

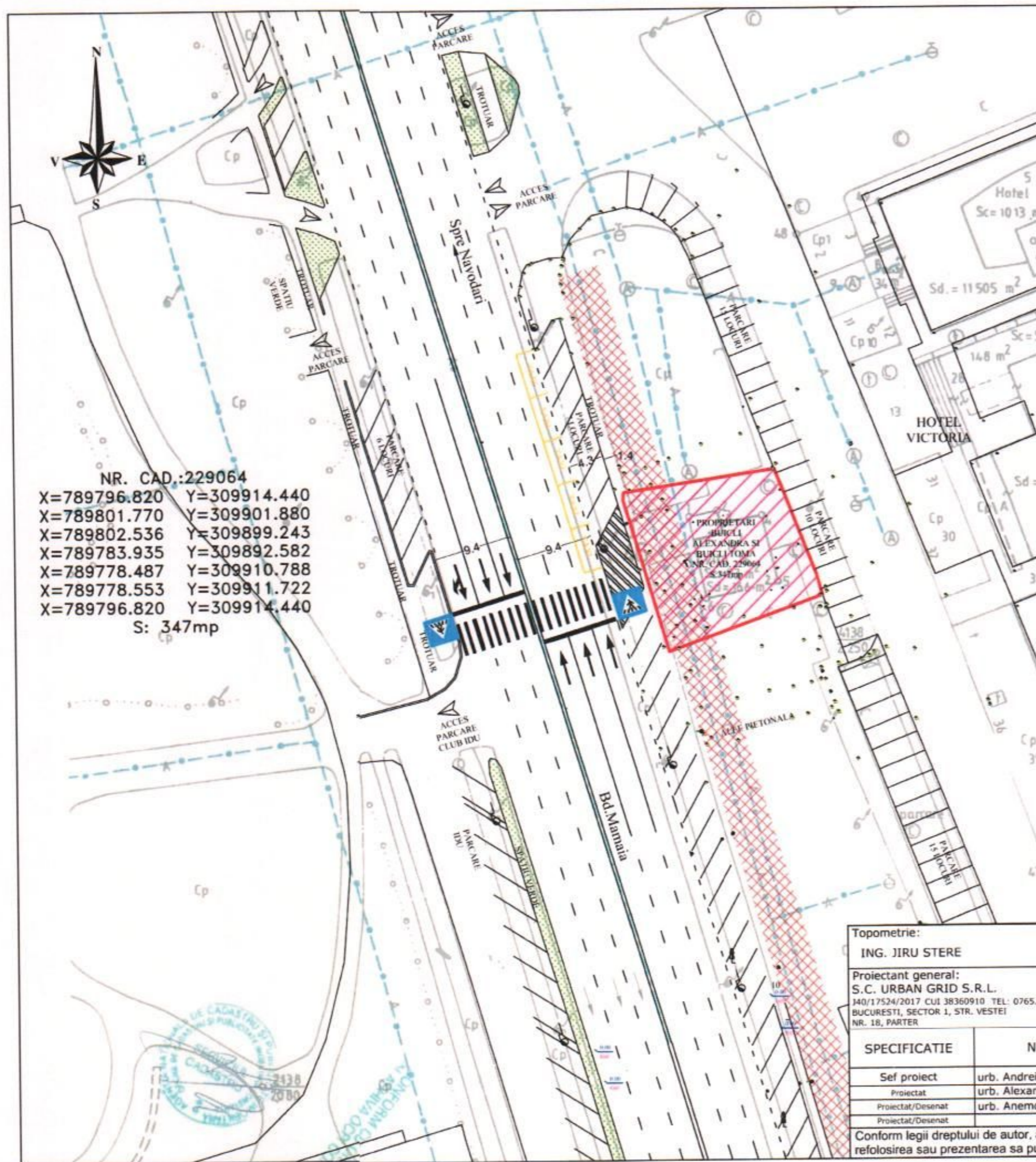
LEGENDA

- Limita amplasament studiat S: 347,367mp
- Edificabil maxim propus
- Regim de aliniere



CONFORM CU ORDINUL
AL PRIMARII ORAȘULUI COȘTANȚA

Topometrie: ING. JIRU STERE			Beneficiar: BUICLI ALEXANDRA	
Proiectant general: S.C. URBAN GRID S.R.L. J40/17524/2017 CUI 38360910 TEL: 0765.388.650 BUCUREȘTI, SECTOR 1, STR. VESTEI NR. 18, PARTER			Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO, MUTARE TRECCRE DE PIETONI ȘI STABILIREA RETRAGERILOR FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	
SPECIFICATIE			Proiect nr. --/--	
NUME			Faza: C.U. - P.U.D.	
SEMNATURA			Adresa: STATIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL VICTORIA BD. MAMAIA NR. 412	
scara SC 1:500			Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE SCARA 1:500	
format A3			Plansa nr. U01.2	
Sef proiect urb. Andrei PASCU			Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.	
Proiectat urb. Alexandru Bajenaru				
Proiectat/Desenat urb. Anemona Untaru				
Proiectat/Desenat				



NR. CAD.:229064
 X=789796.820 Y=309914.440
 X=789801.770 Y=309901.880
 X=789802.536 Y=309899.243
 X=789783.935 Y=309892.582
 X=789778.487 Y=309910.788
 X=789778.553 Y=309911.722
 X=789796.820 Y=309914.440
 S: 347mp

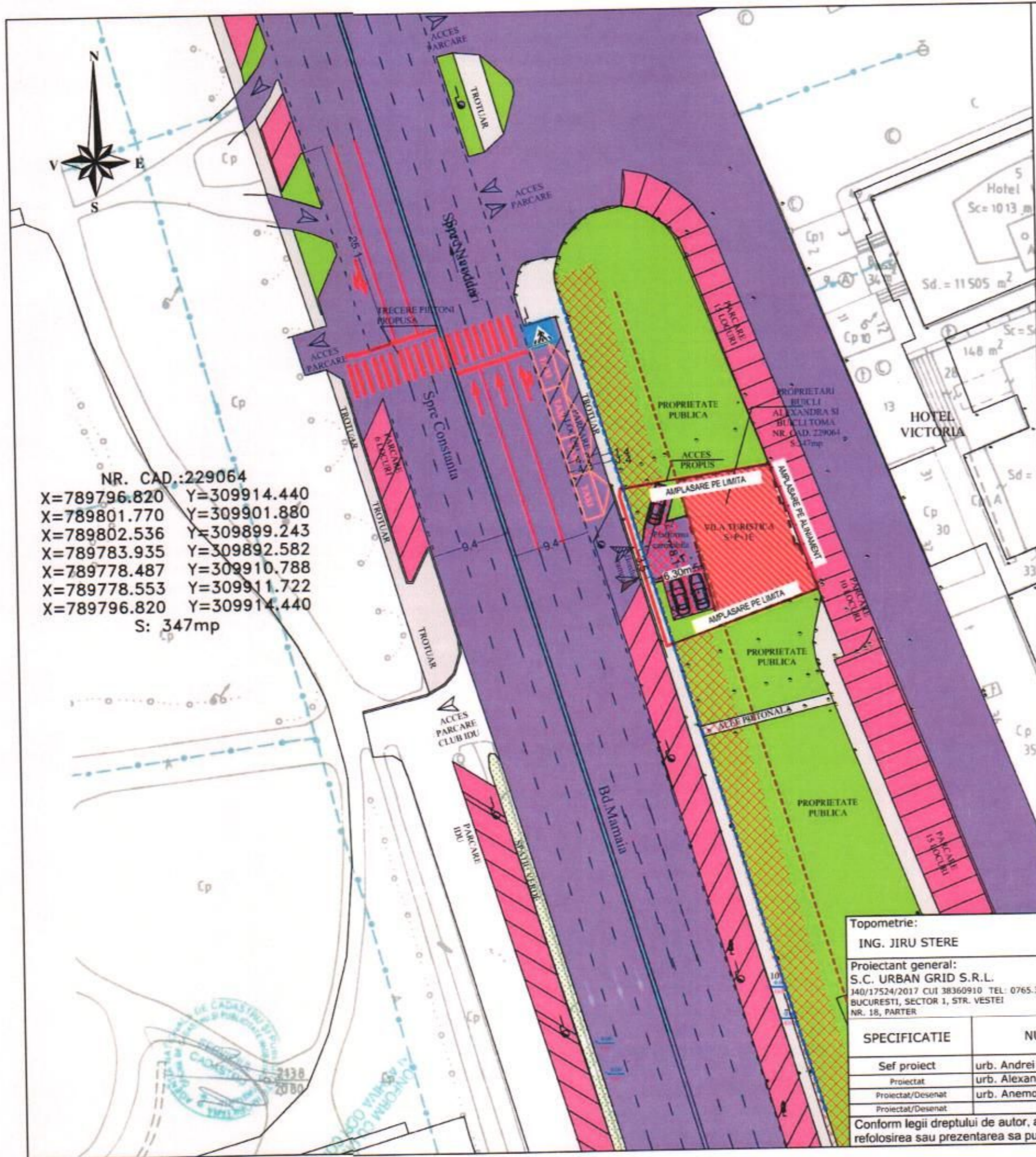
LEGENDA

- Limita amplasament studiat S: 347,367mp
- Zona de restrictie aferenta infrastructurii tehnico-edilitare
- Spatii verzi amenajate



Topometrie: ING. JIRU STERE		Beneficiar: BUICLI ALEXANDRA	
Proiectant general: S.C. URBAN GRID S.R.L. J40/17524/2017 CUI 38360910 TEL: 0765.388.650 BUCURESTI, SECTOR 1, STR. VESTEII NR. 18, PARTER		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO, MUTARE TRECERE DE PIETONI SI STABILIREA RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	
Adresa: STATIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL VICTORIA BD. MAMAIA NR. 412		Proiect nr. --/--	
Faza: P.U.D.		Planșa nr. U02	
Titlu planșa: PLAN DE SITUATIE EXISTENT			
Specificatie	Nume	Semnatura	scara SC 1:500
Sef proiect	urb. Andrei PASCU		format A3
Proiectat	urb. Alexandru Bajenaru		
Proiectat/Desenat	urb. Anemona Untaru		
Proiectat/Desenat			

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



NR. CAD.: 229064
 X=789796.820 Y=309914.440
 X=789801.770 Y=309901.880
 X=789802.536 Y=309899.243
 X=789783.935 Y=309892.582
 X=789778.487 Y=309910.788
 X=789778.553 Y=309911.722
 X=789796.820 Y=309914.440
 S: 347mp

LEGENDA

Limite si parcelar

- Limite amplasament ce a generat PUD St = 347mp (conf. mas./acte)
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- Contur edificabil
- Edificabil maxim propus
- Aliniament
- Alinierea in raport cu aliniamentul
- Zona de protectie infrastructura urbana Retele tehnico edilitare

Functiuni existente si propuse

- Unitati de cazare P+1e
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii auto existente
- Spatii verzi propuse pe proprietate privata
- Locuri de parcare pe proprietate privata
- Locuri de parcare publice
- Acces pietonal
- Acces carosabil

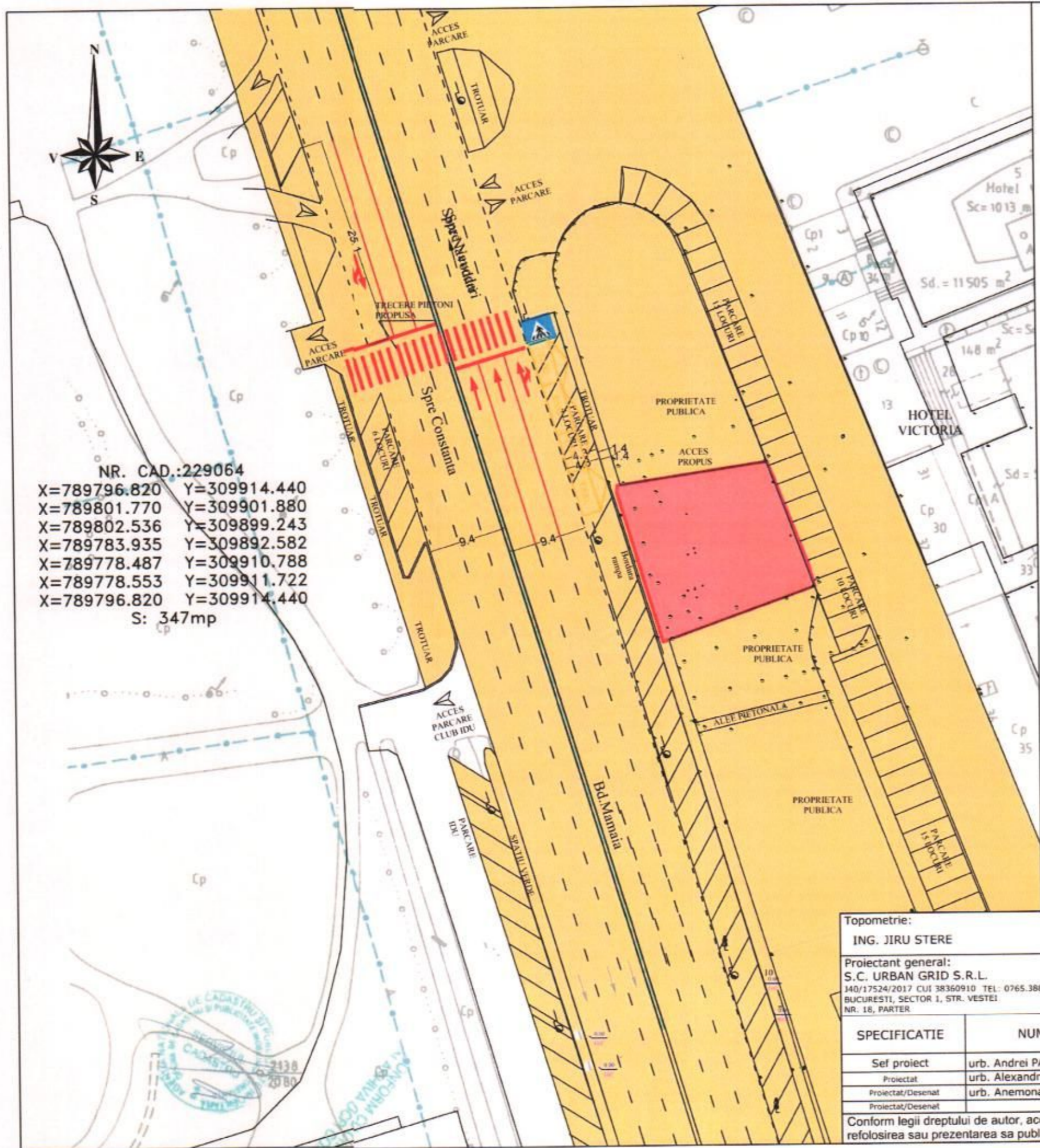


BILANT TERITORIAL ST: 347mp

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA MP	PROCENT %
CONSTRUCTIE	208	60%
PARCAJE	37	12%
CIRCULATI	65	19%
SPATII VERZI	34	13%
TOTAL	347	100%

Reglementari propuse :
 POT: 60%
 CUT: 1,25
 RH: S/D+P+1E
 Functiuni: servicii turistice, alimentatie publica, servicii conexe turismului, vila turistica, hostel.
 Locuri de parcare: 3 locuri de parcare amenjate pe proprietate privata
 Retrageri propuse:
 - retragere fata de aliniament Bd. Mamaia - 6,30m
 - retrageri laterale - amplasare pe limitele laterale
 - retragere posterioara/retragere fata aliniament alee deacces Hotel Victoria - 0,00m/amplasare pe aliniament

Topometrie: ING. JIRU STERE			Beneficiar: BUICLI ALEXANDRA	
Proiectant general: S.C. URBAN GRID S.R.L. 140/17524/2017 CUI 38360910 TEL: 0765.388.650 BUCURESTI, SECTOR 1, STR. VESTEI NR. 18, PARTER			Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO, MUTARE TRECCERE DE PIETONI SI STABILIREA RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	
SPECIFICATIE			Adresa: STATIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL VICTORIA BD. MAMAIA NR. 412	
Sef proiect urb. Andrei PASCU			Faza: P.U.D.	
Proiectat urb. Alexandru Bajenaru			Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE PROPUSE	
Proiectat/Desenat urb. Anemona Untaru			Plansa nr. U03	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.				



LEGENDA

Limite si parcelar

- Limite amplasament ce a generat PUD St = 347mp (conf. mas./acte)
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- Contur edificabil

Regim juridic/obiective de utilitate publica

- Proprietate publica
- Proprietate privata



Topometrie: ING. JIRU STERE		Beneficiar: BUICLI ALEXANDRA	
Proiectant general: S.C. URBAN GRID S.R.L. 140/17524/2017 CUI 38360910 TEL: 0765.388.650 BUCURESTI, SECTOR 1, STR. VESTEI NR. 18, PARTER		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO, MUTARE TRECERE DE PIETONI SI STABILIREA RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE	Proiect nr. --/--
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara SC 1:500
Sef proiect	urb. Andrei PASCU		format A3
Proiectat	urb. Alexandru Bajenaru		
Proiectat/Desenat	urb. Anemona Untaru		
Proiectat/Desenat			
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.		Adresa: STATIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL VICTORIA BD. MAMAIA NR. 412	Faza: P.U.D.
		Titlu plansa: PLAN REGIM JURIDIC	Plansa nr. U05

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO, MUTARE TRECERE DE PIETONI SI STABILIREA RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Adresa: IMOBIL NR. CAD. 229046, BD. MAMAIA NR. 412

Beneficiar: BUICLI ALEXANDRA

Proiectant: SC URBAN GRID SRL

Data elaborarii: 2018

Suprafata reglementata prin PUD:

Parcela ce a generat prezenta documentatie de urbanism se afla in municipiul Constanta pe Bd. Mamaia avand o suprafata de 347mp conform acte si masuratori si se afla in proprietatea privata lui Buicli Alexandra.

Amplarea si delimitarea zonei de studiu:

Parcela analizata se afla in municipiul Constanta in statiunea Mamaia, in apropierea hotelului Victoria

1.2. Obiectul planului urbanistic de detaliu

1.2.1. Solicitarile temei

Prezenta documentatie ca zona de studiu este delimitata de:

- **La NORD:**
Proprietate publica
- **La EST:**
Alee de acces hotel Victoria
- **La SUD:**
Proprietate publica
- **La VEST:**
Bd. Mamaia



Lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Lucrarea se elaborează în scopul definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a zonei delimitate de reperatele amintite anterior, pentru functiunea de unitati de cazare

1.2.2. Obiectul Lucrării

Obiectivul lucrării consta in stabilirea unui **mod de organizare coerent al zonei, la nivel de detaliu**, avand in vedere modul de amplasare a constructiilor pe parcela

1.2.3. Prevederi PUZ aprobate in zona studiata

UTR – zona mixta cu functiuni preponderent turistice

1.2.4. Indicatori urbanistici reglementati

POT maxim = 60%(functiune complementara)

CUT maxim = 4

H. maxim cornisa = P+1E

Prezenta documentatie de urbanism `ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – LOCUINTA INDIVIDUALA` propune urmatoarele reglementari:

POT maxim propus = 60%

CUT maxim propus = 1.25

Regimul de inaltime: S/D+P+1E

H. maxima cornisa = P+1E 10,00 m

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul ce face obiectul documentatie PUD se gaseste in statiunea Mamaia Zona din apropierea parcelei studiate este ocupata in principal de imobile avand functiunea de locuinte individuale.

Parcelarul din zona de studiata are o forma relativ regulata, parcelele avand dimensiuni variabile cu suprafete cuprinse intre 400mp si 150mp.



3. REGIMUL JURIDIC

Imobilul studiat se afla in proprietatea privata conform actelor de vanzare-cumparare anexate prezentei documentatii, proprietatea privata a lui Buicli Alexandra.

Propunerile continute in P.U.D. nu aduc modificari asupra statutului juridic al parcelei in cauza sau al vecinatatilor.

4. CIRCULATIA

Terenul care face obiectul documentatiei P.U.D. are o pozitie privilegiata din punct de vedere al accesibilitatii. Terenul beneficiaza de acces direct din Bd. Mamaia
Conform propunerilor urbanistice detaliate in plansele anexate prezentei documentatii PUD, pe parcela va fi asigurat atat acces pietonal, cat si acces auto. Accesul pietonal va fi realizat de pe latura de sud a parcelei.

TOTAL locuri parcare = 3 locuri

Parcarile vor fi asigurate integral in incinta conform solutiei propuse prin ilustrarea de tema ce insoteste prezenta documentatie PUD.

5. RETELE EDILITARE

Zona este constituita si este echipata edilitar, cu urmatoarele retele: retea de alimentare cu apa, retea de canalizare, retea de distributie a gazelor naturale, retea de telefonie, retea de energie electrica.

Constructia propusa prin prezenta documentatie de urbanism va fi racordata la retelele publice de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefonie.

5.1. Alimentare cu apa

Reteaua existenta in zona poate alimenta imobilul propus a se executa prin prezentul PUD cu luarea unor masuri de atenuare a debitului, in care scop este necesar sa se prevada in cadrul constructiei un rezervor tampon precum si o statie de hidrofor care sa asigure debitul si presiunea necesara.

Conditii efective de racordare a imobilului la retea de distributie vor fi stabilite pe baza datelor exacte precizate de proiectul de instalatii interioare prin avizul de bransare ce va fi eliberat de SC RAJA SA.



5.2. Canalizare

Zona face parte din teritoriul deservit de rețeaua de canalizare în sistem unitar al municipiului Constanta. Rețeaua de canalizare din zona are o adâncime de aproximativ 2,9 m.

Condițiile efective de racordare a imobilului la rețeaua de canalizare existentă în zona vor fi stabilite pe baza datelor exacte precizate de proiectul de instalații interioare prin avizul de bransare ce va fi eliberat de SC RAJA SA

5.3. Gaze naturale

Zona este echipată cu rețea de distribuție a gazelor naturale de joasă presiune. Rețeaua alimentează imobile cu combustibil atât pentru încălzire cât și pentru prepararea hranei. Imobilul propus va fi dotat cu câte o centrală proprie pentru fiecare apartament ce vor fi alimentate prin bransament realizat în conducta existentă în cadrul Intrării Magirești.

5.4. Termoficare

Zona nu deține elemente ale sistemului de distribuție a agentului termic preparat centralizat.

5.5. Energie electrica

Zona studiată este într-o zonă bine echipată din punct de vedere energetic. Toate străzile sunt dotate cu rețele de joasă tensiune pentru alimentarea consumatorilor și unele cu rețele de medie tensiune pentru alimentarea posturilor de transformare. Soluția de racordare a viitorului imobil la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică va fi decisă prin proiectul ce urmează a fi elaborat la comanda beneficiarului la faza de elaborare a documentației de autorizarea a lucrărilor de construcție.

Asigurarea energiei electrice a noului obiectiv va fi realizată conform prevederilor avizului de racordare la sistemul de energie al municipiului București, aviz emis de SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA.

5.6. Telefonie, Internet si TV

Racordurile telefonice, la Internet și la cablul TV al imobilului sunt oportune a se realiza din rețeaua existentă în zona studiată.



6. REGLEMENTARI

6.1. Utilizarea functionala

6.1.1. Utilizari admise

- Functiuni turistice, locuinte permanente sau de vacanta, comert, alimentatie publica, servicii, agrement, baaze sportive

6.1.2. Utilizari admise cu conditionari

- Constructii sau instalatii demontabile pentru comert
-

6.1.3. Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

6.2. Bilant teritorial si de spatii verzi

SUPRAFETE	
Suprafata terenului	347 conform acte
Suprafata construita la sol	202 mp
Suprafata construita desfasurata	433 mp
Suprafata de spatii verzi	34mp 13%
Suprafata circulatii pietonale	30 mp, echivalent a 9% din suprafata totala a



si alei	terenului
INDICATORI URBANISTICI	
POT maxim propus	60%
CUT maxim propus	1.25 mp. ADC/mp.
REGIM DE INALTIME	
Regim de inaltime	P+1E
Inaltimea maxima cornisa	10,00 m
PARCARE	
Total locuri de parcare	3 locuri de parcare

6.3. Amplasarea cladirilor

6.3.1. Caracteristicile parcelelor

Se mentine neschimbata dimensiunea si forma actuala a parcelei.

6.3.2. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirii se va face respectand planul de reglementari anexat. Astfel, imobilul este retras 6.3 metri fata de aliniament limita de proprietate din **VEST**.

6.3.3. Alinierea laterala si posterioara

Alinierea imobilului propus fata de limitele laterale si posterioare a parcelei se va face astfel: amplasare pe limitele de proprietate pentru laturile din EST, NORD si SUD.

6.3.4. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Prin prezenta documentatie de urbanism, pe parcela studziata este propus un singur imobil cu functiunea de unitati de cazare.

6.4. Echiparea cladirilor

6.4.1. Circulatii si accese

Accesul carosabil se asigura prin partea de est a parcelei studiate, direct din spatiul carosabil al BD. MAMAIA

Accesul pietonal se asigura prin partea de est a parcelei studiate, direct din spatiul carosabil al BD. MAMAIA.

6.4.2. Stationarea autovehicolelor

Conform reglementarilor PUG in vigoare, stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.



6.4.3. Conditii de echipare edilitara

Edificabilul va fi racordat la retele edilitare publice ce deservesc zona: retea de alimentare cu apa, retea de canalizare, retea de distributie a gazelor naturale, retea de telefonie, retea de energie electrica.

Edificabilul nu se racordeaza la reseaua de energie termica (zona nu detine elemente ale sistemului de distributie a agentului termic preparat centralizat).

6.5. Spatii libere si plantate

Conform reglementarilor HCJ 152/2013 in vigoare, suprafata minima de spatiu verde este 30% din suprafata parcelei. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Spatiile libere vor fi prevazute cu amenajari care vor contribui pozitiv la ambianta generala a strazii: vor fi prevazute jardiniere si zone cu dale inierbate.

6.6. Imprejmuiri

Conform reglementarilor PUG in vigoare, împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte semitransparenta. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

6.7. Conformarea cladirilor

6.7.1. Inaltime admise

Conform reglementarilor Puz in vigoare, înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri) maxim.

Imobilul propus va avea o inaltime maxima la cornisa de 10,00 metri de la CTA Regimul sau de inaltime este P+1E, respectand prevederile zonei.

6.7.2. Aspectul exterior

Conform reglementarilor PUZ in vigoare, clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.



6.8. Ocuparea si utilizarea parcelei

POT maxim propus =60% maxim

CUT maxim propus = 1,25 maxim

Sef de proiect,
Urb. Alexandru Bajenaru

Proiectat,
Urb. Andrei Pascu

