



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32
PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonea DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 467/17.10.2024

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/10.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 193874 / 17.10.2024, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 1999081 / 17.10.2024 2024;

În conformitate cu prevederile:

-art.26 și art.27 din HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,

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

Luând în considerare:

-contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea MARINA & SANTIS SRL,

-protocolul autentificat sub nr.5244/19.12.2011, încheiat între societatea MARINA&SANTIS SRL și societatea M&A TURISM LITORAL SRL,

-contractul de vânzare autentificat sub nr.440/29.05.2023 la SPN "Marincaș Eugen și Teodosiu Ana", încheiat între societatea M&A TURISM LITORAL SRL și societatea CRIDEN HOLDING SRL,

-cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea CRIDEN HOLDING SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024,

-memoriul tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL,

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

PROPUNE:

Art. 1 – (1) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2410141/10.10.2024 întocmit de Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024 pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață 684 mp din totalul de 4.867,46 mp, cu nr.cadastral 220150, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 încheiat cu municipiul Constanța, a Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011 și a contractului de vânzare autentificat sub nr.440/29.05.2023, ce stabilește diferența

de preț în sumă de 251.200 euro, fără TVA, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la art. 1 alin.(1) din prezenta hotărâre din "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil Steh+P+5etaje(etajul 5 format din duplex cu supantă) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică", conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023 întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren= 684 mp, POT propus= 66,15%, CUT propus= 4/UTR, nivel maxim imobil Steh+P+5etaje (etajul 5 format din duplex cu supantă), suprafața construită propusă= 485,65 mp(452,45+33,2), suprafața desfășurată propusă total= 4.658,78 mp.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna octombrie 2024 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Vergil CHITAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 199874 / 14.10.2024

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/10.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp

Văzând prevederile:

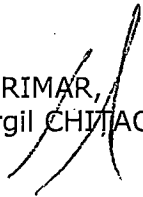
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea MARINA & SANTIS SRL,
- protocolul autentificat sub nr.5244/19.12.2011, încheiat între societatea MARINA&SANTIS SRL și societatea M&A TURISM LITORAL SRL,
- contractul de vânzare autentificat sub nr.440/29.05.2023 la SPN "Marincaș Eugen și Teodosiu Ana", încheiat între societatea M&A TURISM LITORAL SRL și societatea CRIDEN HOLDING SRL,
- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea CRIDEN HOLDING SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024,
- memoriul tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL,

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr.2410141/10.10.2024 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la art. 1 alin.(1) din prezenta hotărâre din "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil Steh+P+5etaje(etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică", conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023 întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren= 684 mp, POT propus= 66,15%, CUT propus= 4/UTR, nivel maxim imobil Steh+P+5etaje (etajul 5 format din duplex cu supanță), suprafața construită propusă= 485,65 mp(452,45+33,2), suprafața desfășurată propusă total= 4.658,78 mp.

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/10.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp.

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
NR. 199/908 / 17.10.2024

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/10.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp.

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 199/874 / 17.10.2024, în calitate de inițiator,

Văzând prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, precum și prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 încheiat cu Municipiul Constanța, a Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011, precum și a contractului de vânzare autentificat sub nr.440/29.05.2023,

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/2002, art.8, prevede faptul că destinația (reglementările și funcțiunile urbanistice) terenului poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/2002 la BNPA Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, Municipiul Constanța a înstrăinat către societatea Marina&Santis SRL terenul în suprafață totală de 4.867,46 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aferent activului "Hotel Dacia Nord", cu destinația de "Bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar". (Art.8 alin.1 din contractul de vânzare cumpărare prevede: "Destinația terenului, înscrisă în prezentul contract, va putea fi schimbată cu acordul vânzătorului, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului"). Firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a întocmit raportul de evaluare nr.143789/26.11.2002, pentru terenul în suprafață totală de 4867,46 mp, defalcându-se suprafața totală de teren în suprafețe necesare derulării activității, terenul în suprafață de 684,36 mp fiind luat în calcul ca teren de sport.

Ulterior, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 684 mp, din totalul de 4.867,46 mp, identificat cu numărul cadastral 220150, a aparținut societății M&A TURISM LITORAL SRL conform Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011 la BNP Cristina Budei.

În momentul de față, terenul este deținut de societatea CRIDEN HOLDING SRL, conform contractului de vânzare autentificat sub nr.440/29.05.2023 la SPN "Marincaș Eugen și Teodosiu Ana" și Extrasului de carte funciară pentru informare nr.5454/12.01.2024 emis de OCPI Constanța.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea societății CRIDEN HOLDING SRL, certificatul de

urbanism nr.201/11.01.2024 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "construire imobil Steh+P+5etaje (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică", pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp.

Prin cererea nr.183131/24.09.2024 societatea CRIDEN HOLDING SRL solicită avizul DAE, fost DGEF, conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 684 mp.

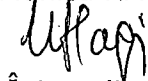
Ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil Steh+P+5etaje(etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică" conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024, cererii privind obținerea avizului DAE înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren=684 mp, POT propus=66,15%, CUT propus=4/UTR, suprafața construită propusă=485,65 mp(452,45+33,2), suprafața generatoare de POT=452,45 mp, suprafața desfășurată propusă total=4.658,78 mp, suprafața construită generatoare CUT=3.305,05 mp, se impune stabilirea unei eventuale diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța.

Prin raportul de evaluare nr.2410141/10.10.2024, întocmit de Androniu Consulting S.R.L. înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 251.200 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DAE nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren=684 mp, POT propus=66,15%, CUT propus=4/UTR, suprafața construită propusă=485,65 mp(452,45+33,2), suprafața generatoare de POT=452,45 mp, suprafața desfășurată propusă total=4.658,78 mp, suprafața construită generatoare CUT=3.305,05 mp.

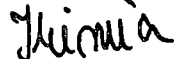
În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8), lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/10.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Șef serviciu,
Monica HAGI

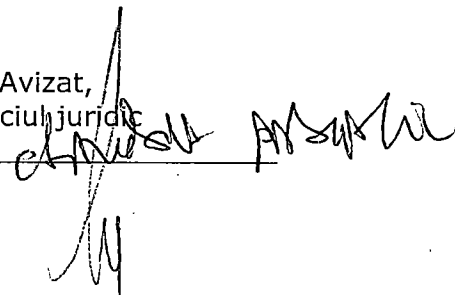


Întocmit
Mariana IRIMIA



Avizat,
Serviciul juridic

C.j. _____





F02-DAE06

Dămnule Primar,

SC CRIDEN HOLDING SRL cu sediul social în
CONSTANȚA str./bd. MAMAIA nr. 251-253
CUI 18731607, J 13, I 1741, P 206.206 legal reprezentată prin domnul/doamna
SERBAN DENIS GEORGIAN în calitate de ADMINISTRATOR nr. de
telefon 0752212242, în calitate de proprietară a bunului imobil situat în
Constanța, str. LOCALITATE MAMAIA: ARCAD 226.150 în suprafață de
684 mp, dobândit de la municipiul Constanța prin contract de vânzare-
cumpărare autenticat sub nr. 4982/2002 la BNP MARIANA ROSU cu
destinația de _____

În baza certificatului de urbanism nr. 201/11.01.2024, solicităm avizul DAE
în vederea construirii imobilului STEH+P+SETAJE LES FORMAT DIN DOPLER
CU SUPANTA) APART HOTEL SI ALIMENTATIE PUBLICA

Anexăm următoarele documente:

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

Prin prezenta, subsemnatul în calitate de reprezentant al SC
CRIDEN HOLDING SRL/SA:

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

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

Data

24.09.2024

Semnătura

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 201 din 11.01.2024

În scopul obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de CRIDEN HOLDING SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada BD.MAMAIA, nr. 251-253, telefon/fax - înregistrată la nr. 147058 din 01.08.2023 pentru imobilul- teren și/sau construcții, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, STAȚIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT DACIA, identificat prin plan situație, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/ 24.05.2013, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța
- Imobilul identificat cu nr. cadastral 220150, este proprietate SC CRIDEN HOLDING SRL, conform înscrisurilor menționate în extrasul de carte funciară pentru informare nr.220150, eliberat sub nr. cerere 123597/2023.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului

- zone protejate:

Situl arheologic subacvatic – în lungul litoralului, platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre, cod CT-I-s-A-02561 LMI 2004-2010, cu componentele:

- vestigiile arheologice subacvatice Epoca medievală – cod CT-I-m-A-02561.01
- vestigiile arheologice subacvatice Epoca romanobizantină – cod CT-I-m-A-02561.02
- vestigiile arheologice subacvatice Epoca romană – cod CT-I-m-A-02561.03
- vestigiile arheologice subacvatice Epoca elenistică – cod CT-I-m-A-02561.04
- vestigiile arheologice subacvatice Epoca greacă – cod CT-I-m-A-02561.05

Situl arheologic subacvatic, nu face parte din zona studiată prin PUZ MAMAIA, dar zona sa protecție- 100m de la linia tarmului, se intersectează în unele zone cu limita zonei studiate prin prezentul PUZ.

Zona costiera: Actele tehnico-juridice pentru construirea de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare, ansambluri de locuințe, case și alte folosințe utilizatoare de apă se emit numai dacă se prevede conectarea lor la o rețea de canalizare existentă, dotată cu stație de epurare având o capacitate corespunzătoare. La elaborarea documentațiilor tehnice pentru investițiile ce urmează a fi promovate în zona costiera se va ține seama de prevederile planului de gospodărire integrată a zonei costiere.

- Interdicții de construire: NU.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: teren liber, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 220150/2023.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform planșă reglementări aferentă PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA A, UTR 5, PCT. 3 din tabel anexă RLU: cazare, alimentație publică, servicii, comerț

• Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte;

• Utilizări admise cu condiționări: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.

• Utilizări interzise: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale reutilizabile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.

- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

- Terenul face parte din zona de impozitare A

4. REGIMUL TEHNIC

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr. 121/2013 - ZONA A - UTR 5.
- Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafața UTR.
- Suprafața terenului: 684 mp.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafețe, forme, dimensiuni) - în cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Marimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform Legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective; în orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament; sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de calcare exterioară din zona aliniamentului,

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fatadei.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat. Clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. - în cazul clădirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public și este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția de a avea fațade laterale și posterioare. Pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** - pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

- CIRCULAȚII SI ACCESE

- **Accese carosabile:** autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acceselor prevăzute anterior se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stăjenită circulația publică.

- **Accese pietonale** - autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** - autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

- Numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cu respectare H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018. Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

- **INALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - P+5E, conform planșă reglementări. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de un platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune.

- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se va respecta HCL nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI - imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL Steh+P+5ETAJE (ETAJUL 5 FORMAT DIN DUPLEX CU SUPANTĂ) CU FUNCȚIUNEA DE APARTHOTEL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/heincadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - după caz (2 exemplare originale): P.A.C.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă • canalizare
- telefonizare • alimentare cu energie electrică
- gaze naturale • RCS & RDS

Alte avize/acorduri: Acord notarial vecin conform art. 612 din Cod Civil, Acord notarial vecini conform art. 27 din ORDIN 839/2009 daca sunt necesare măsuri de interventie pentru protejarea construcțiilor învecinate, Acord notarial vecini eventual afectați de umbră, Aviz Comisia de circulație; Acord DAE conform prevederi HCL nr. 261 din 2017/Acord Direcția Patrimoniul și Cadastru conform prevederi HCL nr. 154 din 2016, Actualizare Extras de CF cu adresa imobil, Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului

- d.2) avize și acorduri privind • securitatea la incendiu • sanatatea populatiei • protecție civilă
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Ministerul Turismului; Statul Major General; Ministerul Afacerilor Interne;
d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Studiu de însorire, Deviz general conform HGR nr. 907/2016; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător; Simulare tridimensională, Calculul volum moloș
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă depozitare deșeuri inerte

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii

PRIMAR,



SECRETAR

Dinescu Fulvia Antonela

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: **20,00 lei**, conform chitanței nr **PMC230010777** din 01.08.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Redactat, Stoian Adela



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta



Cod verificare

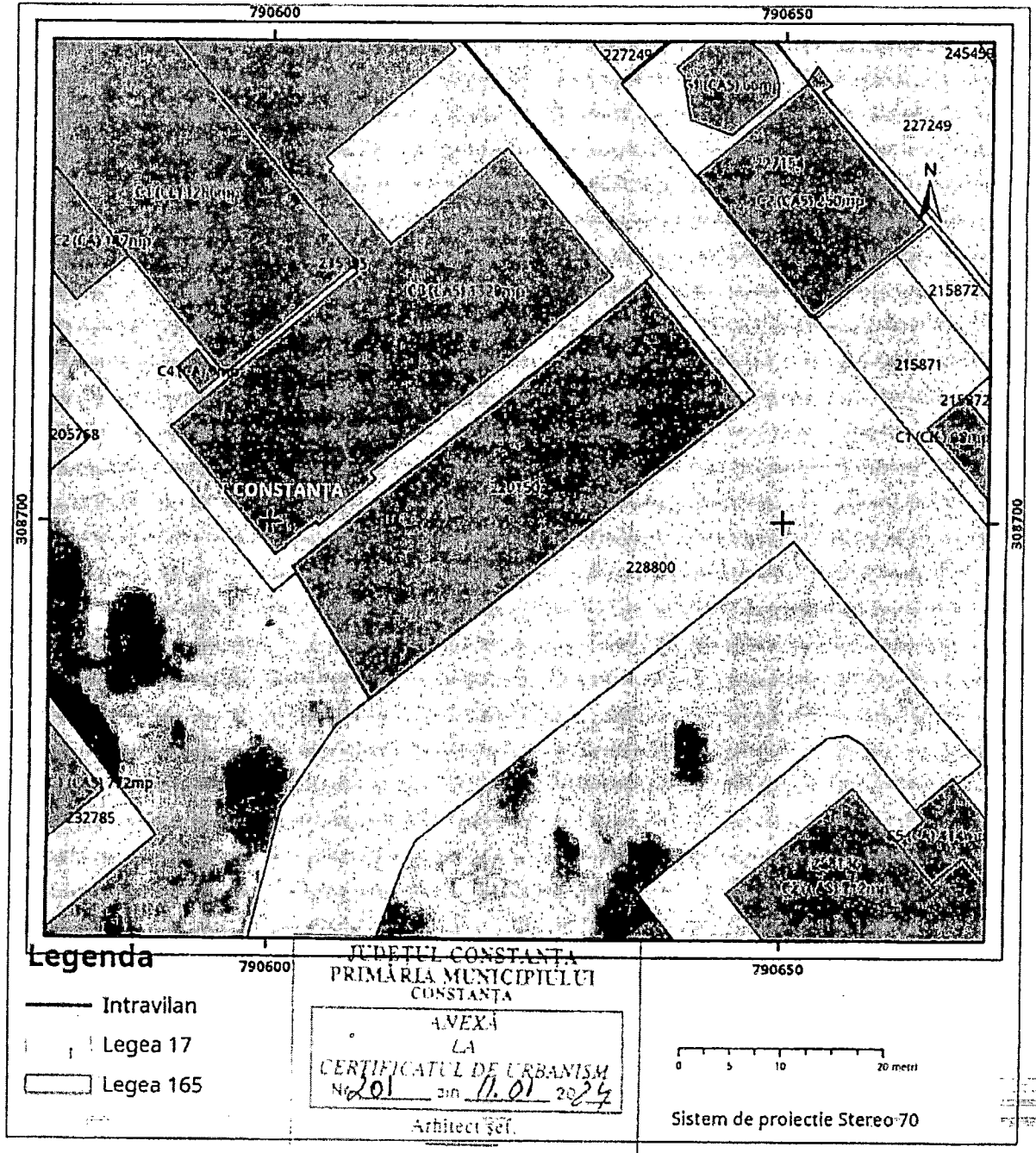
100150942687

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

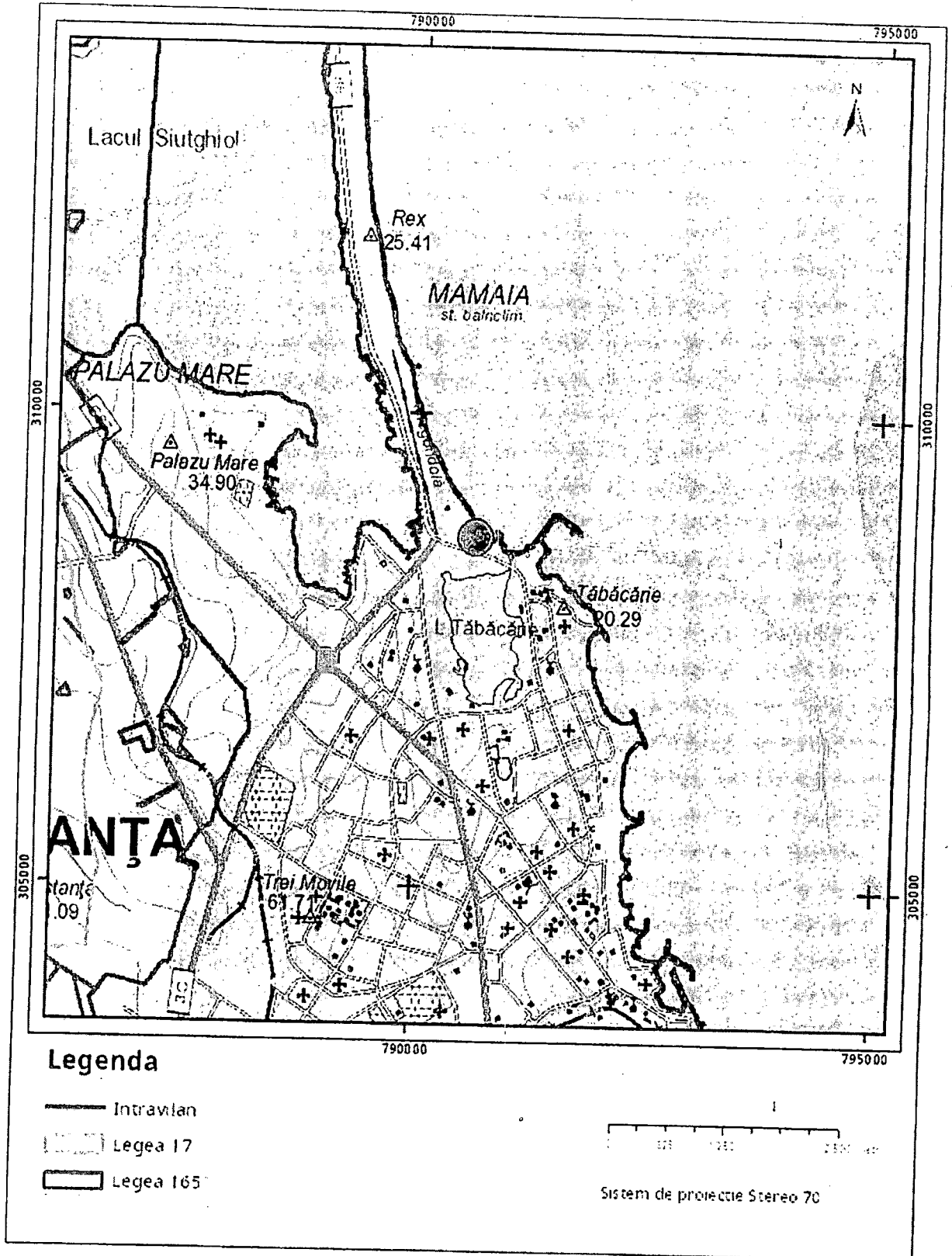
pentru imobilul cu IE 220150, UAT Constanța /
CONSTANTA, Loc. Mamaia

Nr.cerere	123595
Ziua	31
Luna	07
Anul	2023

Teren: 684 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosința(mp): Curti Constructii 684mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

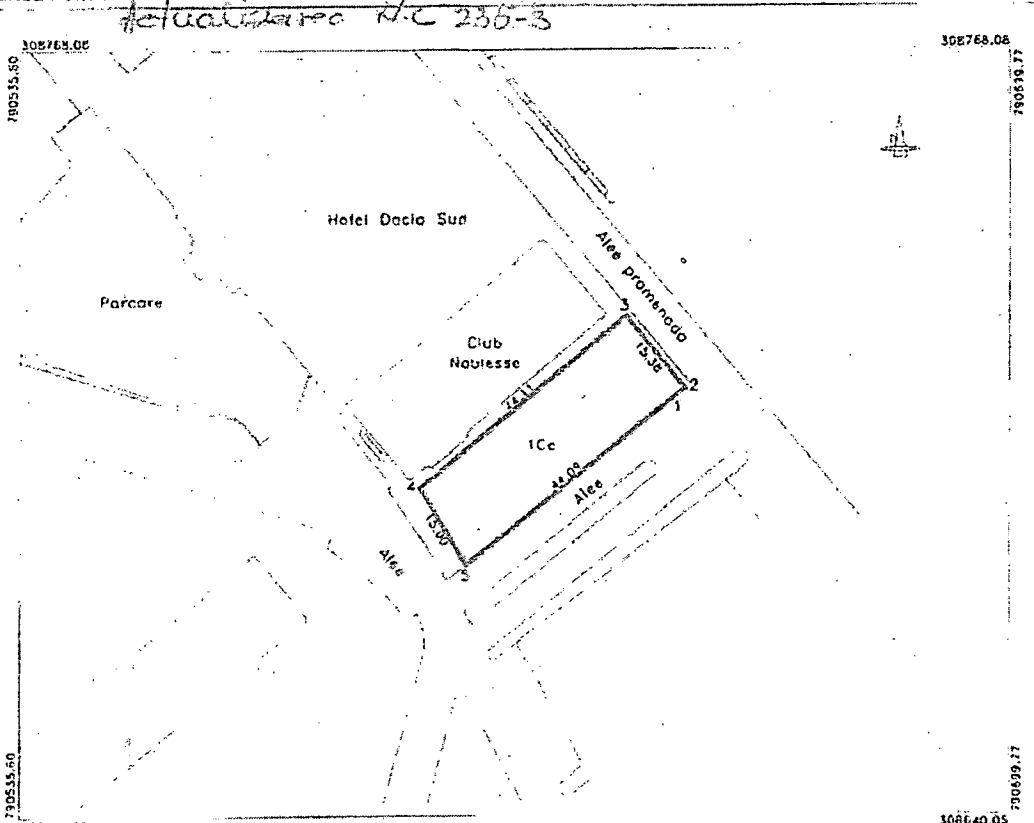
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 03-08-2011
Data și ora generării: 31-07-2023 15:52

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. cadastral 220/5C	Suprafata masurata (mp) 684	Adresa imobilului Statiunea Mamaia, teren aferent activului Dacia Nord
Cartea Funciara nr. 220150		UAT: Constanta



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	684		
Total		684		Limitele imobilului nu sunt materializate in teren

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

Inventar de coordonate Sistem de proiectie Stereografic

Nr. Fet.	Coordonate pct. de contur		Longitudinal (m)	Latitudinal (m)
	N (m)	E (m)		
1	308710.278	790644.235	7.327	15.379
2	308711.736	790646.049	15.379	44.118
3	308723.632	790636.303	44.118	15.068
4	308685.588	790682.255	15.068	44.066
5	308687.654	790689.878	44.066	

Suprafata din masuratori S=684mp
Suprafata din acte S=684.33mp

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CONSTANTA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 204/2011 din 11.01.2011
Arhitect Pavel

DE ARHITECTURA
PAVEL
data de emitere 11.01.2011

SOCIETATEA
MERAKI
ARCHITECTURE
DESIGN
S.R.L.
CONSTANTA, ROMANIA

16.11.2013

CATEGORIA DE IMPORTANTA	CENTRALIZATOR SUPRAFETE	Verificator/Expert	NUME	SERIALIZAREA	CERANTA	REFERATI EXPERTIZA NR
CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" - IMPORTANTA NORMALA, conform H.G.R. 768/07 Clasa de importanta "III", conform F100-1/0813	Suprafata teren din acte 684 mp	Verificator				Proiectant CRIDEN HOLDING SRL 22/2023
	Suprafata teren din masuratori 684 mp		MERAKI ARCHITECTURE DESIGN S.R.L.	Dr. George Escobedo, Nr. 30 Calea Eroulor 10 071270137	2413433 1124382221	Proiectant CONSILIERE PROIECT SI ARHITECTURA (ETAPA 1) FORMAT DIN DUPLU EX CU SUPRAFATA SI FUNCTIUNEA DE APARTEHOTEL SI ALIMENTATIE PUBLICA
DE TAL & FENICEZ		Arh. Dan Pavel				Proiectant STATIUNEA MAMAILA ZONA RESTAURANT DACIA SUD CONSTANTA
	P.O.T. executat 0%	Proiectant	Arh. Dan Pavel			Proiectant PLAN DE SITUATIE
	C.U.T. executat 0.00	Proiectant			A3	
	P.O.T. proiectat 50%	Index Proiect	Cod Proiect:		Data:	
	C.U.T. proiectat 7.80		22			
	I.C. planificata pe P.O.T. proiectat 328 mp					



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STATIUNEA MAMAIA -
MODIFICARE HCL nr.129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând
persoanelor fizice, juridice, domeniului public și privat al Municipiului
Constanța

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința extraordinară din data de 24.05.2013

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre înregistrată sub nr. 72463/21.05.2013, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism nr. 72462/21.05.2013 ;

Văzând prevederile HCL nr. 285/18.05.2007 privind modificarea HCL nr. 129/2001, privind aprobarea PUD Mamaia 2001

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2) ,lit "c", alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal STATIUNEA MAMAIA - MODIFICARE HCL nr. 129/2001-, teren în suprafață de 207,74 ha, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor din avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1484/15.06.2012

Terenul aparține persoanelor fizice, juridice, domeniului public și privat al Municipiului Constanța

Art.2 - Compartimentul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, tuturor celor interesați, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Direcției Patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției Prefectului Județului Constanța

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 20 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIRCEA DOBRE

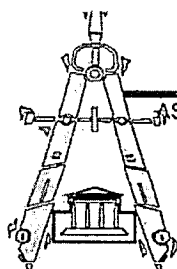
CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 129 / 14.05. 2013



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENȚĂ, CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI TEHNICE



PROIECT NR.: 36/2023

MEMORIU TEHNIC

DATE GENERALE

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

“CONSTRUIRE IMOBIL Steh+P+5ETAJE (ETAJUL 5 FORMAT DIN DUPLEX CU SUPANTA) CU FUNCȚIUNEA DE APARTHOTEL ȘI ALIMENTATIE PUBLICA”

ADRESĂ OBIECTIV:

Loc. Constanta, Statiunea Mamaia, ZONA RESTAURANT DACIA, identificat prin plan situatie si extras de Carte Funciara nr.220150

BENEFICIAR:

SC CRIDEN HOLDING SRL

FELUL INVESTITIEI:

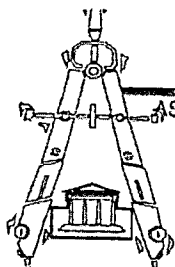
PRIVATA

PROIECTANT:

S.C. TEHNOCONSULT PROIECT S.R.L.

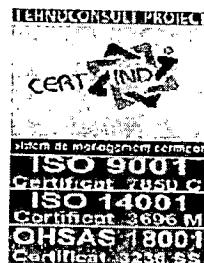
Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



MEMORIU GENERAL

1.1. DATE GENERALE

DENUMIREA
OBIECTIVULUI: "CONSTRUIRE IMOBIL Steh+P+5ETAJE (ETAJUL 5
FORMAT DIN DUPLEX CU SUPANTA) CU FUNCTIUNEA
DE APARTHOTEL SI ALIMENTATIE PUBLICA"

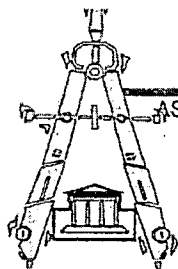
ADREASA: Loc. Constanta, Statiunea Mamaia, ZONA
RESTAURANT DACIA, identificat prin plan situatie si
extras de Carte Funciara nr.220150

FAZA: D.T.A.C.

BENEFICIAR: SC CRIDEN HOLDING SRL

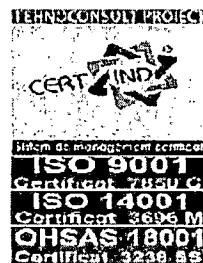
PROIECTANT GENERAL: S.C. TEHNOCONSULT PROIECT S.R.L.

FELUL INVESTITIEI: PRIVATA



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



1.2. SITUATIA AMPLASAMENTULUI

1.2.1 REGIMUL JURIDIC

Imobilul situat in statiunea Mamaia, oras Constanta este in proprietatea lui **SC CRIDEN HOLDING SRL**, conform inscriurilor mentionate in extrasul de carte funciara nr.220150/21.04.2020

VECINATATI:

- la Nord – Club Noblesse ;
- la Est - Promenada;
- la Sud – Alee;
- la Vest – Alee

1.2.2 REGIMUL ECONOMIC

- Tipul de folosinta actuala a terenului este de „teren liber” conform anexei nr.1 la partea I C.F. 220150/2020, terenul este liber.

- Destinatie propusa: spatiu comercial, alimentatie publica, locuinte de vacanta

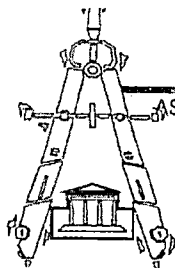
1.2.3. Topografia

Studiul topografic s-a realizat in sistem de coordonate STEREO 70 si s-a executat cu statia totala. Prin realizarea studiului topografic s-au cules detaliile privind cotele si pozitiile necesare pentru alcatuirea planului de situatie.

1.2.4. CLIMA SI FENOMENELE NATURALE SPECIFICE ZONEI

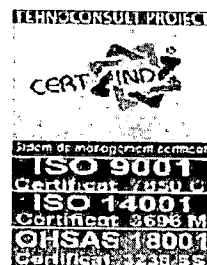
Climat

Din punct de vedere al sectoarelor de clima zonala, zona studiata este incadrata intr-un climat continental de padure, cu etaj topoclimatic de campie.



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

SISTENTA ,CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



Precipitatii

Din punct de vedere al precipitatiilor atmosferice, zona studiata are valori medii multianuale de 600 mm. Numarul mediu al zilelor cu cerul acoperit dimineata (nebulozitatea medie anuala) este intre 5-6/10 (5-6 zile din 10), durata medie de stralucire a soarelui fiind de la 2000 pana la 2250 de ore intr-un an.

Temperaturi

Temperatura medie a lunii ianuarie este intre -5°C si -3°C . Temperatura medie a lunii iulie intre 20°C si 23°C . Temperatura aerului (valori medii multianuale) este intre 10°C si 11°C .

Din punct de vedere al frecventei medii a zilelor tropicale, zona studiata se situeaza in aria regiunilor celor mai calde (peste 30 zile). Frecventa medie a zilelor de iarna, in care temperatura maxima este sub 0°C este de 30-40 zile.

Vanturi

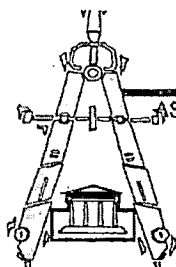
In conformitate cu CR 1-1-4/2012 "Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor" valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului este $q_b=0.5 \text{ Kpa}$ (IMR=50 ani).

Conform reglementarii tehnice NP-082-04/2005 „Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului”, vitezele maxime anuale ale vantului de 10 metri, media pe 1 minut, avand 50 ani recurenta sunt de 35 m/s.

Presiunea de referinta a vantului pentru zona studiata, mediata de 10 min, avand 50 de ani intervalul mediu de recurenta este de 0,5 kPa, in conformitate cu CR 1-1-4/2012: Cod de Proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor.

Adancime de inghet

In conformitate cu STAS 6054-77" adancimea de inghet in zona amplasamentului este de 80cm.



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE

TEHNOCONSULT PROIECT



sistem de management economic
ISO 9001
Certificat 7850 C
ISO 14001
Certificat 3696 M
OHSAS 18001
Certificat 3258 SS

Zapezi

In conformitate cu CR 1-1-3/2012: "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor", valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este $s_k=1,5\text{KN/m}^2$.

INCADRAREA IN CLASE SI CATEGORII DE IMPORTANTA

In conformitate cu HG nr. 766/1997 privind aprobarea unor reglementari referitoare la calitatea in constructii, obiectul ce face subiectul prezentei documentatii se incadreaza in categoria de importanta D, corespunzator constructiilor de importanta obisnuita.

1.2.5 REGIMUL TEHNIC

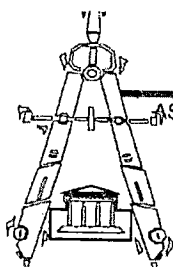
Suprafata teren din acte – 684 m²

Suprafata teren din masuratori – 684 m²

CLADIRE PROPUSA	
Suprafata construita propusa	485,65 (452.45 m ² +33,2 m ² jardiniere)
S.C. generatoare de P.O.T.	452.45 m ²
Suprafata desfasurata propusa total	4.658,78 m ²
S.C. generatoare C.U.T.	3.305,05 m ²
P.O.T. propus	66.15%
C.U.T. propus	CUT 4/UTR
Nr. locuri de parcare	0 – conform HCL113/2017 Art16/c
Suprafete spatii verzi	169.48 m ² (la sol)
Suprafete alei pietonale / carosabile	28.87 m ²
Parter S construita = 452.45 mp	
Parter (supanta) S construita = 180.90 mp	
TOTAL PARTER = 633.35 mp	
Etaj 1 S construita 452.45 mp + 110.45 mp (balcoane) + 9.16 mp (logie) = 572.06 mp	
TOTAL ETAJ 1 = 572.06 mp	

Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehnoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA ,CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE

TEHNOCONSULT PROIECT



Sistem de management calitate
ISO 9001
Certificat 7450 C
ISO 14001
Certificat 3696 M
OHSAS 18001
Certificat 3238-SS

Etaj 2 S construita 452.45 mp + 110.45 mp (balcoane) + 9.16 mp (logie) = 572.06 mp TOTAL ETAJ 2 = 572.06 mp	
Etaj 3 S construita 452.45 mp + 110.45 mp (balcoane) + 9.16 mp (logie) = 572.06 mp TOTAL ETAJ 3 = 572.06 mp	
Etaj 4 S construita 452.45 mp + 110.45 mp (balcoane) + 9.16 mp (logie) = 572.06 mp TOTAL ETAJ 4 = 572.06 mp	
Etaj 5 nivel 1 452.45 mp + 110.45 mp (balcoane) + 9.16 mp (logie) = 572.06 mp Etaj 5 nivel 2 409.45 +110.45 (balcon) + 9.16 (logie) =529.06 mp TOTAL ETAJ 5 = 1101,12 mp	
Terasa circulabila = 619.08 mp	
Suprafata construita Subsol tehnic= 16.21 mp Cu acces din camera depozitare parter – special pentru ISU	
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA CADASTRABILA	4.658,78 mp

Regimul de inaltime propus = Steh+P+5E (Etajul 5 format din duplex cu supanta).

H max propus = 31.05 m

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona beneficiază de racord la utilitățile edilitare: apă – canal, electric și gaze.

1.3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Pe terenul situat pe Loc. Constanta, Statiunea Mamaia, ZONA RESTAURANT
DACIA, identificat prin plan situatie si extras de Carte Funciara nr.220150 se propune
construirea unui imobil de locuinte de vacanta cu regim de inaltime STeh+P+5E (Etajul 5 format

Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696

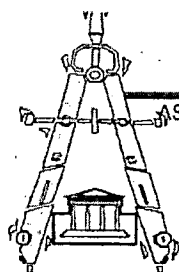
Fax:0372-251.237

E-mail: tehnoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



din duplex cu supanta).

Accesul in in imobil , pietonal, se face dinspre Sud, din Promenada .

Constructia va fi realizata pe structura de beton armat (cadre si plansee), cu inchideri perimetrare realizate din zidarie BCA, compartimentarile interioare din zidarie BCA , respectiv pereti gips-carton pe structura metalica usoara pentru ghene. Peretii perimetrali ai subsolului vor fi din beton armat.

Tamplaria va fi din PVC si aluminiu cu geam termoizolant. Intregul ansamblu va fi termoizolant cu polistiren expandat de 10 cm. Pe fatada se va folosi tencuiala decorativa de culoare alba .

Acoperirea va fi tip terasa necirculabila.

Cladirea dispune de 38 de unitati locative. Conform HCL113/2017 Art.16/c nu se dispun locuri de parcare.

1.4. DESCRIEREA CLĂDIRII

1.4.1 SOLUȚII CONSTRUCTIVE

TERENUL DE FUNDARE

- Se vor lua masuri pentru evitarea infiltrarii in teren a apelor de suprafata atat in perioada executiei, cat mai ales in timpul exploatarii constructiilor, conform prevederilor legale, in sarcina proprietarului revenind urmarirea in timp a cladirii si in special evitarea cu strictete a oricaror posibilitati de umezire prelungita a terenului (baltiri, pierderi din retea, etc).

-Sistematizarea terenului va asigura colectarea si evacuarea rapida a apelor din precipitatii, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiilor.

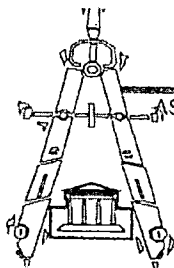
INFRASTRUCTURA

- Sistemul de fundare se va realiza va fi de tip radier general, dala din beton avand o grosime de 70 cm

SUPRASTRUCTURA

Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehnoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

SISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE

TEHNOCONSULT PROIECT



- Suprastructura va fi realizată pe cadre de beton armat cu stalpi 1.80x0.50x0.25cm, 1.80x0.85x0.25cm, 1.80x0.25cm, 2.05x2.05x0.25cm, 1.80x0.85x0.30cm si 0.25x0.25cm si grinzi de 0.25x0.60cm si 0.25x0.55x0.20x0.15cm
- Planșeul va fi din beton armat monolit și va avea grosimea de 15 cm respectiv 13cm.
- Acoperișul este terasa necirculabila peste corpul propus .

1.4.2 **INCHIDERILE EXTERIOAR ȘI COMPARTIMENTARI INTERIOARE**

ÎNCHIDERILE EXTERIOARE

se vor realiza cu pereți de 44 cm grosime din zidărie de B.C.A. de 25 cm , termoizolați cu polistiren expandat de 10 cm grosime, asigurându-se o rezistență termică corectată.

COMPARTIMENTARILE INTERIOARE

Se va realiza din BCA de 10 cm grosime cu finisaj de 2.5 cm avand o grosime in final de 15 cm asigurand izolarea fonica, iar peretii ce despart apartamentele vor fi din BCA de 25 cu finisaj de 2.5 cm avand o grosime finala de 30 cm.

1.4.3 **FINISAJELE**

Finisajele interioare și exterioare utilizate se înscriu în specificul arhitectural local.

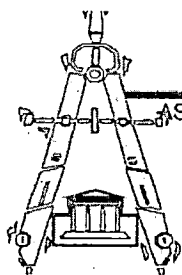
FINISAJE INTERIOARE

- Pardoseli - pardoseli din parchet laminat in zona livingului, holuri, dormitoare, dressing.
- pardoseli din gresie în grupurile sanitare, bucatarie, logii si terasa.
- Pereti - in bucătărie faianță pe frontul de lucru la H=0,60 m incepand de la cota h=0,90m,
- in grupurile sanitare faianță perimetral caț este inaltimea libera,
- in camerele de locuit, holuri si restul incaperilor pereții vor fi zugraviti cu zugrăveli lavabile.
- Tavane - zugrăveli lavabile

FINISAJELE EXTERIOARE

Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehnoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



Imobilul va avea tencuiala decorativa alba .

- **TAMPLARIA INTERIOARA**

Usi din lemn furniruite.

- **TAMPLARIA EXTERIOARA**

Profile de PVC si aluminiu, cu geam termoizolant, low-e, pentacameral, culoare antracit la exterior si la interior, cu glaf metalic la exterior, culoare antracit, si glaf din PVC la interior, culoare antracit.

- **ACOPERIS**

Iar imobilul propus va avea acoperis tip terasa necirculabila.

1.4.4 ASIGURAREA CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

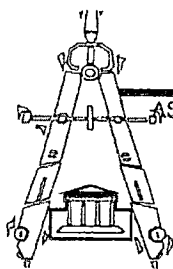
Conform HCL 113/2017 Art.16/c nu se vor asigura locuri de parcare.

1.4.5 ÎNCADRAREA ÎN CLASE ȘI CATEGORII DE IMPORTANȚĂ

In conformitate cu prevederile Legii Nr.10/1995, privind calitatea in constructii si cu Indrumatorul (aprobat cu Ordinul MLPAT nr.77/N/28.10.1996) privind aplicarea prevederilor Regulamentului de verificare si expertiza tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiile, aprobat HGR nr 925/95, anexa 1 (cerintele la care se verifica tehnic proiectele de specialitate, functie de categoria de importanta a constructiilor), cladirea se incadreaza in categoria de importanta „C” – normala, iar Beneficiarul va supune spre verificare obligatorie documentatia la exigente „A” stabilitate si rezistenta, „E” izolatia termica, hidrofuga si economie de energie si „F” protectia impotriva agomotului.

Conform clasificarilor din Normativul P100/1992 constructia se incadreaza in clasa a III-a de importanta.

Conform clasificarilor din Normativul P118/1999 constructia se



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



incadreaza in gradul II de rezistenta la foc.

- Categoria C de importanta- « constructii de importanta normala » conform HGR 766 /97
- Clasa de importanta III conform P 100-1/2013
- Functiune civila – Risc mic de incendiu
- Gradul I de rezistenta la foc

1.5. INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

1.5.1

CERINȚA A.f – REZISTENȚA ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCTIILOR ȘI A MASIVELOR DE PĂMÂNT

- **CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIEI DESCRIEREA STRUCTURII**

Imobilul este format dintr-un volum P+5E+Etaj Tehnic (Parterul și Etajul 5 format din duplex cu supanță). Se va realiza îmbunătățirea sistemului de fundare cu ajutorul unei perne din loess sau dășeu de cariera având o grosime de 1 m.

- **MASURI PENTRU EXPLOATAREA CONSTRUCȚIEI**

Sistematizarea verticală va fi executată și păstrată în așa fel încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații și să împiedice stagnarea apelor în jurul construcției. Umezirea prelungită cu infiltrarea apei în teren poate avea consecințe grave asupra clădirii.

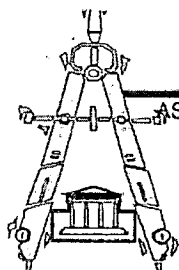
Proprietarul va sesiza proiectantul ori de câte ori se observă o neregulă la construcție (țasări mari, fisuri, etc) pentru a se identifica cauzele care au produs neregulile semnalate.

La recepția terenului de fundare va fi solicitat proiectantul geotehnician.

1.5.2 CERINȚA B - SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE (în conformitate cu

Str. Theodor D. Speranția nr. 116
Constanța

Tel.: 0755-086.696
Fax: 0372-251.237
E-mail: tehoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENȚĂ, CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI TEHNICE



exigențele Legii 10/1995)

1.5.2.1 SIGURANȚA CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIA PE CĂI PIETONALE.

Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin:

- ALUNECARE

- finisarea trotuarelor din incintă cu ciment sclivisit.
- pantă redusă a trotuarelor pentru evacuarea apelor din precipitații: transversal 2.0 % și longitudinal 0.5 %.

- ÎMPIEDICARE

- prevederea trotuarelor din incintă fără denivelări
- închiderea rosturilor dintre dalele de beton de max 1 cm cu cordon din bitum turnat la cald

LOVIREA DE OBSTACOLE FRONTALE SAU LATERALE

- deschiderea ferestrelor se va face numai spre interior pe tot conturul clădirii
- nu se permit nici un tip de obstacole în calea de evacuare, dimensionată la minim 0.90 m lățime.

1.5.2.2 SIGURANȚA CU PRIVIRE LA ACCESUL ÎN CLĂDIRI

Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin:

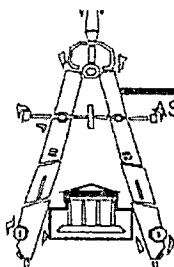
Coliziune

- platformele și scările exterioare de acces sunt dimensionate pentru a asigura un flux de circulație,
- lățimea golurilor de ușă de la intrare permite accesul unei persoane – 1.00x2.10 m

Cădere accidentală

Str.Theodor D. Speranția nr. 116
Constanța

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehniconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENȚĂ, CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI TEHNICE

TEHNOCONSULT PROIECT



Sistem de management calitate
ISO 9001
Certificat 7450 C
ISO 14001
Certificat 2696 M
OHSAS 18001
Certificat 3238 ES

- se vor prevedea balustrade cu înălțimea de 90 cm pentru scările cu mai mult de 3 trepte
- înălțimea treptelor nu va depăși 18 cm, raportându-se la lățimea acestora conform normelor de calcul specifice
- parapeți ferestrelor vor avea înălțimea interioară de min.90 cm

Oboseală excesivă

- înălțimea treptelor va fi de 15-18 cm, raportându-se la lățimea acestora de 28-30 cm, rezultând o pantă de 53.3%, maxima fiind de 57% conform CE 1-15.

Alunecare

- treptele se vor finisa cu finisaj antiderapanta.
- aleile din incintă se vor finisa cu ciment sclivrit sau pavele autoblocante.

Împiedicare

- podestul de intrare va avea grătar de curățirea încălțăminteii cu dimensiunea dintre bare de max.1.5cm, și va fi obligatoriu încastrat la cota finisajului.

1.5.2.3 SIGURANȚA CU PRIVIRE LA CIRCULAȚIILE INTERIOARE

- asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin:

ALUNECARE

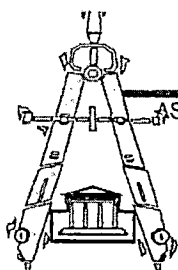
- pardoselile se vor executa din gresie antiderapantă.

ÎMPIEDICARE

- nu se recomandă praguri la ușile ce constituie cale de evacuare

CONTACT ACCIDENTAL CU PROEMINENȚE JOASE

- înălțimea minimă a golurilor de trecere precum și a proeminențelor de la partea superioară (grinzi de tavan, etc.) va fi de 2.10m



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENȚĂ, CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI TEHNICE

TEHNOCONSULT PROIECT



- **CONTACT CU PROIEMINENȚE VERTICALE LATERALE**
- elementele verticale angajate zidurilor nu vor depăși 5 cm ieșind al planeității în calea circulațiilor interioare, mai ales dacă acestea sunt și căi de evacuare
- suprafețele verticale ale pereților sunt plane, finisate cu tencuieli netede Contact cu suprafețe vitrate
- ușile vitrate se încadrează în categoria 2/3h.

- **COLIZIUNE CU PERSOANE, MOBILIER, ECHIPAMENTE**
- fluxurile de evacuare și căile de circulație interioară au fost dimensionate pentru numărul de utilizatori ai imobilului
- ușile interioare sunt dimensionate pentru lățimi standard 0.9 m și lățimi minime de 70 cm la grupurile sanitare

1.5.3 **CERINȚA C - SECURITATEA LA INCENDIU**

Cerintele de securitate la incendiu vor fi îndeplinite conform Normativului P118/99.

1.5.4 **CERINȚA D - IGIENA ȘI SANATATEA OAMENILOR**

Clădirea respectă distanțele minime față de clădirile învecinate și este astfel orientată față de punctele cardinale încât să asigure o însorire corectă a spațiilor. Instalațiile de încălzire-ventilare interioară vor fi proiectate la temperatura interioară de +22 C (în soluția de iarnă) și +26C (în soluția de vară).

Respectarea prevederilor Ord. MS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației: Cap. 1 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - art. 2, 3,4, 16,17,18,19

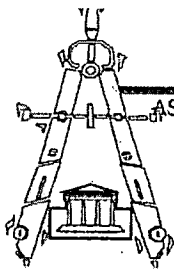
Modul de depozitare al deșeurilor: Pubelele vor fi ridicate periodic de către o unitate specializată, în baza unui contract cu o firmă de prelucrare a deșeurilor..

- **IGIENA AERULUI**

Spațiile sunt dimensionate pentru un număr specific de utilizatori, fiecare având suprafața

Str.Theodor D. Speranția nr. 116
Constanța

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehniconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENȚA, CONSULTANȚA ȘI PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI TEHNICE



înălțimea calculate

pentru a asigura volumul de aer necesar.

- VENTILAREA SPAȚIILOR

Aproape toate spațiile interioare sunt ventilate natural prin ochiurile mobile ale ferestrelor, și în mod artificial la grupurile sanitare.

- ILUMINATUL NATURAL

Aproape toate spațiile sunt iluminate natural prin intermediul ferestrelor sau sunt amenajări în aer liber.

- SPAȚII VEZI

Spațiile verzi sunt asigurate la nivelul solului a grădinii și în interior în zona scării.

1.5.4 CERINȚA D - REFACEREA ȘI PROTECTIA MEDIULUI

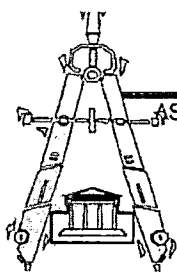
- IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI

Vegetația, ecosistemele terestre, sau acvatice nu sunt afectate în nici un fel de realizarea obiectivului proiectat. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în europubele și containere pe platforme amenajate în apropierea caselor și vor fi preluate în mod periodic de firme specializate.

Obiectivul de investiție nu constituie factor poluant. Lucrările de construcții fiind de natură civilă, de categorie normală C - conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

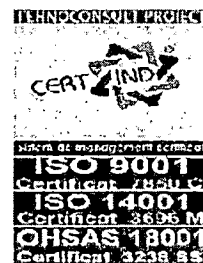
MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR

- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă,



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA ,CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE

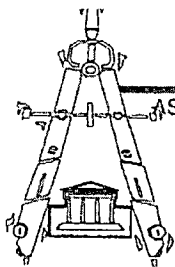


canalizare, energie electrica si termica).

- Circulatia autovehiculelor se face pe strazile adiacente terenului iar cea pietonala pe trotoarele aferente.
- Accesul se realizeaza dinspre Sud.
- Folosirea actuala a terenului este: „vie”
- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: locuinte colective
- Terenul se afla intr-o zona protejata si nu are interdictie de construire.
- Nu exista riscuri din punct de vedere natural.
- Nu sunt surse de poluare pentru mediul inconjurator.
- Protectia calitatii apelor
 - Alimentarea cu apa a imobilului se va realiza prin racord.
- Canalizarea
 - Din cadrul obiectivului se vor evacua in colectorul dispus pe strada Oslo
- Protectia aerului
 - Concentratiile de poluanti se vor incadra sub limitele admise in normativele in vigoare.
- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor
 - Nu se produc zgomote si nici vibratii peste limitele admise de normativele in vigoare.
- Protectia impotriva radiatiilor
 - Nu se folosesc substante toxice sau radioactive in activitatea desfasurata in imobil.

Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehnoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

SISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE

TEHNOCONSULT PROIECT



- Protectia solului
 - Se vor realiza alei pavate pentru a se asigura circulatia in interiorul incintei.
- Protectia sistemelor terestre si acvatice
 - Nu este cazul.
- Protectia asezamintelor umane si a altor obiective de interes public
 - Constructia ce face obiectul prezentului proiect nu afecteaza asezamintele umane sau obiective de interes public.
- Gospodariarea deseurilor
 - Deseurile menajere rezultate din activitatea zilnica in imobil se vor depozita in pubele ecologice de gunoi amplasate la parter care vor fi ridicate conform contractului de catre o unitate de salubritate.
- Gopodariarea substantelor toxice si periculoase

Nu se folosesc in activitatea desfasurata substante toxice sau periculoase.

1.5.5 CERINTA E - IZOLAREA TERMICA, IZOLAREA HIDROFUGA

Se respecta conditia Normativului C107/1(2)-2005 « coeficientul calculat de izolarea termica $G(G1) < GN$ - coeficientul normat de izolare termica ». La realizarea hidroizolatiilor din materiale bituminoase se vor respecta normativele in vigoare.

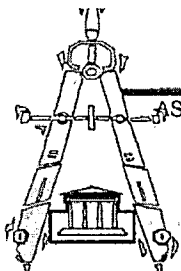
1.5.6 CERINTA F - PROTECTIA LA ZGOMOT

Funciunea nu impune tratamente acustice speciale. Se vor asigura nivelurile admisibile de zgomot aerian si zgomot la impact.

1.6 AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCTIEI:

Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehnoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



a **Conditii de echipare edilitara**

Amplasamentul dispune de retele de utilitati. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin conducte ce vor fi racordate la bazinul colectorul dispus pe promenada.

b **Spatii libere plantate**

Spatiu liber vizibil este plantat cu gazon.

c **Locuri de joaca pentru copii**

Se vor asigura locuri de joaca pentru copii pe fatada de Nord a cladirii cu acces din promenada.

1.7 MASURILE DE PROTECTIE CIVILA

Conform HGR 862/2016 pentru constructia propusa nu este prevazut cu un adapost de protectie civila .

1.8 MASURI DE PROTECTIA MUNCII SI PSI

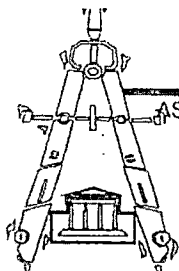
Constructorul va lua toate masurile de protectie a muncii si PSI prevazute in:

- Masuri de protectie a muncii in constructii, aprobate cu Ordinul nr. 9/n/15.03.1993, publicate in Buletinul Constructiilor nr. 5, 6, 7, 8/1993;
- Norme specifice de protectie a muncii, elaborate sub egida Ministerului muncii si protectiei sociale pentru:
 - Lucrari de terasament
 - Lucrari de beton
 - Lucrari de zidarii
- Masuri de prevenire si stingere a incendiilor, prevazute in Normativul P118/99.

1.9 OBSERVATII CONEXE

Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696
Fax:0372-251.237
E-mail: tehoconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENȚĂ, CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI TEHNICE



Beneficiarul este obligat a întocmi documentația tehnică necesară pentru Organizarea de Șantier, conform legii în vigoare.

Beneficiarul va lua toate măsurile considerate necesare pentru asigurarea desfășurării muncii fără pericol de accidente sau îmbolnăviri profesionale a personalului angajat, în cazul executării lucrărilor în regie proprie.

1.10 ORGANIZARE DE SANTIER

PE SANTIER, RESPECTIV PE AMPLASAMENT NU SE VOR EXECUTA CONSTRUCȚII PROVIZORII, ÎNTREAGA ORGANIZARE

SE VA DESFĂȘURA ÎN LIMITELE ÎNCÎNTEI, FĂRĂ A DERANJA CIRCULAȚIA ȘI ACTIVITATEA STRADALĂ. REALIZAREA CONSTRUCȚIEI NU REPREZÎNTĂ NICI UN FEL DE RISC DÎN PUNCT DE VEDERE NATURAL. ÎN TIMPUL EXECUTIEI SE VOR RESPECTA TOATE NORMATIVELE ÎN VIGOARE.

TERENUL VA FI ÎMPREJMUIT PE TOATA DURATA CONSTRUCȚIEI CU PANOURI METALICE ASEZATE PROVIZORIU PE TOT PERIMETRUL TERENULUI.

MĂSURI P.S.I.

LA ÎNTOCMIREA PROIECTULUI S-AU RESPECTAT CERÎNȚELE DE PREVENIRE ȘI STÎNGERE A ÎNCENDIILOR CONFORME

CU ANEXA LA HGR NR.51/1992 REP. 1996.

MĂSURI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGALE ÎN VIGOARE :

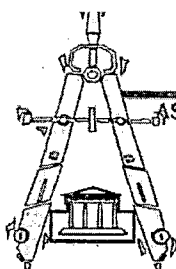
- OUG 195 / 22.12.2005 – A PROTECȚIEI MEDIULUI
- LEGEA 107/1996 – A APELOR
- LEGEA 106/1996 – A PROTECȚIEI CIVILE
- H. 254/1995 – MODIFICAREA H.127/94 PRIVÎND STABILIREA ȘI SANCTIONAREA UNOR CONTRAVENȚII LA NORMELE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURATOR
- H. 472/2000 – MĂSURI DE PROTECȚIE A CALITĂȚII RESURSELOR DE APA

Str.Theodor D. Speranția nr. 116
Constanța

Tel.:0755-086.696

Fax:0372-251.237

E-mail: tehnconsultproiect@gmail.com



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE



- H. 203/1997 – APROBAREA REGULAMENTULUI DE ORGANIZARE ȘI DUNCTIONARE A COMIȘIEI GUVERNAMENTALE DE APARARE ÎMPOTRIVA DEZASTRELOR
- O 125/1996 – APROBAREA PROCEDURII DE REGLEMENTARE A ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE ȘI SOCIALE CU IMPACT ASUPRA MEDIULUI ÎNCONJURATOR
- ISO 14001:2004 – SMM – SPECIFICAȚII ȘI GHID DE UTILIZARE
- SR EN ISO 14004/1997 – SMM – GHID PRIVIND PRÎNCIPILE, ȘISTEMELE ȘI TEHNICILE DE APLICARE

- ALTE REGLEMENTARI SPECIFICE VOR FI MENTIONATE ÎN PROCEDURILE DOCUMENTATE ȘI ÎN PROCEDURILE DE PROCES.

PERSOANELE CE VOR PARTICIPA LA EXECUTIE AU URMATOARELE ATRIBUTII, RESPONSABILITATI ȘI OBLIGATII PRIVÎND PROTECTIA MEDIULUI ÎNCONJURATOR :

Sa cunoasca normele privind protectia mediului înconjurator aplicabile locului sau de munca și echipamentelor utilizate;

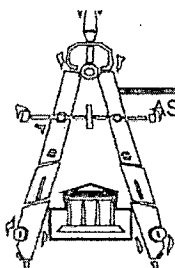
Sa-și desfășoare activitatea în conformitate cu instrucțiunile primite din partea angajatorului, astfel încat sa nu afecteze mediul înconjurator, atat direct prin acțiunile sale, cat și indirect prin omisiunile sale în timpul procesului de munca;

Sa participe la instruirile organizate de companie privind protectia mediului înconjurator și sa depuna tot efortul pentru respectarea normelor legale în vigoare, precum și a procedurilor interne aprobate și implementate de companie, în sensul reducerii consumului anumitor resurse naturale utilizate și reducerii deșeurilor rezultate în activitățile desfășurate;

Este recomandabil ca aceeași diligență și grija pentru protectia mediului înconjurator sub toate aspectele sale (aer, apa, sol), sa le aiba și în afara programului și a locului de munca.

Sa raporteze orice încălcare a normelor interne sau legale sau situații de natura a produce impact actual sau potential asupra aspectelor de mediu semnificative pentru activitățile, produsele sau serviciile companiei;

Sa respecte regulile interne documentate în proceduri specifice de lucru de utilizare a



SC TEHNOCONSULT PROIECT SRL

ASISTENTA, CONSULTANTA SI PROIECTARE IN CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI TEHNICE

TEHNOCONSULT PROIECT



Sistem de management calitate

ISO 9001

Certificat 77301 C

ISO 14001

Certificat 3696 M

OHSAS 18001

Certificat 2238 SS

diverselor echipamente, elemente sau resurse puse la dispozitie de companie;

Sa asigure la sfarsitul programului de lucru ca echipamentul propriu de lucru, aparatele de aer conditionat, echipamentele de iluminat etc. Din biroul unde lucreaza sunt oprite si nu mai consuma resurse de energie electrica nejustificat;

Sa contribuie activ la programele de constientizare pe aspecte de mediu sau activitati pentru sprijinirea masurilor de protejare a mediului, organizate de companie.

Este interzis ca persoanele ce vor participa la executie sa :

Arunce deseurile reciclabile in alte locuri decat cele special amenajate sau indicate de companie, marcate corespunzator fiecarui tip de deșeu in parte; Sorteze si colecteze deseurile in alte containere decat cele marcate corespunzator fiecarui tip de deșeu in parte; Abuzeze in utilizarea resurselor naturale disponibile in cadrul companiei (apa, energie electrica), precum si de celelalte resurse care produc deseuri reciclabile/nereciclabile rezultate in activitatea sa (hartie, toner si cartuse pe baza de cerneala pentru imprimante si copiatoare, consumabile auto, consumabile si echipamente de telefonie mobila, echipamente electrice si electronice etc.);

Execute reparatii neautorizate asupra echipamentelor sau altor elemente predate in foloșinta pentru desfasurarea activitatii, reparatii cu impact potential toxic sau poluant asupra mediului (aer, apa sau solutii); Distruga elementele de vegetatie existente; Introduca in companie materiale potential periculoase pentru mediul inconjurator, cu potential efect actual sau imediat asupra sanatatii colegilor, fara a avea aprobarea prealabila in scris a conducerii companiei.

Intocmit:

S.C. TEHNOCONSULT PROIECT S.R.L.

Arh. B.C. STAN

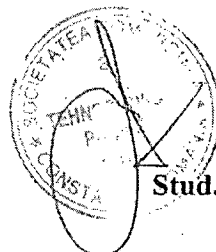
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

4810

Desenator Tehnic
Carmen Brindusa
STINGA

Stud. Arh. Andrei Pletea

Arhitect cu drept de semnatura

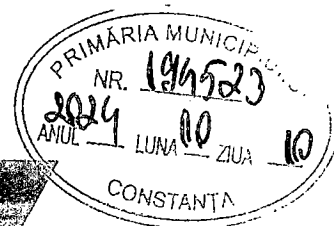


Str.Theodor D. Sperantia nr. 116
Constanta

Tel.:0755-086.696

Fax:0372-251.237

E-mail: tehniconsultproiect@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2410141/10.10.2024

CONTRACT SUBSECVENT: 33235/15.02.2024

Solicitant: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Beneficiar: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Municipiul
Constanta, Loc. Mămăig, Zona
Restaurant Dacia, Jud. Constanta

Proprietari: **S.C. CRIDEN HOLDING
S.R.L.**

Teren liber - curți construcții

Data evaluării: 10.10.2024

Data raportului: 10.10.2024

Carte Funciară: 220150

Suprafața: 684 mp

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Alina Maria.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

**Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:
Imobilului situat în Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, Zona Restaurant Dacia,
Jud. Constanta, proprietatea S.C. CRIDEN HOLDING S.R.L..**

Beneficiarul lucrării: MŪNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 10.10.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9763 LEI/ EURO.

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat ca **metoda comparație directe** reflecta cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **10.10.2024**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.

Abordarea prin piața	POT	CUT		
Suprafata teren (mp)			684,00	
Utilizarea 1- teren sport	100,00%	1,00	195.600 €	973.364,28 lei
Utilizarea 2-spațiu comercial, alimentație publică, locuințe de vacanță	66,15%	4,00	446.800 €	2.223.410,84 lei
Diferența Utilizare 2 - Utilizare 1			251.200 €	1.250.046,56 lei

**Nota - Estimarea diferenței a fost făcută pentru următoarea utilizare (utilizarea 2):
Construire imobil Steh+P+5 etaje (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu
funcțiunea de aparthotel și alimentație publică. Destinație propusă: spațiu comercial,
alimentație publică, locuințe de vacanță; S=684 mp; S construită propusă=485,65
mp; SC generatoare de POT=452,45 mp; S desfășurată propusă=4.658,78 mp; SC
generatoare CUT=3.305,05 mp; POT=70% (66,15%); CUT=2,98 raportat la 4/UTR.**

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data raportului: 10.10.2024

Data evaluării: 10.10.2024

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

jr. Alina-Maria Androniu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 253386
Ziua 24
Luna 09
Anul 2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 220150 Constanța

Cod verificare
100177487705



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:130963
Nr. cadastral vechi:cod 3;235

Adresa: Loc. Mamaia, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	220150		684	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84907 / 07/06/2023		
Act Notarial nr. 440, din 29/05/2023 emis de Marincas Eugen;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRIDEN HOLDING SRL, CIF:18731607	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

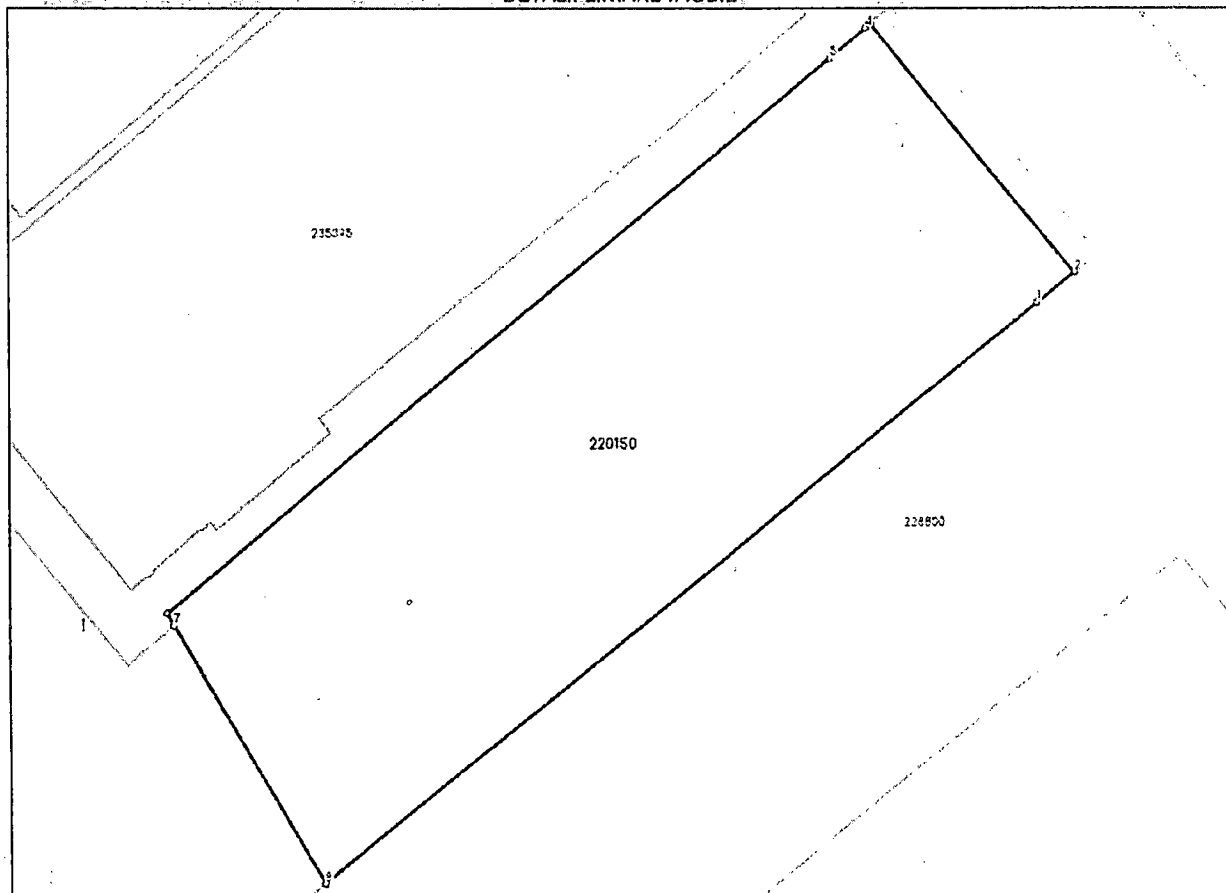
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*°	Observații / Referințe
220150	684	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cărți construcții	DA	684	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.328
2	3	15.379
3	4	0.342
4	5	2.243
5	6	41.525
6	7	0.673

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	14.332
8	1	44.088

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/09/2024, 08:51