

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. DATE GENERALE

<b>OBIECTIV</b>	<b>CONSTRUIRE IMOBIL HOTEL APARTAMENT P+4E SI ORGANIZARE DE SANTIER</b>
<b>ADRESA</b>	<b>MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, NR. CADASTRAL 208010</b>
<b>BENEFICIAR</b>	<b>SC VIFRANA SA</b>
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>S.C. USONIA S.R.L.</b>
<b>NR. PROIECT</b>	<b>06 / 2018</b>
<b>FAZA</b>	<b>CU</b>

### 2. AMPLASAMNET

#### a. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla situat in Municipiul Constanta, statiunea Mamaia.

#### b. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul are destinatia de curti-constructii avand o suprafata de 955 mp. din acte si 957 mp. din masuratori.

Forma terenului in plan este aproximativ dreptunghiulara.

Accesul la teren se poate face atat pietonal cat si auto din bd. Mamaia si din aleea carosabila.

#### c. VECINATATI

- Nord : Teren Consiliul Local Constanta pe o lungime de 29.51 ml.
- Est : Teren Consiliul Local Constanta pe o lungime de 36.00 ml.
- Sud : Teren Consiliul Local Constanta pe o lungime de 23.54 ml.
- Vest : Teren Consiliul Local Constanta pe o lungime de 36.50 ml.

### 3. DESCRIERE OBIECTIV

Pe amplasament se propune realizarea unui imobil de tip hotel apartament cu spatii tehnice si parcuri la nivelul parterului, avand regimul de inaltime P+4E.

Parterul este propus sa gazduiasca aparatul de acces al locatarilor compus din hol acces, casa scarii si lift.

Tot la nivelul parterului, se vor asigura pe teren si locurile de parcare.

Etajele de la 1 la 4 vor gazdui apartamente de tip hotel apartament: garsoniere, apartamente cu 2 camere cu suprafata utila de aproximativ 70 mp/apart. si 2apartamente cu 3 camere cu suprafata de 90 mp/apart.

Accesul auto din exteriorul viitoarei constructii se va face pe latura de nord a amplasamentului din aleea carosabila, cat si din bd. Mamaia. Iar accesul pietonal pe latura de Est, din bd. Mamaia.

Spatiile verzi se vor asigura atat la nivelul terenului amenajat din parter cat si pe terasa circulabila peste etajul 4.

### 4. COEFICIENTI URBANISTICI

#### SUPRAF. TEREN:

- DIN ACTE, St = 955.00 mp.
- DIN MASURATORI, St = 957.00 mp.

#### EXISTENT

- SUPRAFATA CONSTRUITA, Sc = 0.0 mp.
- SUPRAFATA DESFASURATA, Sd = 0.00 mp.



P.O.T. existent = 0.00%  
C.U.T. existent = 0.00

**PROPUNERE**

SUPRAFATA CONSTRUITA, Sc = 665.15 mp.  
SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA, Sdt = 3345.72 mp.  
DIN CARE PARCARI SI SPATII TEHNICE, S = 345 mp.  
RH = P+4E  
P.O.T. propus = 69.50%  
C.U.T. propus = 3.50

INTOCMIT,  
ARH. MARIUS ȘOCARICI

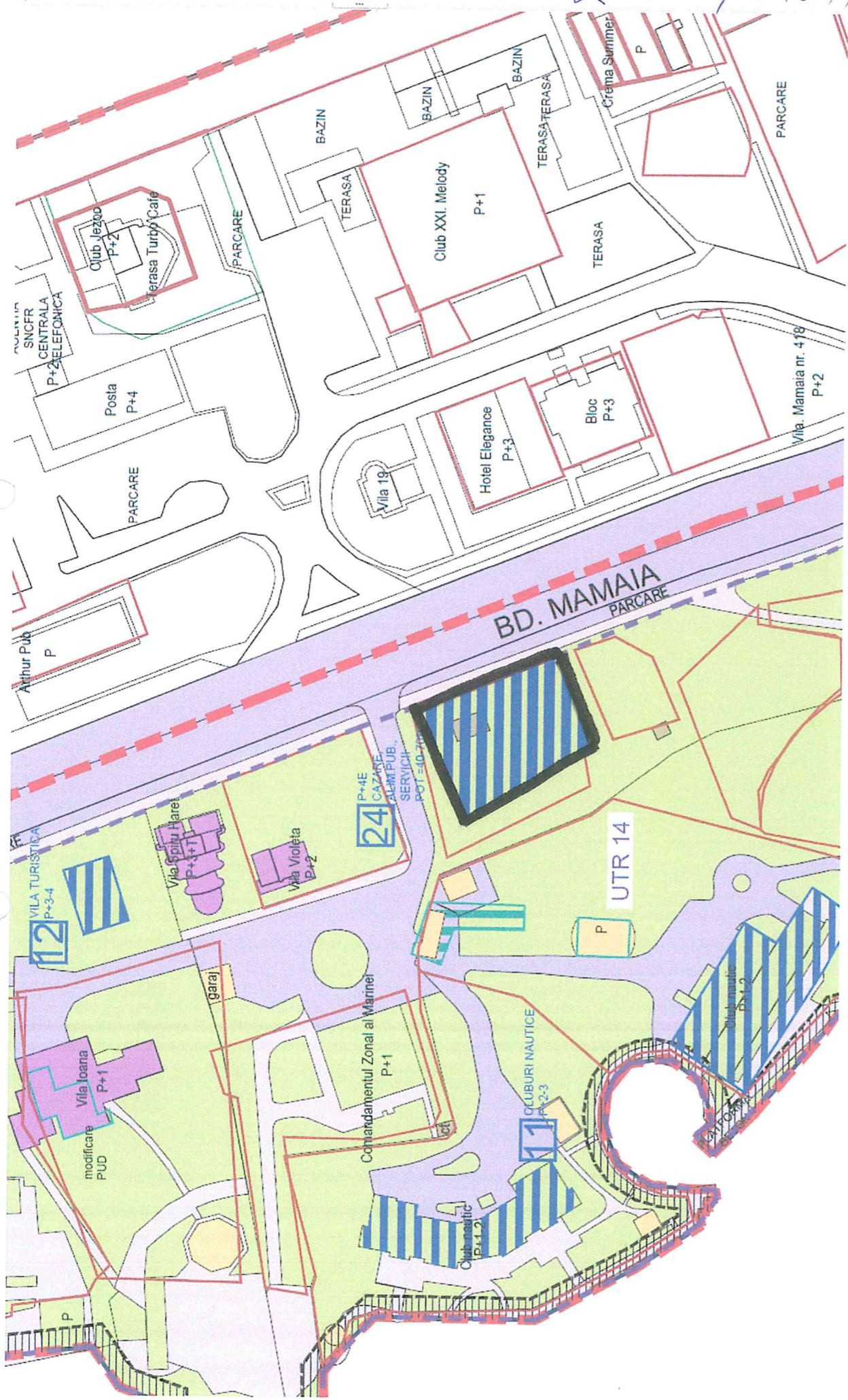










2014 B; UTR 14; PCT 24



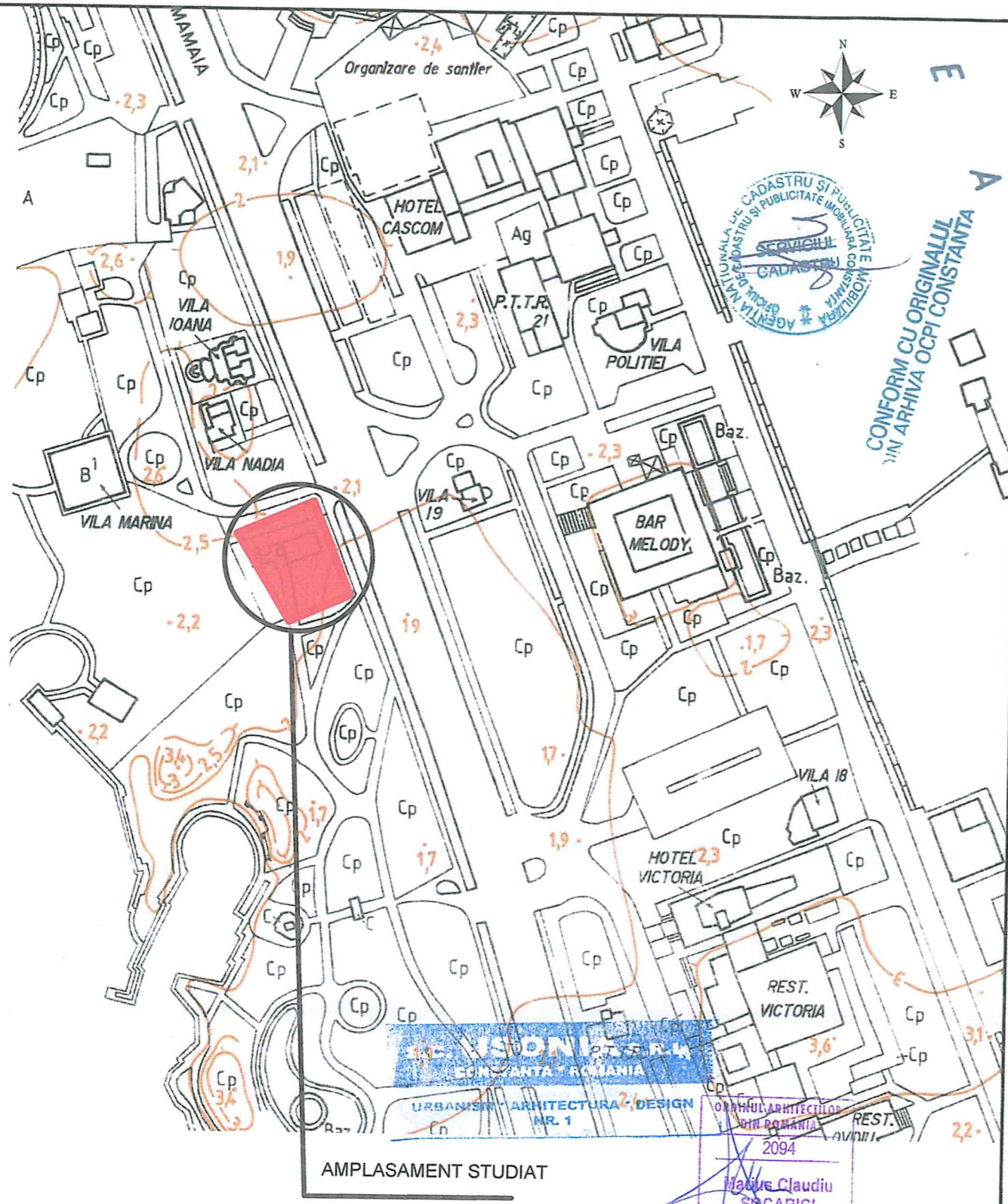
	PROIECT NR. 103/2012	
	<b>ACTUALIZARE</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL STATIUNEA MAMAIA</b> <b>MODIFICARE H.C.L.M. NR.285/18.05.2007</b>	

18	Zona h. Piccadilly	Parcare, garaj ambarcatiuni	Cazare, alim.pub., P+4-5, POT max 50%
19	Zona h. Piccadilly	Aprobat: P+4E Cazare, alim.pub., servicii	P+2E – Club nautic P+1E – 3 Anexe
20	Zona h. Saguna	Teren liber	P+2E – Club nautic
21	Zona h. Laguna	Teren liber	Cazare, alimentatie publica P+5-8E POT=40-70%
22	-	Teren liber	Parcare/ parcare etajata
23	Zona Restaurant Tic-Tac	Piscina	Cazare, alimentatie publica, servicii P+2-3E POT=40-70%
24	Zona Comandamentul zonal al marinei, vi-a-vis de hotel Elegance	Teren liber	Cazare, alimentatie publica, servicii P+4E POT=40-70%

**KALINIA PROIECT**

bd.mamaia 296 - constanta  
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385  
[office@kalinia.ro](mailto:office@kalinia.ro)  
[www.kalinia.ro](http://www.kalinia.ro)



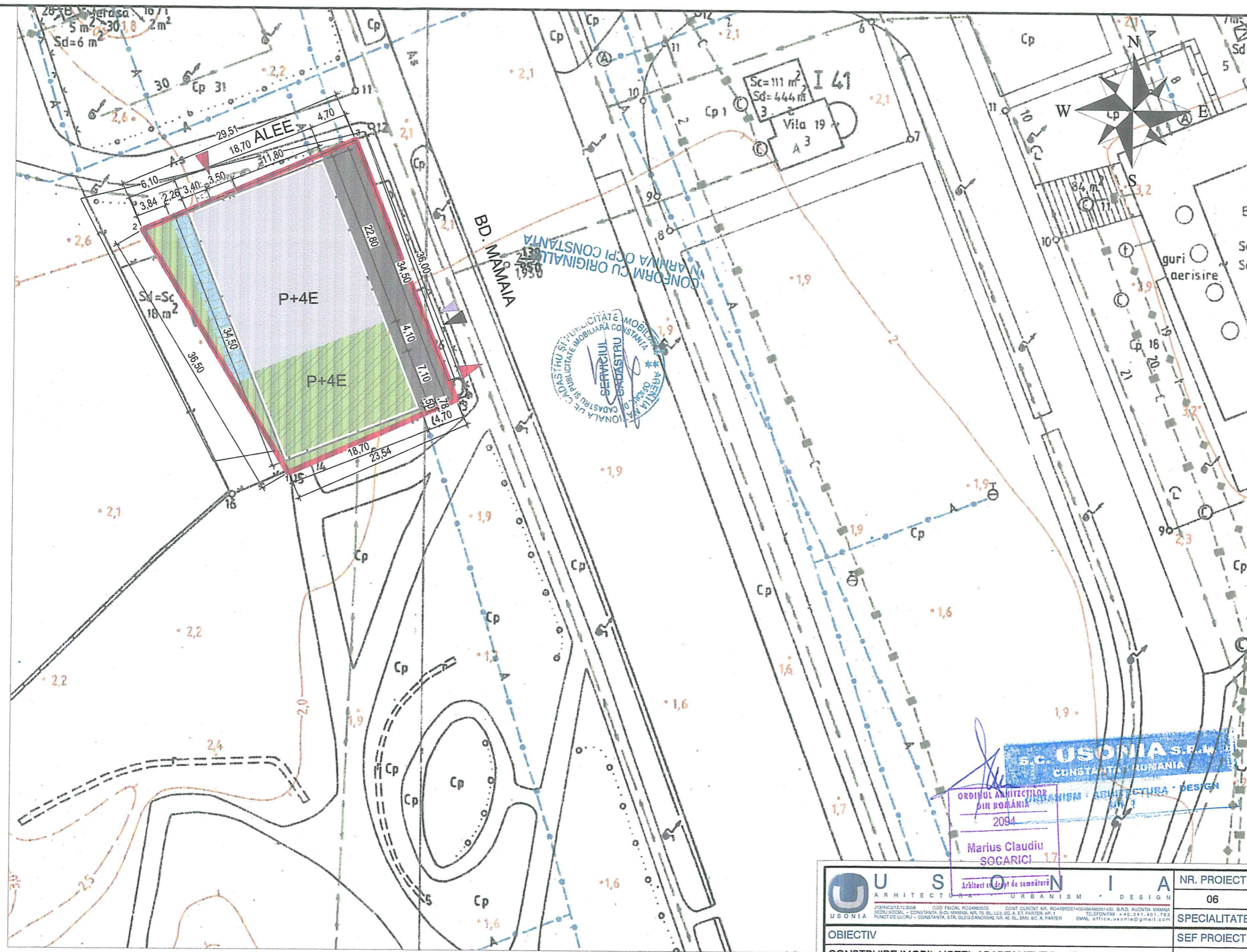


AMPLASAMENT STUDIAT

<b>U S O N I A</b> ARHITECTURA · URBANISM · DESIGN <small>J134352/12.12.2008 COD FISCAL: RO2486905 CONT. CLIENT NR. RO4818CE143595648501400. B.R.D. AGENȚIA MAMAIA          SEZIU SOCIAL - CONSTANTA, B.D. MAMAIA NR. 79, BL. LE3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX: +40.341.401.763          FUNCȚII DE LAZĂRU - CONSTANTA, STR. CLEJ DANCOSKI NR. 40, BL. IM2, SC. A, PARTER EMAIL: office.usonia@gmail.com</small>	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	06	C.U.	MARTIE 2018	CU-A110
	SPECIALITATEA			ARHITECTURA
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
CONSTRUIRE IMOBIL HOTEL APARTAMENT P+4E, SI ORGANIZARE SANTIER	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
	DESENAT	Arh. Marius Socarici		
	VERIFICAT	---		
ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA	
LOC. CONSTANTA, Mun. Constanta, Statiunea Mamaia Nr. Cadastral 208010	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1/2000	00	
BENEFICIAR	---	---	---	
SC VIFRANA SA	---	---	---	

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.





### LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- PROIECTIE LA SOL
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- SPATII PLANTATE LA SOL
- SPATII PLANTATE PE CLADIRE
- ACCES CLADIRE
- ACCES PIETONAL LA TEREN
- ACCES AUTO LA TEREN
- PARCARE/DALE INIERBATE

REGIM INALTIME: P+4E

#### BILANT TERRITORIAL

...	DIN ACTE	DIN MASURATORI
SUPRAFATA TEREN	955.00 m <sup>2</sup>	957.00 m <sup>2</sup>
...	EXISTENT	PROPOS
SUPRAFATA CONSTRUITA CALCUL P.O.T.	0.00 m <sup>2</sup>	665.15 m <sup>2</sup>
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 m <sup>2</sup>	3345.72 m <sup>2</sup>
P.O.T.	0.00 %	69.50 %
C.U.T.	0.00	3.50

#### SPATII VERZI

LA SOL	PE CLADIRE	TOTAL
82.40 m <sup>2</sup>	211.00 m <sup>2</sup>	293.40 m <sup>2</sup>

sc. **USONIA S.R.L.**  
CONSTANTA, ROMANIA  
ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA  
2094  
Marius Claudiu SOGARICI 17

U ARHITECTURA URBANISM • DESIGN USONIA	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	06	C.U.	MARTIE 2018	CU-A120
SPECIALITATEA				ARHITECTURA
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici		
CONSTRUIRE IMOBIL HOTEL APARTAMENT P+4E, SI ORGANIZARE SANTIER	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici		
	DESENAT	Arh. Marius Socarici		
	VERIFICAT	---		
ADRESA	DESEN	SCARA	REVIZIA	
LOC. CONSTANTA, Mun. Constanta, Statiunea Mamaia Nr. Cadastral 208010	PLAN DE SITUATIE	1/500	00	
BENEFICIAR	---	---	---	
SC VIFRANA SA	---	---	---	

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.