terenul este încadrat în categoria de folosință „Curti construcții”;
  - Terenul este liber de construcții.
  - Terenul nu este împrejmuit;
  - terenul are acces direct la drumuri publice in mod gratuit, liber și nerestricționat.
- P.O.T. existent = **0.00 %**;  
C.U.T. existent= **0.0**;

### 3.2 REGIMUL JURIDIC

Imobilul ce a generat documentația este proprietatea privată a ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L. conform contractului de vânzare, autentificat prin încheierea numărul 850 din 14 iulie 2020, încheiat la S.S Oprescu Adela.



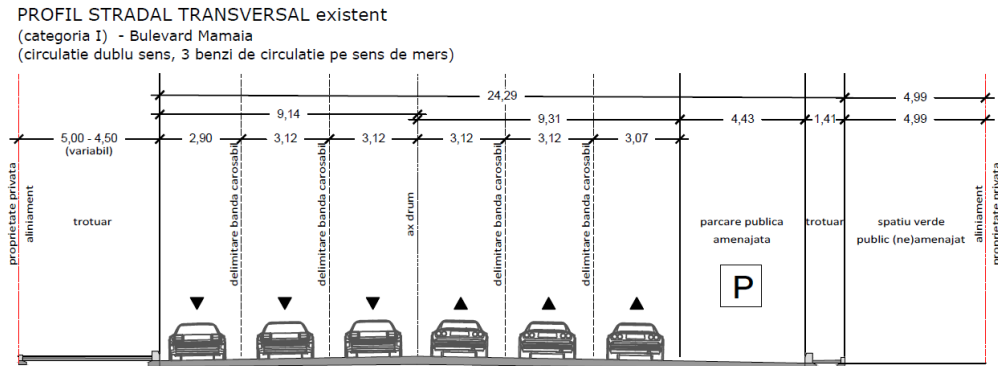
Figure 3 - Incadrare in ancpi

Imobilul se invecinează pe trei laturi (nord, sud, vest) cu domeniu public, iar pe cea de-a patra latura (est) terenul se invecinează parțial cu domeniu public și parțial cu proprietate private a persoanelor fizice/ juridice.

### 3.3 CIRCULATII SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe:

- Bulevardul Mamaia (6 benzi de circulație, 3 benzi pe sens de mers);



- Alee de acces;

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL existent  
(categoria IV) - alee de acces de folosinta locala  
(circulație dublu sens, 1 banda de circulație)

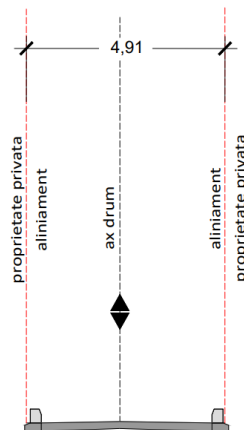


Figure 4 - Profile stradale

Amplasamentul studiat are acces carosabil la Bulevardul Mamaia spre limita vestică de proprietate a imobilului și la alea de acces spre limita de nord a terenului ce face obiectul PUD.

Accesurile terenului facilitează legătura cu zona centrală și peninsulară a municipiului Constanta, bd. Mamaia fiind una dintre arterele importante de circulație de la nivelul orașului.

Aceasta se intersectează cu alte artere majore, precum bd. Aurel Vlaicu, bd. Tomis și strada Soveja, ce dispun de un număr ridicat de stații și linii de transport în comun RATC, transport în regim de taxi, s.a.m.d..

La nivelul stației Mamaia, circulația transportului public deservită de RATC funcționează exclusiv în sezon estival pe liniile Gara CFR-Tabara turist Mamaia (lungime traseu 35 km; 56 de stații; durata cursei 2h 30 min) și Gara CFR-Stațiunea Mamaia (lungime traseu 22,70 km; 41 de stații; durata cursei 1h 20 min).

Astfel, terenul ce a generat PUD dispune de o bună accesibilitate, cât și mobilitate, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor, bulevardelor existente.

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.

Locurile de parcare se vor asigura conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 3250/ 20.10.2020 și implicit conform H.C.L. 113/ 2017 actualizat privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliată prin H.C.L. nr. 532/ 2018.

### 3.4 ECHIPAREA EDILITARA

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

**Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.D. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele.**

**Conform Adresei Raja S.A. nr 595 / 13535 din 22.03.2021**, în zona amplasamentului studiat există colector menajer Dn.250mm Bz, colectorul menajer Dn.150mm Bz( în care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere provenite de la imobilele din vecinatate), precum și colectorul menajer Dn. 250 mm (tronson în care este conectat racordul menajer de la imobilul Richmond)

**Conform Aviz de Amplasament Favorabil E-distribuție Dobrogea nr. 07439238/ 10.03.2021**, pe planurile de amplasament s-a trasat LES 0.4 kV existente în apropierea amplasamentului.

**Conform Aviz Favorabil de Principiu PUD Distrigaz SUD Rețele nr. 316.062.134/17.02.2021**, pe planurile de amplasament s-a trasat LES 0.4 kV existente în apropierea amplasamentului.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

**Conform Aviz Conditionat TELEKOM ROMANIA nr. 121/16.02.2021**, în zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM ROMANIA are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații.

**Conform Aviz Favorabil RCS&RDS S.A nr. 1864 / 08.03.2021**, nu deține rețele și echipamente de comunicații electronice

Costurile lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

## CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI

### 4.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L. are ca obiect de investiție construirea unei clădiri cu funcțiunea de Turism - 14 apartamente de închiriat, având regimul de înălțime P+4E-5R 35.40m (ultimul nivel se vor retrage 75%, din aria construită a nivelului inferior)

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului, ținând cont de reglementările urbanistice stabilite prin documentații de rang superior prezentei, aprobate anterior;
- Asigurarea accesului la infrastructura de comunicație și transport;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Menținerea parcelarului existent și al traseului străzilor existente;
- Detalierea reglementărilor urbanistice aprobate anterior conform HCL nr. 121/ 2013 și face parte din zona de reglementare A, UTR. 9, PCT. 63 – zona de cazare și alimentație publică.

Prezenta documentație urbanistică reprezintă o condiție obligatorie conform CU 3250/ 20.10.2020, în vederea realizării de construcții pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Bld. Mamaia, nr. 428, identificat prin număr cadastral 217779.

Astfel în baza prevederilor art. 32 alin (1) lit. d) Legea nr. 350/2001 documentația prezenta are ca scop să detalieze reglementările urbanistice aprobate prin HCL nr. 121/ 2013 referitoare la: accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioara ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

## 4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Situația juridică a terenului va rămâne neschimbată, cu păstrarea aliniamentului existent și nu vor fi necesare schimburi de teren între domeniul public și privat.

Imobilul ce a generat documentația este proprietatea privată a ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L. conform contractului de vânzare, autentificat prin încheierea numărul 850 din 14 iulie 2020, încheiat la S. Oprescu Adela.

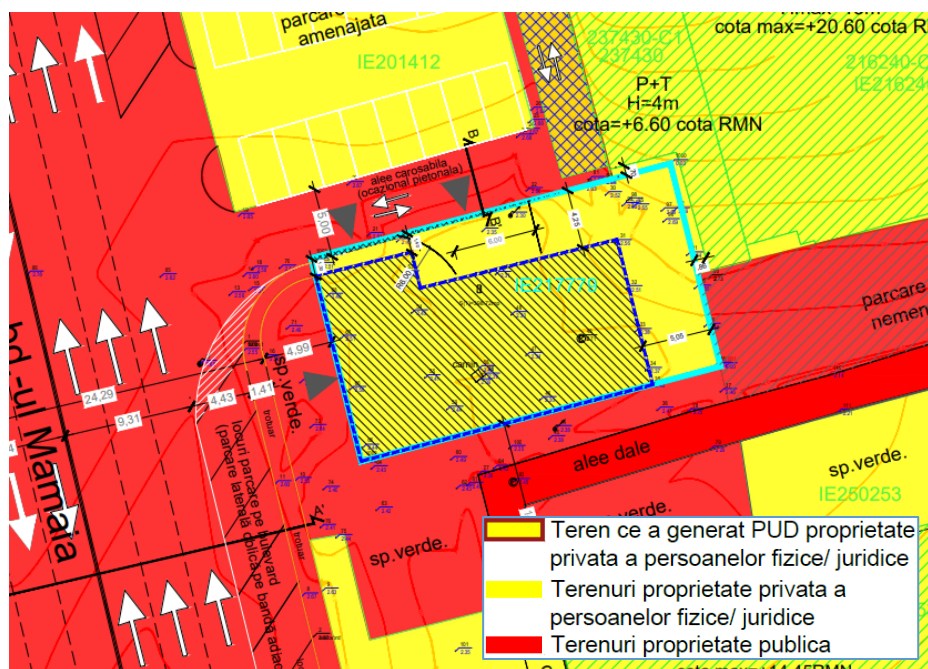
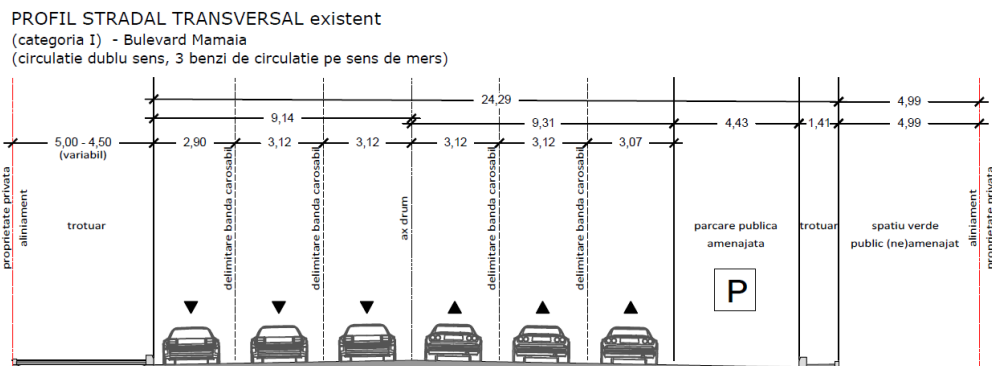


Figure 5 - Regim juridic P.U.D

Astfel accesul pietonal și auto se realizează din:

- Bulevardul Mamaia (6 benzi de circulație, 3 benzi pe sens de mers);



- Alee de acces;



## PROFIL STRADAL TRANSVERSAL existent (categoria IV) - alee de acces de folosinta locala (circulatie dublu sens, 1 banda de circulatie )

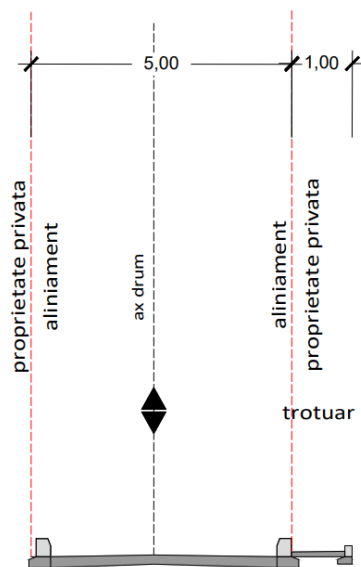


Figure 6 - Profile stradale

*In vederea redimensionarii aleii carosabile ocazional pietonale vor fi necesare proceduri ce vor prevedea schimburi de teren intre domeniul public si domeniul privat.*

Strazile prin care se asigura accesul la terenul ce a generat P.U.D., permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si autorizarea executarii constructiilor ce este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

### 4.3 FUNCTIUNEA PROPUȘA

Utilizarea admisa, prevazuta in documentatia de fata:

- Turism - 14 apartamente de inchiriat;

Obiect de investitie il reprezintă construirea unei clădiri cu funcțiunea Turism - 14 apartamente de inchiriat, P+4E-5R 35.40m (ultimul nivel se vor retrage 75%, din aria construita a nivelului inferior)

Investiția ce a generat prezenta documentație, vizează realizarea unei constructii în regim izolat, încadrându-se în tipologia zonei și a limitelor edificabilului maxim admis conform HCL nr. 121/2013. De asemenea noua construcție se va încadra si în limita maximă a indicatorilor urbanistici stabiliți prin această hotarare de consiliu local și va asigura numărul locurilor de parcare conform H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 și spatii verzi conform H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013.

#### 4.4 REGIM TEHNIC PROPUS

Se vor respecta reglementărilor urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotararea de Consiliu nr. 121/ 2013, trenul studiat face parte din zona de reglementare A, UTR. 9, PCT. 63

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 50% raportat la suprafața amplasamentului/ lotului;

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 4/ U.T.R.;

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+4E-5R 35.40m (ultimul nivel se vor retrage 75%, din aria construită a nivelului inferior)

Conform HCL HCL 121/ 2013 nivelul retras este detaliat astfel:

Nivel ale carui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 75%, respectiv 50 %, în cazul retragerilor succesive, din cea a ultimului nivel plin (neretras), prin prezenta documentație se va realiza doar un etaj retras.

Bilant teritorial- existent/propus					
U.T.R.	EXISTENT / PROPUS	Suprafata [mp]	P.O.T.max [%]	C.U.T.max [%]	Suprafata [%]
ZONA A, UTR 9, PUNCTUL 63 - Cazare, Alimentatie Publica.	EXISTENT	399,00mp	-	-	-
	ADMIȘI CF. HCL nr.121/ 2013	399,00mp	50%	4,0	P+4-5-6E
	CONFORM INVESTIȚIE PROPUSE N.C. 217779	399,00mp	50%	4,0	P+4E-5R

Figure 7 - Bilant



## 4.5 RETRAGERA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE

Documentația prezentă are ca scop să detalieze reglementările urbanistice aprobate prin HCL nr. 121/ 2013 referitoare la: accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioara ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

### 4.5.1 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective; in orice alte cazuri, cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare fata de aliniament de aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si a partilor de subsol care depasesc cota exterioara a amenajarii terenului pe aliniament; sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea conditiilor din Certificatul de Urbanism.

### 4.5.2 Retrageri minime propuse prin prezentul P.U.D

VEST bulevardul Mamaia - Edificabilul construcției se va dispune pe aliniament;  
EST - Retragera posterioara 5,05 metri;  
NORD - Retragera laterala 1.30 metri, respectiv 4.25 metri;  
SUD - Edificabilul se va dispune pe limita parcelei.

Prin prezenta documentație urbanistică de tip P.U.D., se urmărește modificarea retragerilor laterale și posterioară în vederea utilizării resurselor de teren, corelată cu reglementările specifice prin HCL 121/ 2013, clădirea nu identifica console/ balcoane care depasesc limita parcelei studiate.

## 4.6 ÎMPREJMUIREA

Conform H.C.L nr. 121/ 2013, aprobat, împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h.max.= 30,0 cm) sau plante în ghiveci.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 metri, prin propunerea de fata nu se va permite imprejmuirea cu gard realizat din gard / zidarie, imprejuririle vor putea fi realizate din garduri vii.

#### 4.7 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" indicative (P132-93) și cu respectarea H.C.L. nr. 113/ 2017 privind

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliată prin H.C.L. nr. 532/ 2018.

#### 4.8 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 :

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 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;

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;

- suprafața fațadelor construcțiilor;

- suprafața teraselor/acoperișului.

Investiția ce a demarat PUD va asigura spații verzi la sol, iar alte suprafețe suplimentare de spații verzi vor fi amenajate la nivelul clădirii și teraselor/ balcoanelor/ fațadelor acestea, conform prevederilor mai sus menționate, extrase din HCJC nr. 152/ 2013.

#### CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții cu funcțiunea de Turism - 14 apartamente de închiriat, cu un regim de înălțime P+4E-5R 35.40m (ultimul nivel se vor retrage 75%, din aria construită a nivelului inferior), accesurile carosabile și pietonale aferente acesteia, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului și amplasarea față de limitele de proprietate.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform prevederilor - H.C.L. nr. 322/ 2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a

publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;

**Utilizari admise, prevazute in documentatia de fata:**

- Turism - 14 apartamente de inchiriat

**P.O.T. max. admis = 50,00%;**

**C.U.T. max. admis = 4,00 mp. ADC/mp. teren;**

**R.h. max. = P+4E-5R 35.40m** (ultimul nivel se vor retrage 75%, din aria construita a nivelului inferior),

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

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui P.U.D. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere a avizelor, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei analizate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 15 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D..

La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

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



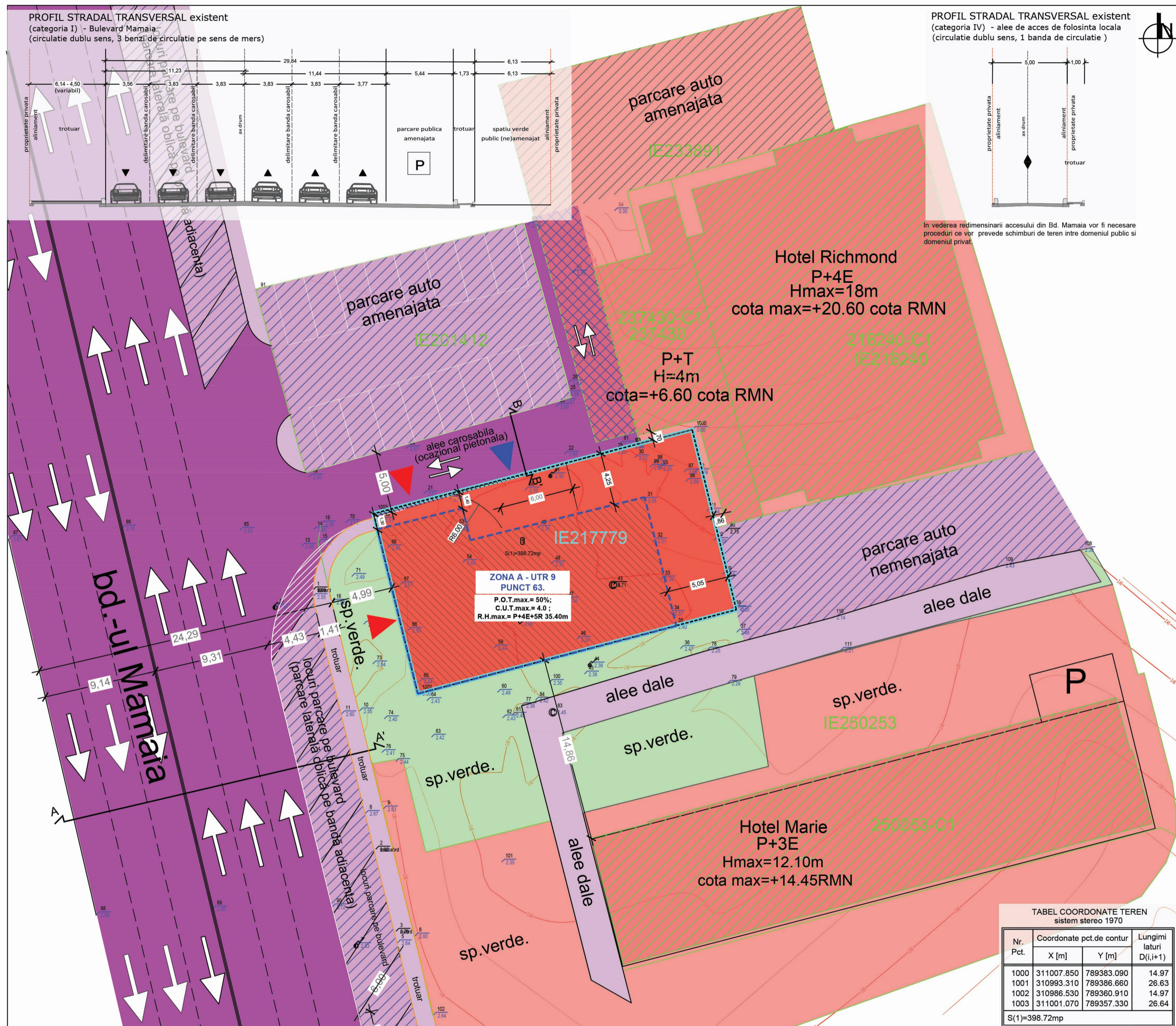
Set proiect  
Urb. Florin Valentin TĂNASE



Arh. Stebingar Mihai



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - BD MAMAIA. NR. 428, STATIUNEA MAMAIA



- LEGENDĂ**
- Limite
    - Amplasament ce a generat P.U.D. (S = 399,00 metri patrati)
    - Limita edificabil maxim admis cf. HCL 121/ 2013
  - Zonificare teren ce a generat P.U.D
    - Limita edificabil maxim propus cf. PUD
    - Suprafata maxim edificabila cf.PUD
  - Functiuni
    - Structuri de primire turistica cu functiunei de cazare turistica (hoteluri, hoteluri-apartament, moteluri, vile turistice, pensiuni turistice sau alte structuri de cazare turistica)
    - Imobile existente
    - Parcela ce a generat documentatia P.U.D., conform HCL 121/ 2013 se propun urmatoarele: Propuneri privind amplsarea / extinderea / supraetajarea unor cladiri cu urmatoarele functiuni, detaliate conform regulament local de urbanism aferent P.U.Z
    - Spatiu verde
  - Circulatii
    - Circulatie pietonala
    - Circulatie carosabila
    - Suprafata de teren ce va urma proceduri de schimbare de teren intre domeniul public si domeniul privat
    - Parcare amenajata ce apartine domeniului public, privat
    - Suprafata ce identifica amenajari carosabile
    - Posibilitate de amenajare acces pietonal, amplasament ce a generat P.U.D.
    - Posibilitate de amenajare acces carosabil, amplasament ce a generat P.U.D.
    - Demarcatie benzi de circulatie
    - Sens de mers

Conform prevederilor studiului geotehnic aferent documentatiei prezente, intocmit de ANA PROIECT DESIGN SRL, prin inginer atestat RUR G6 Ionescu Gh Ana, se prevad urmatoarele recomandari geotehnice asupra terenului ce a generat PUD, la fazele ulterioare de proiectare:

**RECOMANDARI**  
Avand in vedere ca perimetrul cercetat este in apropierea Marii Negre, se va consulta STAS 3349-85, punctul 2.9 si Normativul NE 012/1-2007 si 012/2-2010.  
Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor realiza lucrari de teren suplimentare (foraje, DPH), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu reprezinta o conditie obligatorie conform Certificatului de Urbanism nr. 3250/20.10.2020, emis in baza reglementarilor documentatiei de urbanism, faza PUZ, aprobata prin HCL nr. 121/ 2013. Scopul prezentei documentatii consta in detalierea reglementarilor urbanistice stabilite prin HCL nr. 121/ 2013 pe amplasamentul ce face obiectul PUD, avand in considerare investitia ce a demarat prezenta documentatie.

Pentru terenul ce a generat PUD se propun urmatoarele functiuni si indicatori:

- Utilizari admise, prevazute in documentatia de fata:**
- Turism - 14 apartamente de inchiriat;
- Indicatori urbanistici:**
- Inaltimea constructiei: **P+4E-5R 35.40m** (ultimul nivel se va retrage 75%, din aria construita a nivelului inferior)

**Nota conform HCL nr. 121/2013, implicit CU nr. 3250/20.10.2020, privind functiunile admise:** 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.

**SPATII VERZI:** se vor asigura conform prevederilor CU nr. 3250/20.10.2020 si implicit conform HCJC nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta.

**LOCURI DE PARCARE:** se vor asigura conform prevederilor CU nr. 3250/20.10.2020 si implicit conform HCL 113.2017 actualizat, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Constanta.

**ALINIAMENT**  
Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective; in orice alte cazuri, cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare fata de aliniament de aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si a partilor de subsol care depasesc cota exterioara a amenajarii terenului pe aliniament; sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea conditiilor din Certificatul de Urbanism.

**RETRAGERI MINIME PROPUSE PRIN PREZENTUL P.U.D**  
VEST bulevardul Mamaia - Edificabilul constructiei se va dispune pe aliniament;  
EST - Retragerea posterioara 5,05 metri;  
NORD - Retragerea laterala 1.30 metri, respectiv 4.25 metri;  
SUD - Edificabilul se va dispune pe limita parcelei.

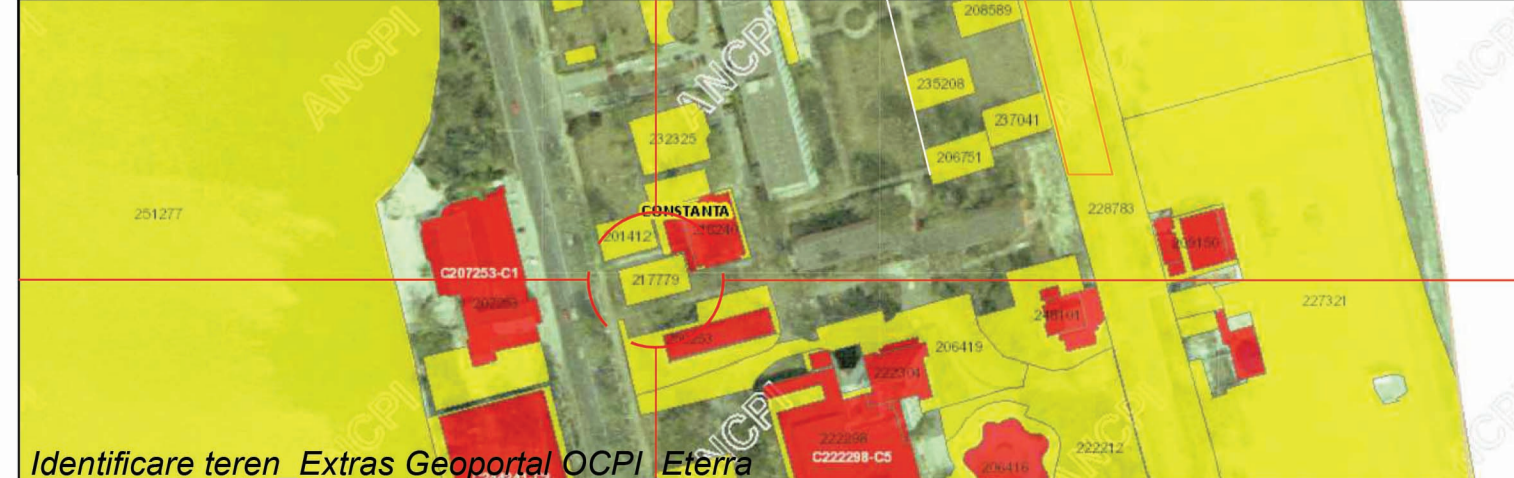
Prin prezenta documentatie urbanistica de tip P.U.D., se urmărește modificarea retragerilor laterale și posterioară în vederea utilizării resurselor de teren, corelată cu reglementările specifice prin HCL 121/ 2013, cladirea nu identifica console/ balcoane care depasesc limita parcelei studiate

Scopul prezentei documentatii consta in detalierea reglementarilor urbanistice aprobate prin documentatia de rang superior HCL nr. 121/2013, încadrându-se în limitele edificabilului maxim admis conform HCL nr. 121/2013 si a indicatorilor urbanistici stabiliti prin acesta si va asigura numarul de parcarii conform prevederilor CU nr. 3250/20.10.2020 si implicit conform HCL 113/2017 actualizat, de asemenea spatii verzi se vor asigura conform prevederilor CU nr. 3250/20.10.2020 si implicit conform HCJC nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi

Bilant teritorial- existent/propus					
U.T.R.	EXISTENT / PROPUS	Suprafata [mp]	P.O.T.max [%]	C.U.T.max [%]	Suprafata [%]
ZONA A, UTR 9, PUNCTUL 63 - Cazare, Alimentatie Publica.	EXISTENT	399,00mp	-	-	-
	ADMIȘI CF. HCL nr.121/ 2013	399,00mp	50%	4,0	P+4-5-6E
	CONFORM INVESTIȚIE PROPUSE N.C. 217779	399,00mp	50%	4,0	P+4E-5R

TOPOMETRIST	ing. Zaharia Sorin	Beneficiar	ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L. prin administrator TURCU DORINEL	Pr. nr.	142 / 2020
STUDIO	0723.171.168 J13/2488/2017 Str. Theodor Burada nr. 38A, et.2, CONSTANTA - ROMANIA	MASSTUDIO S.R.L.	CU 35329155 ; J13/ 2647/ 2015 ; cu sediul in mun. Constanta, str. Interioroara 2, nr. 2, cladire C2, jud. Constanta		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara 1:250	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	Urb. TANASE Florin	[Signature]	fermat	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - BD MAMAIA, NR. 428, STATIUNEA MAMAIA	P.U.D.
Proiectat/ Desenat	Urb. Tanase Florin		A2E	Adresa Sit: Mun. Constanta, Statiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr. 428, Jud. Constanta	Plansa nr:
Proiectat/ Desenat	Arh. Stebingar Mihai		680x42 cm	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	U03.1
Index Proiect:	Cod Proiect:	Data:			
142	ORI	09.2022			

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



- VECINATATI TEREN CE A GENERAT PUD:**
- NORD: Alee Acces;
  - SUD: Spatiu Verde;
  - EST: Hotel Richmond;
  - VEST: Spatiu Verde, Trotuar, Bd. Mamaia;
- (conform doc. cad. receptionata sub nr. 34460/12.05.2008 de catre OCPI Constanta)