



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 365/22.08.2024  
pentru îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr. 319/2024  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil 3S+P+4E+5R+6R,  
bd. Mamaia nr. 151-153,  
investitor societatea D&D Imobil Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 161888/22.08.2024,
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 161899/22.08.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 319/2024 privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, investitor societatea D&D Imobil Construct SRL;
- solicitarea formulată de domnul Nicioala Constantin, în calitate de administrator al societății D&D Imobil Construct SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 160175/20.08.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările

și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE:

Art. I - Se aprobă îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr. 319/2024 privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, investitor societatea D&D Imobil Construct SRL, în sensul menționării regimului de înălțime maxim aprobat, respectiv (3S)+P+M+4+5R+6R, așa cum este corect, în loc de 3S+P+4E+5R+6R cum a fost greșit menționat, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II - Celelalte prevederi ale HCL nr. 319/2024 rămân neschimbate.

Art. III - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Nicioala Constantin, în calitate de administrator al societății D&D Imobil Construct SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

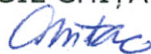
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR

HR. 161888/22.08.2024

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr. 319/2024 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, investitor societatea D&D Imobil Construct SRL, în ceea ce privește regimul de înălțime a imobilului propus;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre pentru îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr. 319/2024 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, investitor societatea D&D Imobil Construct SRL, în sensul corectării regimului de înălțime maxim aprobat, respectiv (3S)+P+M+4+5R+6E.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chitac*

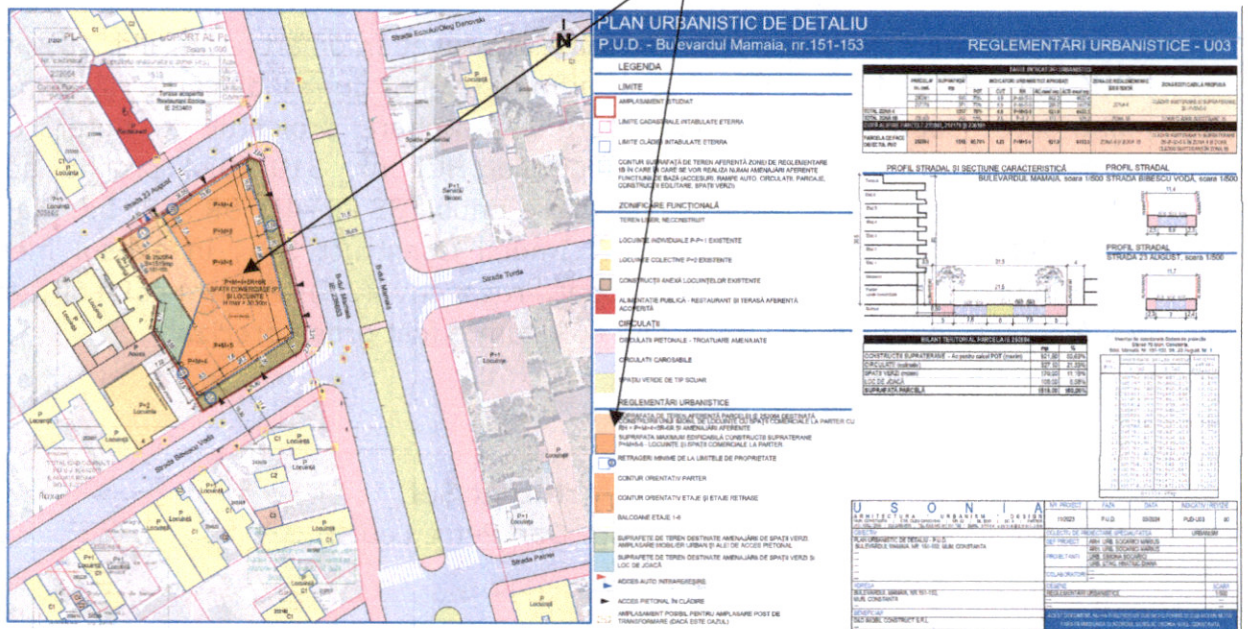




ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA

**RAPORT**  
Nr. 161899/22.08.2024

Urmare solicitării nr. 160175/20.08.2024 formulată de domnul Nicioala Constantin, în calitate de administrator al societății D&D Imobil Constryuct SRL, pentru corectarea regimului de înălțime menționat în cuprinsul HCL nr.319/2024 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, investitor societatea D&D Imobil Construct SRL, consemnăm următoarele:  
- Potrivit reprezentării din documentația anexă la HCL nr. 319/2024, regimul de înălțime pentru imobilul propus este P+M+4+5R+6R:



Extras HCL nr. 319/2024 – planșa reglementări urbanistice

**CAPITOLUL 4** **REGLEMENTĂRI**

**4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Prin prezenta documentație de urbanism se preiau și se detaliază reglementările urbanistice aprobate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 189/06.09.2010 pentru parcela IE 252064. Ulterior aprobării PUD se poate demara procedura de elaborare a proiectului tehnic în vederea construirii unei clădiri cu regim de înălțime (3S)+P+M+4+5R+6R (numărul subsolurilor nu este normat) destinată locuințelor colective, cu spații comerciale amplasate la parter.



Regim de înălțime	Zona 4 - P+M+5-6	(3S)+P+M+4+5R+6R *etajele 5 și 6 se vor retrage succesiv de la limita laterală de proprietate reprezentată de segmentul de limită perpendicular pe strada Bibescu Vodă și de la aliniamentul străzii 23 August *în zona retragerilor etajelor 5 și 6 se pot amplasa pergole	Numărul subsolurilor nu se normează prin PUD. În această fază se estimează un număr de 3 subsoluri.
	Zona 1B - P+1-2	Nu se amplasează clădiri supraterane, cu excepția unui post de transformare dacă este necesar	
H maxim	Zona 4 - cca. 30metri	30,5metri, respectiv 30metri la cornișă (la bulevardul Mamaia)	Peste etajul 6 este admisă casa scării/ieșirea pe terasă, fără a depăși H maxim 30,5metri.
	Zona 1B - nespecificat	Nu se amplasează clădiri, cu excepția unui post de transformare dacă este cazul	

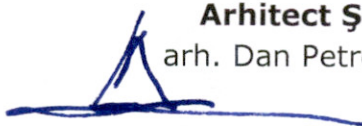
Cladirea propusa va avea înălțimea maximă, conform PUZ aprobat respectiv Hmax = 30,5metri și H maxim la cornișă = 30metri, de la cota trotuarului b-dului Mamaia. În înălțimea maximă admisă se pot încadra maximum 8 niveluri supraterane, respectiv P+Mezanin+4+5retras+6retras+casa scării. Numărul subsolurilor nu este normat. Sunt estimate 3 subsoluri pentru asigurarea capacității necesare pentru amenajarea locurilor de parcare și a spațiilor tehnice necesare. Conform prevederilor PUZ, subsolul va putea fi asigurat pe toată suprafața parcelei. Condiția stabilită prin PUD este ca acesta să fie complet îngropat pe porțiunea dintre limitele de proprietate și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcției și să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătățile.

Extrase HCL nr. 319/2024 – memoriu aferent PUD

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre pentru îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr. 319/2024 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, investitor societatea D&D Imobil Construct SRL, în sensul menționării regimului de înălțime maxim aprobat, respectiv (3S)+P+M+4+5R+6R, așa cum este corect, în loc de 3S+P+4E+5R+6R cum a fost greșit precizat.

**Arhitect Șef,**

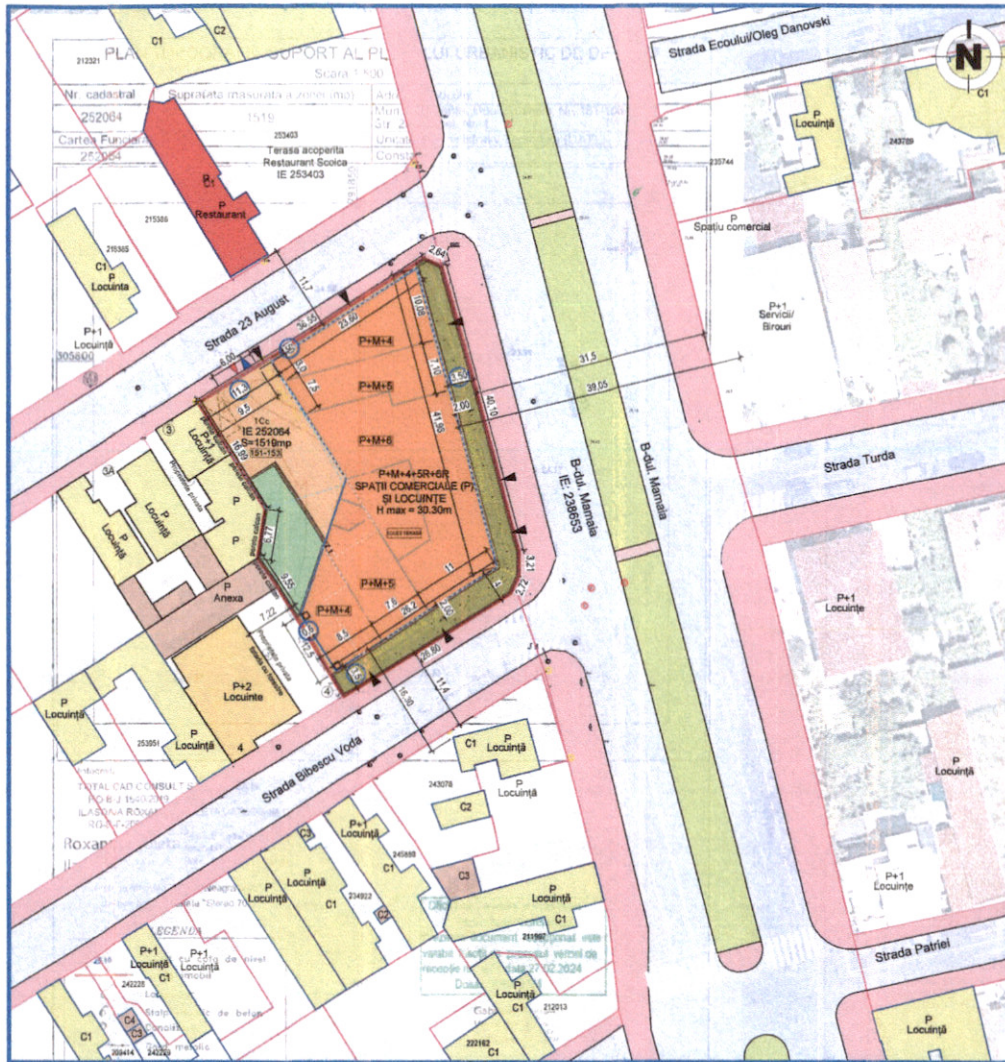
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat







# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## P.U.D. - Bulevardul Mamaia, nr.151-153

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE - U03

#### LEGENDA

##### LIMITE

- AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE INTABULATE ETERRA
- LIMITE CLĂDIRI INTABULATE ETERRA
- CONTUR SUPRAFAȚĂ DE TEREN AFERENTĂ ZONEI DE REGLEMENTARE 1B ÎN CARE ÎN CARE SE VOR REALIZA NUMAI AMENAJĂRI AFERENTE FUNCȚIUNII DE BAZĂ (ACCESURI, RAMPE AUTO, CIRCULAȚII, PARCAJE, CONȘTRUCȚII EDILITARE, SPAȚII VERZI)

##### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

##### TEREN LIBER, NECONȘTRUIT

- LOCUINȚE INDIVIDUALE P-P+1 EXISTENTE
- LOCUINȚE COLECTIVE P+2 EXISTENTE
- CONȘTRUCȚII ANEXĂ LOCUINTELOR EXISTENTE
- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - RESTAURANT ȘI TERASĂ AFERENTĂ ACOPERITĂ

##### CIRCULAȚII

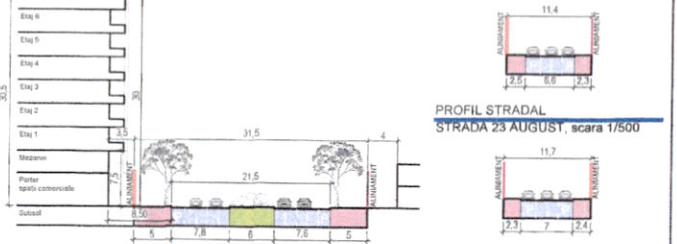
- CIRCULAȚII PIETONALE - TROATUARE AMENAJATE
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- SPAȚIU VERDE DE TIP SCUAR

##### REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ PARCELEI IE 252064 DESTINATĂ CONȘTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER CU RH = P+M+4+SR-6R ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- SUPRAFAȚA MAXIM EDIFICABILĂ CONȘTRUCȚII SUPRATERANE P+M+5-6 - LOCUINȚE ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER
- RETRAGERI MINIME DE LA LIMITELE DE PROPRIETATE
- CONTUR ORIENTATIV PARTER
- CONTUR ORIENTATIV ETAJE ȘI ETAJE RETRAȘE
- BALCOANE ETAJE 1-6
- SUPRAFEȚE DE TEREN DESTINATE AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI, AMPLASARE MOBILIER URBAN ȘI ALEI DE ACCES PIETONAL
- SUPRAFEȚE DE TEREN DESTINATE AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI ȘI LOC DE JOACĂ
- ACCES AUTO INTRARE/IEȘIRE
- ACCES PIETONAL ÎN CLĂDIRI
- AMPLASAMENT POSIBIL PENTRU AMPLASARE POST DE TRANSFORMARE (DACĂ ESTE CAZUL)

TABEL INDICATORI URBANISTICI										
PARCELA/ nr. cad.	SUPRAFAȚA mp	INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI					ZONA DE REGLEMENTARE EXISTENȚĂ	ZONĂ EDIFICABILĂ PROPUȘĂ	CLĂDIRI SUPRATERANE ȘI SUPRATERANE SS-P+M+5-6 ÎN ZONA 4 ȘI ZONĂ 1B	DOAR CLĂDIRI SUPRATERANE ÎN ZONA 1B
		POT	CUT	BH	AC max mp	ACD max mp				
ZONA 4	96	70%	4,9	P+M+5-6	66,2	40,54	ZONA 4			
ZONA 1B	21176	70%	4,9	P+M+5-6	269,7	1817,9				
<b>TOTAL ZONA 4</b>	<b>21272</b>	<b>70%</b>	<b>4,9</b>	<b>P+M+5-6</b>	<b>335,9</b>	<b>1858,4</b>				
<b>TOTAL ZONA 1B</b>	<b>20699</b>	<b>70%</b>	<b>4,9</b>	<b>P+M+5-6</b>	<b>921,8</b>	<b>6453,3</b>				
<b>DUPĂ ALIPIRE PARCELE 230041; 217178 ȘI 206309</b>										
PARCELA CE FACE OBIECTUL P.U.D.	252064	150	60,70%	4,25	P+M+5-6	921,8	6453,3	ZONA 4 ȘI ZONA 1B	CLĂDIRI SUPRATERANE ȘI SUPRATERANE SS-P+M+5-6 ÎN ZONA 4 ȘI ZONĂ 1B CLĂDIRI SUPRATERANE ÎN ZONA 1B	

#### PROFIL STRADAL ȘI SECȚIUNE CARACTERISTICĂ



BILANT TERITORIAL PARCELE 252064		
	mp	%
CONȘTRUCȚII SUPRATERANE - Ac pentru calod POT (maxim)	921,80	60,69%
CIRCULAȚII (entru mob)	327,10	21,53%
SPAȚII VERZI (minim)	170,00	11,19%
LOC DE JOACĂ	100,00	6,59%
<b>SUPRAFAȚA PARCELA</b>	<b>1519,00</b>	<b>100,00%</b>

Inventar de coordonate Sistem de proiecte				
Stere 70 Mun. Constanta				
Bd. Mamaia nr. 151-153, Str. 23 August, Nr. 1				
nr.	Coordonate post. de control	X (m)	Y (m)	Longhina
Pct.	(X; Y)			(m)
1	305782, 974	791877,291	4,340	
2	305790, 181	791866,277	2,475	
3	305799, 100	791865,410	13,247	
4	305812, 110	791862,040	1,011	
5	305813, 099	791861,000	2,386	
6	305814, 149	791859,399	13,180	
7	305808, 133	791858,027	11,959	
8	305806, 049	791857,271	11,519	
9	305791, 099	791828,599	8,932	
10	305794, 061	791828,494	6,936	
11	305790, 130	791837,469	6,770	
12	305797, 077	791836,645	4,210	
13	305769, 981	791830,056	9,217	
14	305762, 179	791841,093	0,835	
15	305761, 066	791846,239	3,019	
16	305757, 046	791846,874	2,725	
17	305754, 200	791846,310	14,887	
18	305762, 010	791846,467	12,612	
19	305762, 012	791871,190	6,722	
20	305771, 144	791872,304	3,214	
21	305774, 276	791872,253	19,259	

URBSONIA		NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV/REVIZIE
ARHITECTURA URBANISM DESIGN		11/2023	P.U.D.	03/2024	P.U.D-U03 00
OBIECTIV					
PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)					
BULEVARDUL MAMAIA, NR.151-153 MUN. CONSTANTA					
COLECTIV DE PROIECTARE SPECIALIZATEA URBANISM					
SEF PROIECT ARH. URB. SOCARICI MARIUS					
PROIECTANTI URB. SOCARICI MARIUS					
COLABORATORI URB. SIMONA SOCARICI					
URB. STAG. MIHAILIC DIANA					
DEȘENE					
REGLEMENTĂRI URBANISTICE					
SCARA 1/500					
BENEFICIAR					
D&D IMOBIL CONȘTRUCȚ S.R.L.					



**MEMORIU JUSTIFICATIV**  
afere  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
BULEVARDUL MAMAIA, NR.151-153, MUN. CONSTANȚA  
CONFORM REGULAMENT APROBAT PRIN H.C.L. NR.189/06.09.2010



**IULIE 2024**

## CUPRINSUL MEMORIUL GENERAL

1. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
2. CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ
3. CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ
4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII
6. ANEXE

### **AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM**

✓ PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P.I. 823/20.02.2024 ȘI PLAN TOPOGRAFIC SUPORT PUD

- ✓ AVIZ RAJA S.A.CONSTAȚA nr. 1513/87198 din 05.10.2022
- ✓ AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 44906-319647847/15.02.2024
- ✓ AVIZ SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTAȚA nr. 17904/22.09.2022
- ✓ AVIZ E DISTRIBUȚIE DOBROGEA nr. 19339017/22.02.2024
- ✓ AVIZ ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A nr. 650/19.09.2022
- ✓ AVIZ RDS/RCS nr. 647/07.03.2024
- ✓ NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CONSTAȚA nr. IMA 2595R/15.02.2024
- ✓ AVIZ DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTAȚA nr. 153/U/19.02.2024
- ✓ AVIZ MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE STATUL MAJOR GENERAL nr. DT. 2815/23.02.2024
- ✓ AVIZ COMISIA DE CIRCULAȚIE nr. 220/04.05.2023
- ✓ ADRESA AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTAȚA nr. 1784/16.09.2021
- ✓ RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 113711/10.06.2024



## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU conform Regulament aprobat prin HCL nr.189/2010
ADRESA	Mun. Constanța, Bulevardul Mamaia, nr.151-153
NUMĂR CADASTRAL PARCELĂ	IE 252064
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ	1519mp
BENEFICIAR:	S.C.D&D IMOBIL CONSTRUCT S.R.L.
DATA ELABORARII	Iulie 2024

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Amplasamentul ce face obiectul PUD, parcela cu număr cadastral IE 252064, se află situată între Inspectoratul de Poliție al Județului Constanța și Univesitatea "Ovidius, pe frontul vestic al bulevardului Mamaia, nr.151-153, între străzile 23 August și Bibescu Vodă.

Reglementările urbanistice în vigoare pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin **PUZ – TERENUL DELIMITAT DE STR. 23 AUGUST, BD. MAMAIA, STR. BIBESCU VODĂ ȘI STR. CHILIEI - HCLM nr. 189/06.09.2010.**

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ aprobat și precizărilor din Certificatul de urbanism nr. 2037/31.08.2022, **obținerea autorizației de construire pentru amplasamentul studiat este condiționată de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic de detaliu.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001:

(1)Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică 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 reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

(3)Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

**Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.**

Prezentul Plan Urbanistic de detaliu preia și detaliază reglementările urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat, situat pe bulevardul Mamaia, nr.151-153.

Proiectul are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 2037/31.08.2022** eliberat de Primaria Municipiului Constanța.



## CAPITOLUL 2

## ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul studiat se afla în partea de Est a municipiului Constanța, pe bulevardul Mamaia, nr.151-153, între amplasamentele Inspectoratului de Poliție al Județului Constanța și Univesitatea "Ovidius", pe frontul de Vest al bulevardului la o distanță de cca.400metri de plajă, 300metri de Spitalul Militar de Urgență Constanța.

Amplasamentul este situat la o distanță de cca.1000metri de intersecția bulevardului Mamaia cu bulevardul Tomis (zona Capitol) și la cca.1500metri de intersecția bulevardului Mamaia cu strada Soveja (Delfinariu). Acesta face parte din cartierul Tomis II fiind situat în extremitatea estică a acestuia în contact cu cartierul Universitate.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul face parte din insula urbană delimitată de bulevardul Mamaia, strada 23 August, strada Bibescu Vodă și strada Chilieii, formată din lotizări pentru locuințe individuale cu regim de înălțim P-P+2.

Parcela cu număr cadastral IE 252064, ce face obiectul prezentei documentații, este proprietate privată a S.C.D&D IMOBIL CONSTRUCT S.R.L., conform Act de alipire nr. 667/15.05.2020, fiind delimitată cadastral de următorii vecini:

- La nord – Str. 23 August – domeniu public de interes local
- La sud – strada Bibescu Voda – domeniu public de interes local
- La est – bulevardul Mamaia – domeniu public de interes local
- La vest – vecin "neidentificat" conform precizărilor din Actul de alipire nr. 667/15.05.2020, respectiv două parcele cadastrale situate pe strada 12 August nr.3 și strada Bibescu Vodă, nr.4.

Suprafața totală a parcelei este 1519mp și a rezultat din alipirea a trei suprafețe de teren-parcele, respectiv:

1.Terenul în suprafața de 939mp, (conform actelor), respectiv de 946mp (conform măsurătorilor cadastrale) situat în municipiul Constanța, bld. Mamaia nr. 151, județul Constanța, înscris în CF nr. 230041 (nr. CF vechi 48306) a localității Constanța, conform Încheierii nr. 63492/01.07.2015 dispusă de O.C.P.I. Constanța.

2.Terenul în suprafața de 369,28mp, (conform actelor), respectiv de 371mp (conform măsurătorilor cadastrale) situat în municipiul Constanța, bld. Mamaia nr. 153, județul Constanța, înscris în CF nr. 217178 (nr. CF vechi 123741) a localității Constanța, conform Încheierii nr. 63920/16.06.2016 dispusă de O.C.P.I. Constanța.

3.Terenul în suprafața de 200mp, (conform actelor), respectiv de 202mp (conform măsurătorilor cadastrale) situat în municipiul Constanța, strada 23 August nr. 1, județul Constanța, înscris în CF nr. 206309 (nr. CF vechi 108025) a localității Constanța, conform Încheierii nr. 45628/13.04.2018 dispusă de O.C.P.I. Constanța.



Sursa: prelucrare date autor



# U S O N I A

ARHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
 J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com



Sursa: Google maps

## TABEL COORDONATE STEREO 1970 MUN. CONSTANȚA, B-DUL MAMAIA, Nr.151-153



Sursa: Google maps

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305792.976	791867.291	4.340
2	305797.181	791866.217	2.475
3	305799.580	791865.610	13.029
4	305812.110	791862.040	1.011
5	305813.093	791861.805	2.636
6	305814.169	791859.399	13.169
7	305807.133	791848.267	11.959
8	305800.569	791838.271	11.419
9	305794.498	791828.599	8.932
10	305786.981	791833.424	8.056
11	305780.130	791837.663	6.770
12	305773.437	791836.643	4.215
13	305769.981	791839.056	9.217
14	305762.129	791843.883	0.855
15	305761.406	791844.339	5.043
16	305757.046	791846.874	2.725
17	305754.730	791848.310	14.187
18	305762.010	791860.487	12.612
19	305768.682	791871.190	2.722
20	305771.166	791872.304	3.210
21	305774.376	791872.253	19.250

S=1519.48mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU, MUN. CONSTANȚA, BULEVRADUL MAMAIA, NR. 151-153,  
 FAZA PUD FINAL



## 2.2 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezenta documentație de urbanism au fost realizate următoarele studii:

1. **Suportul topografic și cadastral** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de TOTAL CAD CONSULT S.R.L și avizat de O.C.P.I. Constanța
2. **Studiul geotehnic** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de ANA PROIECT DESIGN S.R.L.
3. Alte studii –nu au solicitate prin Certificatul de urbanism sau prin avizele și acordurile obținute.

1. Studiul topografic a fost utilizat ca plan suport pentru întocmirea documentației PUD.
2. Condițiile estimative de fundamentare pe amplasamentul ce face obiectul PUD, conform Studiului geotehnic anexat, sunt următoarele:

**Pentru construcții cu regim de înălțime S/D+P+ 2E, se recomandă:**

- fundare directă pe stratul de loess galben plastic vartos;
- adâncimea de fundare recomandată  $D_f = - 2,80\text{m}$  de la cota teren natural;
- pentru dimensionarea fundațiilor, se recomandă presiunea convențională de calcul  $p_{\text{conv.}} = 130 \text{ kPa}$  - gruparea fundamentală, pentru încărcări centrice;

Proiectarea și realizarea fundațiilor se va face în conformitate cu prescripțiile din Normativ pentru proiectare a structurilor de fundare directă NP 112 – 2014 și cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stări limită. La proiectare se va avea în vedere conformarea infrastructurii astfel încât să poată prelua eventualele diferențe de tasare.

**Pentru construcții cu regim de înălțime S/D+P+4-5E,** fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul pernei din loess sau dășeu de carieră, realizată în săpătura generală. Perna din loess sau dășeu de carieră compactată va avea grosimea de minim 1,00 m sub fundații și evazarea laterală față de conturul exterior al fundațiilor de 1,00m. Grosimea pernei va fi stabilită de către proiectantul de specialitate în funcție de încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare. Strat portant pentru perna va fi stratul de praf argilos cafeniu.

Pentru dimensionarea fundațiilor, se va considera pe suprafața pernei presiunea convențională de calcul  $p_{\text{conv.}} = 180 \text{ kPa}$  - gruparea fundamentală iar la baza pe stratul de praf argilos cafeniu 80 kPa.

**Pentru construcții cu regim de înălțime S/D+P+6-8 E , se recomandă:**

**a) Varianta 1 - fundarea indirectă prin intermediul piloților forati.**

Pentru zona DPH 3, pentru un pilot cu diametrul de  $D = 1,08\text{m}$  și  $L = 18,0\text{m}$ , încastrat 2D în stratul de blocuri de calcar în masă argilooasă , s-au obținut următoarele valori:

- capacitatea portantă laterală de cedare 425.07 t;
- capacitatea portantă până la punctul de cedare 4509.36 t;
- capacitatea portantă admisibilă pe pilot 1932.55t;

**Se impune:**

-verificarea capacității portante prin încercări statice pe piloți de probă; Încercările pe piloți se realizează în concordanță cu prevederile din SR EN 1997-1: 2004, cu cele din Normativul NP 123: 2010 și cu alte prevederi din eratele, amendamentele și anexele naționale asociate.

-Încercarea piloților de probă se va realiza înainte de începerea execuției piloților definitivii din lucrare pentru a se confirma valorile capacităților portante;

Pentru realizarea piloților se vor respecta prevederile din Ghidul practic privind tehnologia de execuție a piloților pentru fundații, Indicativ GEO 29 – 97 și NP 123 – Normativ privind PROIECTAREA GEOTEHNICĂ A FUNDATIILOR PE PILOTI.

În faza de proiectare, se vor efectua încercări pentru verificarea încadrării în parametrii respectivi necesari pentru buna funcționare a construcției.

În vederea distribuirii uniforme a încărcărilor, va fi aplicată la partea superioară a piloților forati o perna de etansare care va fi dimensionată și va face parte din proiectul ce se va întocmi pentru dimensionarea piloților.



Stabilirea coeficientului de pat, se va realiza in functie de dimensiunile fundatiilor si in functie de tipul terenului de fundare conform Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata - stabilirea valorii coeficientului de pat  $k_s$ , Indicativ NP 112-2014, litera K.3.2.

Diametrul pilotilor, lungimea pilotilor si numarul lor, va fii stabilita de catre inginerul proiectant (rezistenta), in functie de incarcările aduse de constructii asupra terenului de fundare

**În vederea distribuirii uniforme a Încărcărilor**, va fi aplicata la partea superioara a pilotilor forati o perna de etansare din piatra sparta cu grosimea de minim 0,50m si evazarea laterala fata de conturul exterior al radierului de 0,50m .

Stratele elementare din piatra sparta cu grosimi de 25 - 30 cm, in stare afanata, se vor compacta conform tehnologiei din caietul de sarcini anexat si Normativ C. 29/85.

Dupa compactare fiecare strat elementar va avea grosimea de 20 cm. Se va asigura portanta minima necesare si sub pardoseli .

Structura constructiilor proiectate, se va realiza astfel incat sa poate prelua eventualele diferente de tasare.

Datorită nivelului pânzei freatice - 6,3m respectiv - 6,50m de la cota teren natural fundatia va fi realizat din beton impermeabil realizat cu agent de impermeabilizare P – 1012 (agent HISEAL).

**b) Varianta 2 - avand in vedere nivelul panzei freatice (- 6,30m respectiv - 6,50m ) și regimul de inlatime S1+S2+S3+P+6-8E, cota săpăturii va fi la adâncimea de - 10,80m de la cota teren actual.**

- fundarea pe teren imbunatatit prin intermediul pernei generale din piatra sparta sau deseu de cariera, compactata realizata in incinta inchisa prin intermediul palplanselor sau pereti mulati.

- sistem de fundare = radier din b.a.;

**Pentru realizarea îmbunătățirii terenului, se vor avea in vedere urmatoarele:**

**Faza I** - realizarea incintei inchise cu palplanse sau pereti mulati, care va face obiectul unui alt proiect intocmit de un proiectant de specialitate .

Dupa realizarea incintei inchise, pe conturul sapaturii, se va trece la realizarea excavatiei materialului din incinta - loess + praf argilos pana la cota CS = - 10,80m de la cota teren actual, pentru a putea realiza imbunatatirea terenului de fundare prin intermediul pernei generale din piatra sparta sau deseu de cariera, compactata. Strat portant pentru perna va fi stratul de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa intalnit la adancimea de - 10,800m de la cota teren natural

**Faza II** - trecerea la executia pernei din piatra sparta sau deseu de cariera, compactata;

- se va executa sapatura generala pana la cota recomandata de CS = - 10,80m de la cota teren natural;

- se va compacta fundul sapaturii pe doua directii;

Dupa compactarea fundului sapaturii , se recomanda verificarea imbunatatirii terenului de catre un laborator de specialitate, realizandu-se un grad de compactare minim 98%.

Perna din piatra sparta sau deseu de cariera compactata va avea grosimea de minim 1,00 m sub fundatii. Grosimea pernei va fi stabilita de catre proiectantul de specialitate in functie de incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare. Strat portant pentru perna va fi stratul decargila prafoasa cafenie plastic vartoasa.

Este obligatorie verificarea lucrarilor de imbunatatire a terenului de fundare care se va face de catre un laborator de specialitate, in conformitate cu prevederile normativelor C29, C56 si STAS 9850/89.

### Recomandări

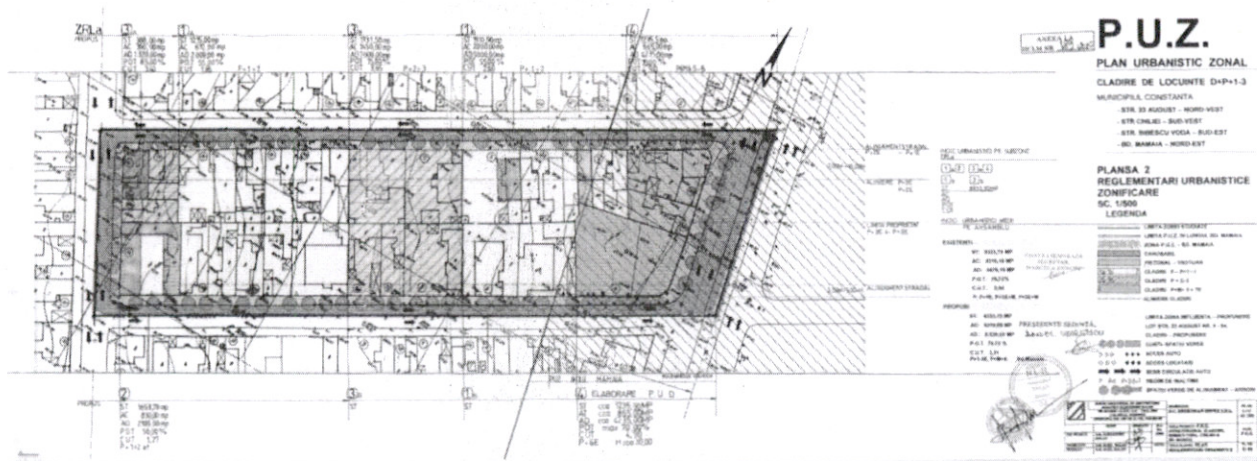
Deoarece terenul de fundare din amplasament - loess galben, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, la proiectare se vor respecta cu strictete masuri pentru evitarea infiltrării in teren a apelor de suprafata.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje de penetrare dinamica) strict pe amplasamentul constructiei, pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.



### 2.3 PRESCRIȚII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Documentația PUD preia și detaliează reglementările urbanistice aprobate prin documentația de urbanism superioară, PUZ – TERENUL DELIMITAT DE STR. 23 AUGUST, BD. MAMAIA, STR. BIBESCU VODA SI STR. CHILIEI, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 189/06.09.2010.



Plan Reglementări urbanistice aferent PUZ-HCL nr. 189/06.09.2010, Sursa: primăria-constanța.ro

Amplasamentul ce face obiectul PUD, parcela cu număr cadastral IE 252064 cu suprafața de 1519mp, se suprapune pe două zone de reglementare, zona 1B și zona 4, conform Plan de reglementări urbanistice U02 aferent HCL nr. 189/2010.

Conform documentației de urbanism aprobate pentru zona din care face parte amplasamentul detaliat prin PUD, reglementările urbanistice în vigoare precizate în Certificatul de urbanism nr. 2307/31.08.2022 sunt:

**Utilizari admise:** locuire, institutii, comerț, servicii, birouri, profesii liberale, învățământ, sanătate, cultura, parcare/garare, spații verzi, circulații

**Utilizări admise cu condiționări:** spații pentru birouri - firme mici și mijlocii, profesii liberale, comerț și servicii cotidian pentru populație, unități mici pentru învățământ, sănătate, cultură

**Indicatori urbanistici:**

**Zona 1B** - se suprapune pe fostul teren în suprafața de 200mp care a fost situat pe strada 23 August nr. 1, înscris în CF nr. 206309 (nr. CF vechi 108025) conform Încheierii nr. 45628/13.04.2018 dispusă de O.C.P.I. Constanța, în prezent parte integrantă din parcela cu nr. cad. IE 25204, prin operațiunea de alipire.

POT=55%, la subsol ocuparea terenului va putea fi de 100%, pentru a se putea asigura numărul necesar de parcaje pe lot.

CUT= 2,60

Rh=P+1-2

**Zona 4 - pentru construire pe această zonă se va elabora PUD – se suprapune pe fostele terenuri cu suprafața de 939mp, situat pe bld. Mamaia nr. 151, înscris în CF nr. 230041 (nr. CF vechi 48306) conform Încheierii nr. 63492/01.07.2015 dispusă de O.C.P.I. Constanța și cu suprafața de 369,28mp, situat pe bld. Mamaia nr. 153, înscris în CF nr. 217178 (nr. CF vechi 123741) conform Încheierii nr. 63920/16.06.2016 dispusă de O.C.P.I. Constanța, în prezent parte integrantă din parcela cu nr. cad. IE 25204, prin operațiunea de alipire.**

POT = 70%, a subsol ocuparea terenului va putea fi de 100%, pentru a se putea asigura numărul necesar de parcaje pe lot.

CUT = 4,9

Rh = P+M+5-6 (30metri)



Pentru ambele zone de reglementare PUZ a stabilit următoarele reguli:

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii** – se vor respecta prevederile Codului Civil în raport cu vecinătățile, prevederile legale privind iluminarea și însorirea. Clădirile se vor amplasa de regulă la aliniamentul stradal cu posibile retrageri până la 6 metri. Clădirile se vor amplasa pe cât posibil în regim cuplat sau înșiruit, pentru a evita expunerea unor calcane libere pe limitele de proprietate. Conform planului Reglementări urbanistice, pentru strada Bibescu Vodă și bulevardul Mamaia sunt marcate retrageri ale clădirilor de la aliniament de minimum 3,5metri.

**Reguli privind aspectul exterior al clădirilor** – acoperirea clădirilor se va face în terasă, cu șarpantă cu pantă redusă sau în sistem mixt; se vor evita șarpante la clădiri peste P+2, mansarde și poduri accesuate cu aspect montan; se vor evita materiale și tehnici nespecifice arhitecturii dobrogene și litorale; finisajele se vor face în culori pastelate sau alb; se vor evita culorile închise și culorile vii.

**Reguli cu privire la asigurarea accesurilor și parcajelor obligatorii** – amenajările pentru accesuri se vor face exclusiv pe terenul proprietate privată coroborat cu PUD și se va respecta Regulamentul privind asigurarea numărului de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr.113/2017, HCL nr.28/20018, HCL nr.532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/2020, HCL nr.102/2022.

**Reguli cu privire la echiparea edilitară** – toate clădirile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de alimentare cu apă, de canalizare și de alimentare cu energie electrică. Încălzirea se va face individual, prin centrală termică proprie.

**Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi** – terenul liber de construcții și amenajări necesare pentru accesuri va fi amenajat ca spațiu verde, în cazuri excepționale spațiile verzi se vor amenaja în jardiniere, pe terase, în logii și balcoane. Împrejurimile vor fi transparente, din grilaj metalic fără soclu sau pe soclu cu înălțimea de 0,60m și înălțimea totală de maxim 1,80metri.

## 2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Anterior elaborării PUD au fost efectuate Studiul topografic și Studiul geotehnic.

Concomitent elaborării PUD au fost efectuate Studiu de soluție (stabilirea accesurilor auto, pietonale, asigurarea locurilor de parcare pe amplasament) sintetizat pe planșa U06-Ilustrare de temă, Studiul de însorire pentru soluția de mobilare urbanistică prezentată și Studiul Simulare 3D.

Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei și amplasamentul în coordonate Stereo 1970, ridicarea topografică fiind utilizată ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispoziție condițiile geotehnice existente și condițiile de fundare pentru amplasament. Concluziile Studiului geotehnic sunt prezentate la capitolul 2.2. Alte elemente relevante ale studiului sunt precizate la capitolul 3.

Studiul de soluție și propunerea de mobilare urbanistică prezentată demonstrează că există posibilitatea realizării accesurilor auto, pietonale și asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi necesare funcțiunilor prevăzute pe amplasament.

Studiul de însorire demonstrează că pot fi asigurate condițiile minime de însorire pentru o nouă clădire de locuit dar și asigurarea condițiilor de însorire necesare locuințelor din vecinătate. Un studiu de însorire mai detaliat se va realiza și la faza următoare de proiectare în funcție de soluția de arhitectură a proiectului tehnic.



## CAPITOLUL 3

## SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Amplasamentul studiat are front stradal la bulevardul Mamaia pe o lungime de cca. 40metri, la strada 23 August pe o lungime de cca.36,50metri și la strada Bibescu Vodă pe o lungime de cca. 27metri.

Principala arteră de circulație din zona amplasamentului este B-dul Mamaia, care realizează legătura dintre zona de nord a Mun. Constanța/ stațiunea Mamaia și zona centrală. Bulevardul Mamaia se încadrează în categoria II de circulație având un profil total de 31,5metri. Circulația auto se desfășoară pe ambele sensuri de circulație ce sunt separate de un scuar plantat cu o lățime de 6metri. Bulevardul Mamaia a intrat într-un amplu proiect de îmbunătățire a mobilității, dar care până în prezent nu a fost demarat în zona amplasamentului studiat. Pe sensul de mers către zona Delfinariu proiectul a fost implementat până la strada Turda, dar pe sensul către zona Capitol, proiectul a fost sistat în zona străzii Bucovinei. Astfel până la strada Turda a fost reamenajat trotuarul și delimitat un spațiu verde destinat plantației de aliniament, însă în zona amplasamentului trotuarul existent cu o lățime de cca.4,8metri este ocupat în continuare de autovehicule parcate ilegal.

Străzile 23 August și Bibescu Vodă sunt străzi de categoria III de circulație și au facut obiectul unui proiect de reorganizare a traficului, instituindu-se sensuri unice pe strada 23 August către strada Chiliei și pe strada Bibescu Vodă către bulevardul Mamaia. Deasemenea pe suprafața carosabilă, au fost delimitate benzi destinate parcării laterale pe ambele părți ale străzilor. Astfel, au fost eliberate trotuarele aferente cu lățime în medie de 2metri fiecare.

Din punct de vedere al transportului în comun, bulevardul Mamaia are liniile de autobus 40, 40C, 102 și ME (Mamaia Estival). Distanța de la amplasament până la cele mai apropiate stații de transport în comun este 30metri pentru direcția Mamaia și 70metri pentru direcția Centru.

### 3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINATĂȚI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI

Amplasamentul studiat este teren neconstruit cu o suprafață de 1519mp.

Parcela are o geometrie neregulată care preia geometria insulei urbane în care se înscrie dar și geometria celor trei parcele care au fost alipite anterior elaborării PUD. Acesta prezintă trei aliniamente și o limită laterală formată din trei segmente care preiau geometria parcelarului existent în vecinătate. Cele trei aliniamente prezintă deschideri ample către bulevardul Mamaia (cca.40metri), strada 23 August (cca. 36,metri) și strada Bibescu Vodă (cca.27metri).

Pe parcela vecină situată pe strada 23 August se află o locuință P-P+1 (către stradă) amplasată pe limita comună de proprietate. Această clădire este orientată către propria curte situată în partea de Vest.

Pe parcela vecină situată pe strada Bibescu Vodă se află o clădire de locuit P+2 retrasă cu cca.6,5metri de la limita comună de proprietate și o anexă parter amplasată chiar pe limită pe o lungime de cca. 4,5metri. Clădirea principală prezintă ferestre orientate către amplasamentul PUD.

Pe frontul nordic al străzii 23 August au fost identificate o clădire Parter cu funcțiunea de restaurant și o terasă acoperită aferentă acestuia care ocupă toată lungimea frontului la stradă a parcelei. În continuare, către Vest, există o parcelă neconstuită și parcele edificate cu locuințe individuale.

Pe frontul sudic al străzii Bibescu Vodă se află parcele cu locuințe individuale amplasate în general pe aliniament.

Pe frontul opus al bulevardului Mamaia se află clădiri cu regim de înălțime P-P+1 ce adăpostesc diverse servicii (spații birouri, restaurant).

Indicatorii urbanistici existenți ai parcelei studiate prin PUD, sunt:

**POT=0,00%**

**CUT=0,0**





*Foto amplasament – Front Bulevardul Mamaia, Sursa: foto autor*

### 3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE ȘI CONSTRUITE

Amplasamentul studiat este teren liber neconstruit.

### 3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul insulei urbane din care face parte amplasamentul este predominant rezidențial - locuire individuală pe parcele cu suprafețe mici sau medii, în medie 250-400mp. Predomină clădiri amplasate în regim cuplat, care ating aliniamentul și limita posterioară a parcelelor.

În raza de 200metri față de amplasament se află Universitatea Ovidius, Inspectoratul de Poliție Constanța, diverse servicii: alimentație publică (Restaurant La Scoica), funcțiuni turistice (Hotel Megalos). În raza de 400metri față de amplasament crește numărul echipamentelor publice și serviciilor (biserici, servicii bancare, alimentație publică, învățământ: Facultatea de Construcții, Universitatea Spiru Haret, Gimnaziul Mircea cel Bătran, Școala gimnazială Ferdinand, Grădinița Roboțel, Grădinița cu program normal nr.30, sănătate: Spitalul Militar de Urgență și farmacii).

Se remarcă în ultimii ani tendința de înnoire a fronturilor fronturilor bulevardului Mamaia, fiind edificate mai multe clădiri cu regim mediu și mare de înălțime în special destinate unor spații de birouri dar și pentru locuințe colective cu parter destinat unor funcțiuni de interes public.

### 3.5 FUNCȚIUNILE CLĂDIRILOR

Pe amplasament nu există clădiri.



### 3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Amplasamentul ce face obiectul PUD, este proprietate privata conform actelor de proprietate prezentate.

Vecinii amplasamentul studiat prin PUD sunt terenuri aflate în domeniul public al Mun. Constanța (cele trei străzi care delimitează amplasamentul la Nord, Est și Vest) și terenuri proprietate privată amplasate la limita de Vest a acestuia.

### 3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Investigarea amplasamentului s-a facut prin intermediul a trei foraje geotehnice și sondaje de penetrare dinamică grea-DPH.

Condițiile estimative de fundamente pentru amplasamentul ce face obiectul PUD, conform Studiului geotehnic anexat, sunt prezentate la capitolul 2.2.

După Normativ NP 074-2014 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat:

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	Descrierea situatiei din amplasamentul studiat	Punctaj estimativ
Condiții de teren	Teren mediu - loess	3 puncte
	Teren bun - argila, calcar	2 puncte
Apa subterană	Fara epuimente	1 punct
	Cu epuimente normale	2 puncte
Importanța construcției	Normala	3 puncte
Vecinătăți	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu $a_g = 0,20 g$	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte
		10 puncte

Analizând punctajul obținut, amplasamentul cercetat se incadrează în categoria geotehnica 2 și prezintă risc geotehnic moderat.

### 3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este relativ plan si nu este expus riscului unor fenomene de instabilitate de tipul prabușirilor sau al alunecărilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

### 3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

La data efectuării lucrărilor de teren ( feb. 2021), nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraje la adancimi de - 6,30m respectiv - 6,50m de la cota teren natural. Pot exista fluctuații de  $\pm 0,80m$  în functie de anotimp și regimul precipitațiilor.

### 3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, Romania aparține unei zone seismice moderate până la ridicată.

Din punct de vedere al zonării teritoriului Romaniei în termenii de valori de vârf ai accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu  $IMR = 225$  ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 ani, mun. Constanta conform P100/1 - 2014, se incadrează în zona seismica cu  $a_g = 0,20 g$  și o perioadă de control  $T_c = 0,7$  sec a spectrului de răspuns.



### 3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNALTIME, STRUCTURĂ, STARE)

Amplasamentul studiat este teren liber neconstruit. Pe amplasament au existat construcții care au fost demolate.

În proximitatea amplasamentului, fondul construit existent este reprezentat de locuințe cu regim mic de înaltime P-P+1-P+2 aflate în stare fizică medie și bună, având structură durabilă și semidurabilă.

### 3.12 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona adiacentă amplasamentului, pe domeniul public, există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații, conform planșei U04-Reglementari edilitare.

#### **Alimentarea cu apa si canalizarea, conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 1513/87198 din 05.10.2022**

Pe bulevardul Mamaia există conducta magistrală de apă Dn 600mm OL, conductele de distribuție apă Dn 450mm F, Dn 150mm F, colectoarele menajere Dn 500mm Azb (H=4,40m), Dn 250mm B (H=3,10m) și colectorul pluvial Ov 700/1050mm.

Pe strada 23 August există conducta de distribuție apă Dn 110mm PEHD și colectorul menajer Dn 250mm B.

Pe strada Bibescu Voda există conducta de distribuție apă Dn 65mm F, colectorul menajer Dn 250mm (H=3,10m), colectorul pluvial Dn 300mm (H=1,3-2m).

Presiunea apei în zona este 1,8atm.

#### **Alimentarea cu energie electrica, conform aviz de amplasament ENEL Distribuție Dobrogea nr. 19339017 din 22.02.2024**

Pe trotuarul aferent bulevardului Mamaia există LES 110kv+LES 0,4kv+LEA 0,4kv.

În proximitatea amplasamentului există LES 10KV+lea 0,4kv.

Utilizarea amplasamentului propus se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.

#### **Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE, nr. 319647847/15.02.2024**

În zona studiată există rețea de distribuție gaze naturale (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), conform planului anexa la aviz și planșei U04-Reglementari edilitare. Acestea sunt amplasate pe bulevardul Mamaia, strada 23 August și strada Bibescu Vodă.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Prin lucrările propuse pot fi afectate racodrul de distribuție gaze naturale, postul de reglare – măsurare (PRM) și/sau instalația de utilizare gaze naturale (IUGN), care alimentează imobilul existent, după caz, acestea se vor închide înaintea începerii lucrărilor și se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 și a Legii nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

Instalația de utilizare gaze naturale care alimentează imobilul se află în întreținerea și exploatarea consumatorului.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor



naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale.

**Conform aviz de amplasament SOCIETATEA TERMIFICARE CONSTANȚA nr.17904/22.09.2022** - în zonă societatea nu deține rețele de alimentare cu energie termică.

**Rețele de telecomunicații:**

**Conform aviz S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 650/19.09.2022:**

În zonă, pe trotuarul aferent bulevardului Mamaia, sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații, conform planului anexa la aviz și plansei U03-Reglementari edilitare.

**Conform aviz RCS RDS nr. 6478/29.09.2022, actualizat cu nr. 647/07.03.2024:**

În zonă, pe trotuarul aferent bulevardului Mamaia, sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații, conform planului anexa la aviz și plansei U04-Reglementari edilitare.

Se va respecta zona de protecție și siguranță față de rețea care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 0,300metri la 1,100metri având o lățime de 0,600metri și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200metri deasupra monotubului.

**CAPITOLUL 4**

**REGLEMENTĂRI**

**4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Prin prezenta documentație de urbanism se preiau și se detaliază reglementările urbanistice aprobate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 189/06.09.2010 pentru parcela IE 252064. Ulterior aprobării PUD se poate demara procedura de elaborare a proiectului tehnic în vederea construirii unei clădiri cu regim de înălțime (3S)+P+M+4+5R+6R (numărul subsolurilor nu este normal) destinată locuințelor colective, cu spații comerciale amplasate la parter.

Prin PUD se detaliază modul specific de construire pe parcelă cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentația de urbanism superioară, aflată în vigoare – PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.189/2010. Solicitățile temei sunt în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate menționate în Certificatul de urbanism, respectiv:

ELEMENTE DE REGULAMENT	APROBAT PUZ-HCL nr.189/2010	PROPUNERE/ DETALIERE PUD	OBSERVAȚII
Utilizări admise	locuire, institutii, comert, servicii, birouri, profesioni libérale, invatamant, sanătate, cultura, parcare/garare, spatii verzi, circulatii	locuințe colective cu spații comerciale/birouri la parter	.
Utilizări admise cu condiționări	spații pentru birouri - firme mici și mijlocii, profesioni libérale, comerț și servicii cotidiene pentru populație, unități mici pentru învățământ, sănătate, cultură	.	.



# U S O N I A

A R H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

ELEMENTE DE REGULAMENT	APROBAT PUZ-HCL nr.189/2010	PROPUNERE/ DETALIERE PUD	OBSERVAȚII
Amplasarea clădirii față de aliniament	Pe aliniament cu posibile retrageri până la 6 metri	Retras 3,5metri de la aliniamentul bulevardului Mamaia și al străzii Bibescu Vodă Retras 0,5metri de la aliniamentul străzii 23 August până la regimul de înălțime P+M+4 și retras în trepte pentru etajele 5, respectiv 6 <b>*regulile se aplică numai nivelurilor supraterane</b>	Conform planului Reglementări urbanistice aferent PUZ, pentru strada Bibescu Vodă și bulevardul Mamaia sunt marcate retrageri ale clădirilor de la aliniament de minimum 3,5metri
Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei	Conform Cod Civil	Retras minimum 0,6m de la limita laterală perpendiculară pe strada Bibescu Vodă, pe o adâncime de maximum 12,5metri din lungimea segmentului – limită laterală. Retras 8m, respectiv 9m conform plan U03-Reglementări urbanistice de la segmentul median al limitei laterale Retras 11,3m de la limita laterală reprezentată de segmentul de limită perpendicular pe strada 23 August <b>*regulile se aplică numai nivelurilor supraterane</b> <b>*pentru nivelurile subterane se vor respecta prevederile Codului Civil</b>	*peste limita maximum edificabilă a nivelurilor supraterane marcată pe planul U03-Reglementări urbanistice aferent PUD sunt permise balcoane ale etajelor 1-6, respectiv de la înălțimea H=7,5m de la cota bulevardului Mamaia, orientate către strada Bibescu Vodă, bulevardul Mamaia și către limita laterală perpendiculară pe strada 23August. Proiecția la sol a balcoanelor se face pe proprietatea privată și nu va depăși 2metri.
Regim de înălțime	Zona 4 - P+M+5-6	<b>(3S)+P+M+4+5R+6R</b> *etajele 5 și 6 se vor retrage succesiv de la limita laterală de proprietate reprezentată de segmentul de limită perpendicular pe strada Bibescu Vodă și de la aliniamentul străzii 23 August *în zona retragerilor etajelor 5 și 6 se pot amplasa pergole	Numărul subsolurilor nu se normează prin PUD. În această fază se estimează un număr de 3 subsoluri.
	Zona 1B - P+1-2	Nu se amplasează clădiri supraterane, cu excepția unui post de transformare dacă este necesar	
H maxim	Zona 4 - cca. 30metri	30,5metri, respectiv 30metri la cornișă (la bulevardul Mamaia)	Peste etajul 6 este admisă casa scării/ieșirea pe terasă, fără a depăși H maxim 30,5metri.
	Zona 1B - nespecificat	Nu se amplasează clădiri, cu excepția unui post de transformare dacă este cazul	
POT	Zona 4 – 70%	70%	Conform PUZ, subsolul poate ocupa 100% din suprafața parcelei pentru asigurarea numărului de locuri de parcare necesar. *POT a fost calculat prin raportarea la suprafața parcelei cadastrale (rezultată în urma alipirii) cu respectarea POT maxim admis pentru Zona 4 și POT=0% pentru Zona 1B.
	Zona 1B – 55%	0%	
CUT	Zona 4 – 4,9	4,9	*CUT a fost calculat prin raportarea la suprafața parcelei cadastrale (rezultată în urma alipirii) cu respectarea CUT maxim admis pentru Zona 4 și CUT=0% pentru Zona 1B.
	Zona 1B – 2,6	0	



#### 4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Din punct de vedere funcțional, clădirea propusă este destinată locuirii colective (apartamente de locuit) iar la parter vor fi amenajate spații comerciale și/sau servicii (birouri). În proximitatea amplasamentului sunt în general locuințe individuale, unele inserții mai noi de locuințe colective mici, spații pentru alimentație publică iar pe bulevardul Mamaia domină clădirile publice, cele destinate serviciilor (sedii de firmă, servicii bancare, spații birouri) dar și locuințe colective înalte cu spații comerciale amplasate la parter. Utilizările propuse se încadrează în gama celor admise prin PUZ.

Amplasarea și conformarea unei noi clădiri pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafeței maximum edificabilă marcată pe planul de Reglementări urbanistice și a următoarelor retrageri față de limitele de proprietate:

- **fata de limita de N – aliniament Strada 23 August.** Clădirea se va amplasa retras 0,5m de la aliniament. Amplasarea se va realiza până la regimul de înălțime P+M+4 (H la cornișă =22metri) după care etajele 5 și 6 se vor retrage succesiv către Sud. Nu se vor amplasa balcoane sau console peste domeniul public. În zonele de retragere a etajelor 5 și 6 se pot amplasa pergole.
- **fata de limita de S – aliniament Strada Bibescu Vodă.** Clădirea se va retrage 3,5m de la aliniament, cu posibilitatea realizării de balcoane la etajele 1-6 de maximum 2metri.
- **fata de limita de E – aliniament Bulevardul Mamaia.** Clădirea se va amplasa retras 3,5m de la aliniament, cu posibilitatea realizării de balcoane la etajele 1-6 de maximum 2metri.
- **fata de limita de V – limita laterală de proprietate formată din trei segmente** (primul segment reprezintă limita laterală comună cu imobilul situat pe str. Bibescu Vodă, nr. 4, următoarele două segmente, cel median și cel perpendicular pe strada 23 August reprezintă limita laterală comună cu imobilul situat pe strada 23 August, nr. 3). Clădirea se va amplasa **retras:**
  - ✓ minimum 0,6m de la limita laterală perpendiculară pe strada Bibescu Vodă, pe o adâncime de maximum 12,5metri din lungimea segmentului – limită laterală.
  - ✓ minimum 8m de la segmentul median al limitei laterale
  - ✓ minimum 11,3metri de la limita laterală reprezentată de segmentul de limită perpendicular pe strada 23 August până la regimul de înălțime P+M+4 (H la cornișă =22metri) după care etajele 5 și 6 se vor retrage succesiv către Est. În zonele de retragere a etajelor 5 și 6 se pot amplasa pergole.

Clădirea propusă va avea înălțimea maximă, conform PUZ aprobat respectiv  $H_{max} = 30,5$ metri și H maxim la cornișă = 30metri, de la cota trotuarului b-dului Mamaia. În înălțimea maximă admisă se pot încadra maximum 8 niveluri supraterane, respectiv P+Mezanin+4+5retras+6retras+casa scării. Numărul subsolurilor nu este normat. Sunt estimate 3 subsoluri pentru asigurarea capacității necesare pentru amenajarea locurilor de parcare și a spațiilor tehnice necesare. Conform prevederilor PUZ, subsolul va putea fi asigurat pe toată suprafața parcelei. Condiția stabilită prin PUD este ca acesta să fie complet îngropat pe porțiunea dintre limitele de proprietate și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcției și să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătățile.

Aliniamentele parcelei se mențin, nu sunt prevăzute modificări prin documentația de urbanism superioară.

Clădirea se va retrage 3,5metri de la bulevardul Mamaia și strada Bibescu Voda și 0,5metri de strada 23 August, cu respectarea regulilor de retragere ale etajelor superioare menționate mai sus.

Pe amplasament se va realiza un singur volum, format dintr-un singur corp de clădire cu funcțiunea de bază – clădire cu apartamente de locuit. Acesta va avea fațade cu ferestre către bulevardul Mamaia, strada Bibescu Voda, strada 23 August și către limita laterală de proprietate cu respectarea Codului Civil. În zona în care este prevăzută retragerea minimă de 0,60metri față de limita de proprietate, fațada calcan va fi obligatoriu tratată arhitectural. Sistemul de acoperire al



clădirii va fi terasă circulabilă. Înălțimea maximă care include și casa scării peste etajul 6 nu va depăși 30,5metri raportată la cota bulevardului Mamaia.

Pe suprafața de teren aferentă parcelei IE 252064 rămasă liberă la sol după amplasarea clădirii se vor amenaja:

- ✓ circulații pietonale – alei de acces din domeniul public/trotuar către clădire.
- ✓ circulații carosabile - acces carosabil intrare/ieșire pe parcelă cu lățime de 6metri din Strada 23. Acesta va deservi accesul carosabil al locatarilor către rampele auto de acces spre subsolul clădirii unde se vor amenaja locurile de parcare dar și accesul pentru colectarea deșeurilor menajere și al mijloacelor de stingere a incendiilor pe platforma la sol amenajată în zona non-aedifinadi dintre limita laterală de proprietate perpendiculară pe strada 23 August și limita de implantare a clădirii supraterane (o suprafață estimativă de 135mp de dimensiuni 11,3metriX12 metri).
- ✓ spații verzi - pe suprafața de teren dintre clădire și aliniamentele parcelei către bulevardul Mamaia și strada Bibescu Vodă
- ✓ loc de joacă pentru copii – pe o suprafață estimativă de 100mp situată între clădire și limita laterală de proprietate.

### 4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Pe amplasamentul ce face obiectul PUD s-a propus delimitarea suprafeței maximum edificabilă pentru o clădire P+M+4+5R+6R cu subsol general (număr estimat 3 subsoluri) cu utilizare pentru apartamente de locuit amplasate la mezanin și etajele 1-6 și cu spații comerciale amplasate la parter. Pe planșa U06-Ilustrare de temă este prezentată varianta de mobilare urbanistică a amplasamentului încadrată în suprafața maximum edificabilă care a avut în vedere posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei. Astfel, capacitatea propusă a fost generată de suprafețele construite și desfășurate maxime admise pentru Zona 4 și au fost raportate ulterior pentru calcularea POT și CUT la toată suprafața parcelei IE 252064, fără a fi utilizată deloc suprafața construită și desfășurată admisă pentru Zona 1B.

**Suprafața maximă construită = 921,9mp** (echivalentul POT=70% pentru suprafața de teren inclusă în Zona 4, respectiv St=1317mp).

**Suprafața maximă desfășurată = 6453,3mp** (echivalentul CUT=4,9 pentru suprafața de teren inclusă în Zona 4, respectiv St=1317mp).

Suprafața maximă desfășurată a fost organizată pe 8 niveluri supraterane din care două cu retrageri succesive, respectând regimul de înălțime maxim admis – P+M+5-6.

**Suprafața construită propusă prin ilustrarea de temă= 905,80mp** (POT=59,63%)

**Suprafața desfășurată propusă prin ilustrarea de temă = 6453,3mp** (CUT=4,25)

Număr de apartamente propus prin ilustrarea de temă = 65 apartamente cu suprafață < 100mp, amplasate la etajele: Mezanin, 1-4, 5 retras și 6 retras.

Suprafață utilă spații comerciale amplasate la parter = 500mp

Luând în considerare suprafețele și estimările prezentate mai sus a fost calculat numărul necesar de locuri de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, HCL nr.28/2018, nr. 532/2018, nr.318/2020, nr.371/2020, nr. 102/2022.

#### Calcul privind numărul necesar de locuri de parcare pentru ilustrarea de temă:

- parter: spații comerciale cu suprafață utilă de vânzare 500mp  
 1lp/50mp suprafață utilă vânzare+20% spor => 18 lp necesare
- mezanin și etaje 1-6 - 65 apartamente cu suprafață <100mp  
 1lp/apartament+20% spor =>78 lp necesare
- număr total necesar estimat = 18lp+78lp = **96 lp**



Se propune asigurarea numărului necesar de locuri de parcare numai la nivel subteran, astfel:

- la subsol 3 - 34 locuri de parcare
- la subsol 2 - 39 locuri de parcare
- la subsol 1 - 39 locuri de parcare

**Total locuri de parcare propuse = 112lp**

**Calcul privind suprafața de spațiu verde necesară:**

- conform HCJ nr. 152/ 2013 pentru locuințe colective - 30% din suprafața parcelei =>455,7mp
- conform PUZ - HCL nr. 189/2010 - nenormat
- conform reglementare PUD - la sol minimum 170mp (11,19% din suprafața parcelei)
  - diferența de suprafață până la 30% din suprafața parcelei pe terase, respectiv 285,7mp (18,81% din suprafața parcelei)
  - nu s-a luat în calculul spațiilor verzi suprafața de 100mp (6,58% din suprafața parcelei) propusă pentru amenajare loc de joacă

#### 4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

Având în vedere caracteristicile parcelei ce face obiectul PUD, parcelă cu trei aliniamente față de care se aplică regulile prevăzute prin PUZ aprobat precum și delimitarea zonelor de reglementare în cadrul parcelei, prevăzute cu indicatori urbanistici diferiți, s-a optat pentru utilizarea indicatorilor maximali admiși numai în zona cu cei mai mari indicatori prevăzuți, cu respectarea amplasării față de aliniamente.

##### DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasarea și conformarea clădirii pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea încadrării în suprafața maximum edificabilă marcată pe planul U03-Reglementari urbanistice care determină următoarele distanțe minime față de vecinătăți:

- minimum 7metri față de clădirea existentă pe strada Bibescu Vodă, nr.4, până la regimul de înălțime P+M+4 al clădirii propuse, 14,7metri între etajul 5 retras și clădirea existentă și 22,3metri între etajul 6 și clădirea existentă. Clădirea existentă (locuințe) are regim de înălțime P+2 și fațadă cu ferestre spre parcela IE 252064.
- minimum 8metri - 9metri -11,3metri (conform planului U03-Reglementări urbanistice) față de clădirile existente pe parcela situată pe strada 23 August, nr.3. Clădirile existente (locuință) au regim de înălțime Parter și P+1 și sunt amplasate pe limita comună de proprietate.

##### ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se va realiza din strada 23 August. Se va realiza un singur acces carosabil pe parcelă cu lățime maximă de 6metri conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

Accesul auto la amplasament a fost avizat în Comisia de Circulație a Mun. Constanța prin avizul nr. nr. 220/04.05.2023. Justificarea amplasării accesului a avut următoarele considerente:

-Distanța mai mare de la accesul propus până de intersecția cu bulevardul Mamaia față de distanța de la un eventual acces auto din strada Bibescu Vodă până la intersecția cu bulevardul Mamaia care ar putea aglomera suplimentar strada Bibescu Vodă și intersecția.

-Sensul unic al străzii 23 August către strada Chilieii care permite intrarea din bulevardul Mamaia și ieșirea în strada 23 August către strada Chilieii cu distribuirea fluxurilor către mai multe străzi decât doar către bulevardul Mamaia. În cazul în care accesul ieșire se realizează în strada Bibescu Vodă, toate autoturismele vor fi direcționate numai către bulevardul Mamaia.

-Accesul auto din/în bulevardul Mamaia nu este justificat având în vedere categoria superioară a străzii față de celelalte două străzi (23 August și Bibescu Vodă) la care amplasamentul are deschidere/front stradal. O astfel de propunere nu se încadrează în contextul implementării



proiectului de modernizare a bulevardului Mamaia prin care se urmărește „creșterea accesibilității pentru pietoni și extinderea zonelor pietonale, creșterea calității și ponderii transportului public, creșterea măsurilor de siguranță pentru automobiliști, pietoni și bicicliști, realizarea de piste de biciclete, reducerea poluării aerului în ceea ce privește emisiile de noxe și a nivelului de zgomot și îmbunătățirea aspectului urbanistic și a mediului ambiental”.

-Realizarea a două accesuri unul din strada 23 August și unul din strada Bibescu Vodă presupune utilizarea unor suprafețe de teren mai mari destinate traficului auto pe amplasament și astfel diminuarea suprafeței alocate amenajării de spațiu verde.

Accesurile pietonale se pot realiza din toate trotuarele celor trei străzi în funcție de necesitățile de conformare a spațiilor cu acces public amplasate la parter.

Stationarea autoturismelor se va realiza numai subteran cu posibilitatea staționării la sol în spațiul prevăzut adiacent accesului din Strada 23 August numai pentru intervale scurte de timp (aprovizionare, colectare deșeuri menajere, situații de urgență).

#### **ACCESSE PENTRU UTILAJELE DE STIGERE A INCENDIILOR**

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament pe toate cele trei laturi ale parcelei către domeniul public, respectiv bulevardul Mamaia, strada 23 August, strada Bibescu Vodă, dar și pe latura de Vest a clădirii, pe parcelă, cu acces din strada 23 August.

#### **4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE**

În contextul existent, vecinătățile parcelei sunt reprezentate de locuințe individuale cu regim mic de înălțime amplasate pe parcele cu suprafețe cuprinse între 200mp și 400mp. Parcela ce face obiectul PUD a rezultat prin alipirea a trei parcele utilizat anterior tot pentru funcțiuni de locuire individuală cu suprafețe de 946mp, 371mp și 202mp. Comasarea acestor parcele a fost generată de reglementările urbanistice aprobate prin PUZ care au prevăzut posibilitatea restructurării imaginii urbane a bulevardului Mamaia. Pe frontul bulevardului Mamaia, care are un profil stradal de 31,5metri, s-au realizat în ultimii ani, clădiri cu regim mediu și mare de înălțime cu funcțiuni mixte (locuire, comerț, servicii) pe baza unor documentații de urbanism de tip PUZ care au avut în vedere această necesitate de restructurare urbană.

În prezent, pe amplasament nu există fond construit.

Fondul construit existent în vecinătate nu este recent fiind format în special din clădiri destinate locuințelor individuale cu arhitectură specifică acestui program de arhitectură. Inserțiile mai noi, clădiri medii și înalte (clădirea cu locuințe colective P+10 amplasată la intersecția bulevardului Mamaia cu strada Renașterii, clădirea P+6 cu locuințe colective amplasată la intersecția bulevardul Mamaia cu strada Libertății, clădirea de birouri P+4 din aceeași zonă, hotelul Megalos P+6, clădirea de birouri D+P+6 situată la intersecția bulevardului Mamaia cu strada Bogdan Vodă, Millenium Bussines Center P+M+6-7) au o arhitectură contemporană.

Noua inserție va avea o arhitectura contemporană, iar aspectul exterior va fi adaptat programului de locuire colectivă de la etajele superioare, dar parterul va fi tratat ca spațiu activ cu vitrine orientate spre stradă, cu acces direct care să susțină mobilitatea activă în relație cu spațiul spațiul public ce va fi amenajat pe fâșia de 3,5metri lățime spre bulevardul Mamaia și strada Bibescu Vodă continuat cu spațiul public existent reprezentat de trotuarele străzilor adiacente.

Acoperirea clădirii se va realiza în sistem terasă circulabilă, specific clădirilor cu regim mediu/mare de înălțime și în conformitate cu prevederile PUZ. Terasa va fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta (după caz) sau pentru întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare (după caz). Se permite amplasarea pe învelitoare a instalațiilor (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.



Pentru cromatica fațadelor se vor utiliza culori de bază în tonuri pastelate, naturale, fiind interzise culorile stridente. Culorile saturate pot fi utilizate pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) pe o suprafață de maximum 30% din suprafața fațadei. Nu se admit lucrări ulterioare de modificare a fațadelor strict prin închiderea balcoanelor și a logiilor prevăzute în proiectul inițial autorizat.

În zonele prevăzute cu retrageri de la aliniament, spațiul rezultat va fi amenajat cu spațiu verde și alei pietonale, publice, fără restricționarea accesului public. Parcela IE 251662 nu va fi împrejmuită către domeniul public.

#### **4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Pe amplasamentul studiat nu există construcții.

Prin PUD nu se propun intervenții asupra construcțiilor existente pe alte parcele.

Având în vedere numărul de suboluri estimat în această etapă, deși acesta nu este normat prin documentația de urbanism, urmând ca prin proiectul tehnic ce va face obiectul etapei următoare de proiectare și pe baza căruia se va obține și Autorizația de construire, să se stabilească acest număr, se impune respectarea condițiilor studiului geotehnic aferent etapei respective, precum și condiția de a nu prejudicia vecinătățile existente (cele două parcele învecinate amplasamentul la Vest). În acest sens, proiectul tehnic de rezistență din faza următoare de proiectare va cuprinde atât soluțiile detaliate pentru consolidarea săpăturii cât și pentru protecția clădirilor învecinate conform prevederilor legale și normativelor de proiectare în vigoare.

De asemenea, la faza DTAC, se va întocmi un nou studiu de însorire pe baza soluției propuse prin documentația tehnică, studiu care trebuie să confirme cerințele legale, respectiv ca imobilul propus să nu afecteze perioada minimă de însorire a clădirii învecinate (strada Bibescu Vodă, nr.4) adică să se asigure însorirea minimă de 90 minute la solstițiul de iarnă (22 decembrie) a fațadei Est a imobilului vecin precum și să se asigure perioada minimă de însorire a camerelor de locuit din imobilul propus.

#### **4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE**

Amplasamentul prezintă deschidere și acces direct către trei străzi urbane: bulevardul Mamaia, strada Bibescu Vodă-sens unic către bulevardul Mamaia și strada 23 August – sens unic către strada Chiliei.

Conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, pentru parcajele amenajate în incintă cu capacitate mai mare de 50 de locuri sunt permise două accesuri cu lățimea de maxim 6 metri. Prin PUD se propune realizarea unui singur acces carosabil pe parcelă cu lățime de maximum 6 metri, din strada 23 August. Pe amplasament nu sunt prevăzute alte circulații carosabile cu excepția accesului auto și a rampelor de acces către subsolul general în care se va realiza parcarele autoturismelor.

Accesurile pietonale se pot realiza din toate trotuarele celor trei străzi în funcție de necesitățile de conformare a spațiilor cu acces public amplasate la parter. Circulația pietonală pe amplasament se va realiza pe alei special prevăzute pentru acces la clădire și la locul de joacă.

Stationarea autoturismelor se va realiza numai subteran cu posibilitatea staționării la sol în spațiul prevăzut adiacent accesului din Strada 23 August numai pentru intervale scurte de timp (aprovizionare, colectare deșeuri menajere, situații de urgență).

#### **4.8 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Relieful zonei este relativ plat, iar zona din care face amplasamentul este puternic antropizată.



Cu excepția scuarului verde și a plantațiilor de aliniament existente pe bulevardul Mamaia, nu există alte spații verzi amenajate. Parcela este situată la cca.550metri de țărmul Mării Negre și la cca. 400metri de plajă. Între amplasament și faleza, plaja Mării Negre (sit Natura 2000 - ROSPA0056) este dezvoltat cartierul Universitate astfel că amplasamentul nu se află în contact direct cu cadrul natural existent. Deasemenea, distanța până la Lacul Tabacărie (sit Natura 2000 - ROSPA0057) este de cca.1500metri.

#### 4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform Listei monumntelor istorice anexă la la Ordinul nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificările ulterioare:

1. Perimetrul delimitat de bd. Mamaia (front NV-intre strada Bucovinei și str. Ion Rațiu), străzile Mircea cel Batran (între strada Munteniei și strada Nicolae Iorga), Calomfirescu, Andreescu, Vlaicu Voda, Dr. N. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chilieii, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Nicolae Iorga, Nicolae Balcescu, Petru Vulcan, Crișanei, este zonă protejată - Sit urban, Cod CT-II-s-B-02821

2. Perimetrul delimitat de strada Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie la Sud de Mamaia, malul mării și Portul comercial, este zonă protejată – Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555.

În proximitate amplasamentului nu se află este monumente sau ansambluri de monumente istorice și nici nu se suprapune cu zone de protecție ale monumentelor istorice.

Conform avizului DJC Constanța nr. 153/U/19.02.2024:

- Se vor respecta regimul de înălțime P+M+4+5R+6R cu acoperire în terasă – regim de înălțime propus prin documentație și avizat în formula prezentată și în cadrul prezentei documentații

- Recomandarea privind descreșterea înălțimii în trepte la străzile Bibescu Vodă și 23 August, este respectată prin conformarea edificabilului propus cu reglementări clare privind regimul de înălțime în trepte

- Se va asigura tratarea arhitecturală a tuturor fațadelor. Volumul clădirii, inclusiv balcoanele nu vor ieși în consolă peste domeniul public.

- Locurile de parcare se vor asigura pe lotul proprietate privată.

- Nu se vor realiza împrejurimi către domeniul public.

- Referitor la teșirea colțurilor lotului în zona intersecțiilor, geometria parcelei este deja teșită în aceste zone iar amplasarea clădirii față de aceste colțuri se va realiza retras conform planului de Reglementări urbanistice.

- Se va solicita avizul DJC Constanța pentru documentația în faza DTAC când se vor impune și condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic.

#### 4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Amplasamentul nu necesită soluții pentru reabilitare ecologică.

##### Protecția apei

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu apă, dar pentru evitarea unor situații neprevăzute se vor executa sondaje.

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Colectarea tuturor apelor uzate și epurarea se va face în sistemele centralizate existente.

Instalațiile de canalizare de la subsol nu se vor racorda gravitațional la colectorul menajer.

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.



### **Protecția aerului**

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier de pe trasa stradală existentă, în special de pe bulevardul Mamaia. Pe bulevard există plantații de aliniament și un scuar verde central. Arborii existenți pe domeniul public în zona trotuarului bulevardului Mamaia nu vor fi afectați de noua inserție, întrucât nu este prevăzut niciun acces carosabil pe această latură. În interspațiul dintre aliniament și retragerea clădirii de la aliniamentele bulevardului Mamaia și străzii Bibescu Vodă se vor amenaja noi spații verzi.

Prin proiectul tehnic se vor aplica cerințele minime de performanță energetică a clădirilor (Normele NZEB – consum de energie aproape egal cu zero).

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În perioada execuției, principalul element care ar putea afecta locuitorii din vecinătate este zgomotul, însă constructorul va respecta programul agreed de administrația locală în desfășurarea lucrărilor de construcție astfel încât impactul să fie cât mai redus. Operațiunile de pe șantier care produc zgomote, vor trebui programate la ore potrivite, respectându-se orele legale de odihnă. Nivelul pulberilor sedimentabile trebuie redus prin stropirea permanentă a fronturilor de lucru. Incinta șantierului trebuie îngradită cu panouri vopsite și inscripționate adecvat. În planșee, pereți și pardoseli trebuie montate materiale fonoabsorbante.

În perioada funcționării nivelul de zgomot va respecta prevederile legale în vigoare.

### **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

### **Protecția solului și subsolului**

Pe amplasament se va construi subsol general pentru asigurarea locurilor de parcare și a amplasarea spațiilor tehnice necesare. Stratul de sol vegetal ce va fi îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise va fi depozitat într-un spațiu special amenajat și poate fi utilizat ulterior pentru amenajarea spațiilor verzi.

### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Perioada realizării construcției poate induce un impact mediu spre redus în zonă, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

### **Managementul deșeurilor**

Pe parcelă, în incinta clădirii propuse se vor amenaja spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a acestora și vor fi accesibile din strada 23 August. Spațiile de stocare vor fi prevăzute în incinte închise, corect ventilate de unde vor fi preluate de vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate.

## **4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

Conform prevederilor legale, PUD are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă, în acest caz parcela cu număr cadastral IE 252064 și nu are competența de a reglementa alte parcele. Astfel, prin PUD nu se propun obiective de utilitate publică. Prin documentația de urbanism superioară în care se încadrează parcela ce face obiectul PUD nu au fost prevăzute obiective de utilitate publică.

Amplasamentul se află la cca.150metri de Universitate „Ovidius“, la cca.100metri de Inspectoratul de Poliție al Județului Constanța și la cca.300metri de Spitalul Militar de Urgență Constanța, ce constituie obiective de utilitate publică.

## **4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Nu se propun măsuri de reabilitare a spațiilor verzi existente pe domeniul public adiacent amplasamentului.



Pentru asigurarea spațiilor verzi pe amplasament s-au avut în vedere:

1. Prevederile HCJ nr. 152/ 2013 pentru locuințe colective, respectiv 30% din suprafața parcelei, adică o suprafață de 455,7mp

2. Prevederile PUZ - HCL nr. 189/2010 – necesarul de spațiu verde nu este normat

Prin proiectul PUD se reglementează ca suprafața minimă rezultată din respectarea HCJ nr. 152/ 2013, să fie asigurat astfel:

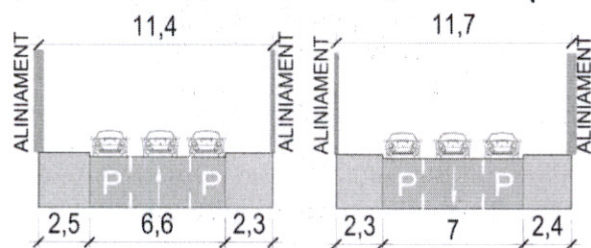
- la sol (peste suprafața plăcii subsolului) - minimum 170mp (11,19% din suprafața parcelei)
- pe terasele etajelor 4,5,6 și terasa clădirii – cel puțin diferența de 285,7mp (18,81% din suprafața parcelei)

Spațiul verde la sol (peste suprafața plăcii subsolului) poate fi suplimentat cu suprafața aferentă locului de joacă propus, respectiv 100mp (6,58% din suprafața parcelei).

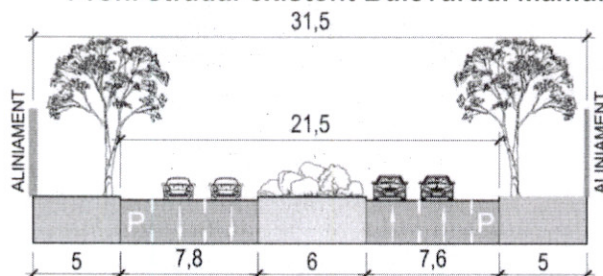
#### 4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu se propun intervenții asupra circulațiilor auto și pietonale publice existente.

##### Profile stradale existente Strada Bibescu Vodă și Strada 23 August



##### Profil stradal existent Bulevardul Mamaia



#### 4.14 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ PROPUSE

Lucrările de sistematizare verticale, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC), după caz.

#### 4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Tabel privind suprafețele maxime prevăzute conform indicatorilor urbanistici aprobați

	PARCELA/ nr. cad.	SUPRAFAȚĂ / mp	INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI					ZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTĂ	ZONĂ EDIFICABILĂ PROPUȘĂ
			POT	CUT	RH	AC max/ mp	ACD max/ mp		
	230041	946	70%	4,9	P+M+5-6	662,2	4635,4	ZONA 4	CLĂDIRI SUBTERANE ȘI SUPRATERANE 3S+P+M+5-6
	217178	371	70%	4,9	P+M+5-6	259,7	1817,9		
<b>TOTAL ZONA 4</b>		<b>1317</b>	<b>70%</b>	<b>4,9</b>	<b>P+M+5-6</b>	<b>921,9</b>	<b>6453,3</b>		
<b>TOTAL ZONA 1B</b>	206309	202	55%	2,6	P+1-2	111,1	525,2	ZONA 1B	DOAR CLĂDIRI SUBTERANE 3S



# U S O N I A

ARCHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

## DUPĂ ALIPIRE PARCELE 230041, 217178 ȘI 206309

PARCELA CE FACE OBIECTUL PUD	252064	1519	60,7 0%	4,25	P+M+5-6	921,9	6453,3	ZONA 4 ȘI ZONA 1B	CLĂDIRI SUBTERANE ȘI SUPRATERANE 3S+P+M+5-6 ÎN ZONA 4 ȘI DOAR CLĂDIRI SUBTERANE ÎN ZONA 1B
---------------------------------------	--------	------	------------	------	---------	-------	--------	----------------------	---

## 4.16 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În zona există toate rețelele de utilități urbane: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Clădirea propusă va fi racordată la rețele edilitare existente: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi întocmite la fazele următoare de proiectare și pe baza avizelor tehnice racordare de la deținătorii de utilități.

În zona rețelelor edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță aferente acestora, precum și condițiile de executare a lucrărilor stabilite de deținătorii de utilități.

Echipamentele tehnice aferente echipării edilitare se pot amplasa pe terasa clădirii, în subteran, în firide special concepute pentru acestea sau în interiorul clădirii în funcție de necesitățile tehnice ale acesteia.

Pe amplasament, este prevăzut un spațiu cu suprafață de 18mp, destinat amplasării unui post de transformare cu acces din domeniul public (strada 23 August) în cazul în care este necesar.

## 4.17 BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL PARCELA IE 252064		
	SUPRAFAȚA / mp	PROCENT %
CONSTRUCȚII SUPRATERANE Ac pentru calculul POT (maxim)	921.90	60.70
CIRCULAȚII (estimativ)	327.10	21.53
SPAȚII VERZI	170.00	11.19
LOC DE JOACĂ (STAȚIU VERDE)	100.00	5.58
TOTAL	1519.00	100

## CAPITOLUL 5

## CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul studiat, situat pe bulevardul Mamaia nr. 151-153, respectă reglementările urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUZ- HCL nr.189/2010 și conform prevederilor Legii 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, această categorie de plan de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru parcela studiată.

Propunerea se încadrează în direcțiile de dezvoltare trasate prin documentația de urbanism PUZ Marile Bulevarde aflată în curs de elaborare/avizare, la inițiativa administrației publice locale care propune prezența unor fronturi susținute de-a lungul arterelor principale și creșterea calității parcursului pietonal prin îmbunătățirea esteticii construcțiilor și amenajării de noi spații verzi în vecinătatea acestora.

Proiectul tehnic care va face obiectul etapei următoare de proiectare va stabili atât numărul de subsoluri, de apartamente, de locuri de parcare necesare conform reglementărilor în vigoare cât și soluția optimă de fundare și măsurile necesare pentru a nu afecta vecinătățile.

La emiterea autorizațiilor de construire, conform prevederilor legale, se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUD, a tuturor legilor aplicabile și se vor lua

PLAN URBANISTIC DE DETALIU, MUN. CONSTANȚA, BULEVRADUL MAMAIA, NR. 151-153,  
FAZA PUD FINAL



# U S O N I A

ARCHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului, inclusiv a prevederilor Codului Civil.

Intocmit,  
Arh. Marius Șocarici

SC USONIA SRL



## ANEXE

### AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

- ✓ PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P.I. 823/20.02.2024 ȘI PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR PUD
- ✓ AVIZ RAJA S.A.CONSTANȚA nr. 1513/87198 din 05.10.2022
- ✓ AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 44906-319647847/15.02.2024
- ✓ AVIZ SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA nr. 17904/22.09.2022
- ✓ AVIZ E DISTRIBUȚIE DOBROGEA nr. 19339017/22.02.2024
- ✓ AVIZ ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A nr. 650/19.09.2022
- ✓ AVIZ RDS/RCS nr. 647/07.03.2024
- ✓ NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CONSTANȚA nr. IMA 2595R/15.02.2024
- ✓ AVIZ DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA nr. 153/U/19.02.2024
- ✓ AVIZ MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE STATUL MAJOR GENERAL nr. DT. 2815/23.02.2024
- ✓ AVIZ COMISIA DE CIRCULAȚIE nr. 220/04.05.2023
- ✓ ADRESA AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA nr. 1784/16.09.2021
- ✓ RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 113711/10.06.2024





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –  
construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153,  
investitor societatea D&D Imobil Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 141960/23.07.2024;
- avizul Arhitectului șef nr. 127239/16.07.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 141977/23.07.2024;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de societatea D&D Imobil Construct SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 47958/05.03.2024, completată cu adresa nr. 127239/01.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Mamaia nr. 151-153, str. 23 August nr. 1, în suprafață de 1.519 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252064, înscris în cartea funciară nr. 252064 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății D&D Imobil Construct SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 667/15.05.2020 la Biroul individual notarial Grosu George.


Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

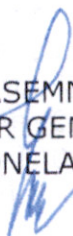
Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, societății D&D Imobil Construct SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotriva, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA ANDREI  


CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU  


CONSTANȚA

NR. 319 / 31.07. 2024



CATRE,

**PRIMARIA MUN. CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM,**

SUBSCRISA **D&D IMOBIL CONSTRUCT S.R.L.**, INREGISTRATA LA OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI CU NR. J36/148/13.03.2008, CUI 23503494, REPREZENTATA LEGAL DE NICIOALA CONSTANTIN, IN CALITATE DE BENEFICIAR AL DOCUMENTATIEI "**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D. BULEVARDUL MAMAIA, NR.151-153, MUN. CONSTANTA CONFORM REGULAMENT APROBAT PRIN H.C.L. NR.189/06.09.2010**",

SOLICITA INDREPTAREA UNEI ERORI MATERIALE DIN H.C.L. CONSTANTA NR.319 DIN 31.07.2024.

In documentatia de urbanism **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** supusa analizei CTATU Constanta si avizata prin AVIZ Arhitect Sef nr.127239 din 16.07.2024 cat si in cuprinsul Raportului Compartimentului planificare urbana nr.141977 din 23.07.2024, regimul de inaltime al imobilului propus este **(3S)+P+M+4+5R+6R**.

In textul HOTARARII nr. 319 din 31.07.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr.151-153, investitor societatea D&D Imobil Construct SRL, regimul de inaltime este diferit, lipsind nivelul Mezanin.

Atasam spre exemplificare Plansa REGLEMENTARI URBANISTICE-U03, ANEXA la HCL nr.319/31.07.2024 cu regimul de inaltime corect.

DATA  
20.08.2024

**D&D IMOBIL CONSTRUCT S.R.L.**  
ADMINISTRATOR  
NICIOALA CONSTANTIN

