



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – extindere imobil C2 – spațiu comercial, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Casino sud – Teatru de vară, investiție realizată de SC Sevda Impex SRL.

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 3074/11.01.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul arhitectului șef nr. 2077/09.01.2017 și referatul Direcției urbanism nr. 3072/11.01.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea SC Sevda Impex SRL înregistrată sub nr. 130835/2015 și nr. 142877/2015.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – extindere imobil C2 – spațiu comercial, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Casino sud – Teatru de vară, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea respectării condițiilor specificate în avizul RAJA nr. 11/1206/09.04.2015.

Terenul care face obiectul documentației de urbanism situat în stațiunea Mamaia, în suprafață de 230,66 mp (conform actelor de proprietate) și 238 mp (conform măsurătorilor), identificat cu nr. cadastral 237832, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea SC Sevda Impex SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 2152/06.08.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului

județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice, SC Sevda Impex SRL la sediul din Constanța, str. Viceamiral Ioan Murgescu nr. 18, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2017



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 3074 / 11.01.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – extindere imobil C2 – spațiu comercial, pentru terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Casino sud – Teatru de vară, investiție realizată de SC Sevda Impex SRL.;

Documentația este întocmită în acord cu prevederile Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu.

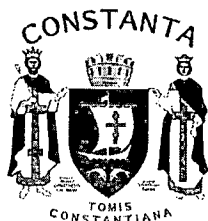
Reglementările propuse se înscriu în prevederile art. 32, alin (5) și art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – extindere imobil C2 – spațiu comercial, pentru terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Casino sud – Teatru de vară, investiție realizată de SC Sevda Impex SRL.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 3074/11.01.2017, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – extindere imobil C2 – spațiu comercial, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Casino sud – Teatru de vară, investiție realizată de SC Sevda Impex SRL.

Comisia, întrunită azi, 20 . 01 . 2017, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL-GIVAN CANTĂRAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 3072 / 11.01.2017

Urmare solicitării nr. 130835/16.09.2015, adresate de SC Sevda Impex SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – extindere imobil C2 – spațiu comercial, pentru terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Casino sud – Teatru de vară.

REGIMUL JURIDIC al imobilului – terenul în suprafață de 230,66 mp (conform actelor de proprietate) și 238 mp (conform măsurătorilor), identificat cu nr. cadastral 237832, înscris în Cartea Funciară a UAT Constanța, este proprietatea SC Sevda Impex SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 2152/06.08.2013 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Imobilul este format din teren și construcții: C1 – spațiu comercial parter în suprafață de 96 mp, C2 – spațiu comercial cu suprafața de 40 mp.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Reglementările urbanistice pentru Stațiunea Mamaia au fost aprobate prin PUZ - Stațiunea Mamaia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.121/24.05.2013. Conform PUZ zona studiată și amplasamentul studiat fac parte din Zona A:

Regim de înălțime propus = P

POT = 40 - 70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului

CUT maxim/UTR = 1,40

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în centrul Stațiunii Mamaia, cu deschidere la promenadă, într-o zonă cu un intens trafic pietonal.

Pe amplasamentul studiat există două construcții cu funcțiunea de spațiu comercial. Regimul de înălțime existent este P.

Indicii de ocupare existenți ai amplasamentului sunt:

SUPRAFATA AMPLASAMENT = 238 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA = 136 mp

SUPRAFATA DESFASURATA = 136 mp

POT=57,14%

CUT=0,57

CĂI DE COMUNICAȚII

Principala arteră de circulație din stațiunea Mamaia, este B-dul Mamaia, care face legătura cu zona centrală a Mun. Constanța, în partea de sud și se continuă cu DC86, asigurând legătura cu orașul Navodari, în partea de nord.

Accesul auto la toate punctele de atracție din stațiune, inclusiv la structurile de cazare existente este asigurat din b-dul Mamaia.

Accesul mijloacelor de transport ce asigură aprovizionarea în stațiune, precum și accesul autoturismelor turiștilor la structurile de cazare și obiectivele turistice, se realizează și prin intermediul sistemului de alei auto existent, între b-dul Mamaia și Promenada Mamaia, situată la limita plajei.

Având în vedere traficul extrem de intens din perioada sezonului estival s-a încercat fluidizarea acestuia prin realizarea unor sensuri giratorii pe b-dul Mamaia. De asemenea a crescut și numărul locurilor de parcare special amenajate, atât de-a lungul b-dul Mamaia, cât și în zonele în care a fost posibilă amplasarea de parcaje la sol.

Circulația pietonală, în stațiune, se realizează pe trotuarele aferente b-dului Mamaia și promenadei Mamaia, precum și pe sistemul de alei pietonale existente.

Din punct de vedere al transportului în comun, deplasările generate de relația dintre Mun.

Constanța și stațiunea Mamaia sunt preluate cu diverse mijloace de transport inclusiv cele publice (microbuze și autobuze).

Reteaua de transport public de calatori alaturi de cea privata (microbuze) prin caracteristicile stabilite (capacitate de transport, frecventa, interval de scurtescusiune, viteza de exploatare, etc) poate prelua in totalitate fluxurile de calatori la orele de varf, deplasari la si de la locurile de munca.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 507/2014, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:[...] d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;"

În temeiul prevederilor din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare:

- art. 32, alin. (5): *"prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."*

- art. 48: *"(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.*

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

d) accesele auto și pietonale;

e) conformarea arhitectural-volumetrică;

f) conformarea spațiilor publice."

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea prosului de informare și consultare a publicului conform documentului de planificare nr. 55523/21.04.2015.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 63625/08.05.2015.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Beneficiarul proiectului care dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin PUD, dorește extinderea construcțiilor existente, cu încadrarea în parametrii urbanistici aprobați.

Funcționalitatea, alinierea și conformarea construcțiilor

Din punct de vedere funcțional, funcțiunea existentă de comerț se menține.

Noua construcție va avea următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| -fața de limita de Nord-Vest | - între punctele 3-5 = 0,60m (existent) |
| | - între punctele 1-2 = 0,94m (existent) |
| -fața de limita de Sud-Vest | - între punctele 7-8 = 0,70m (existent) |
| -fața de limita de Vest | - între punctele 7-5 = 0m (propus) |
| -fața de limita de Sud | - între punctele 8-9 = 1,8m (existent) |
| - fața de restul limitelor | - 0m (existent). |

Circulații și accese

Accesul auto la amplasament, se menține, din parcare existentă la vest. Acesta are acces direct din/in bulevardul Mamaia.

Având în vedere locația amplasamentului, parcare autoturismelor nu poate fi asigurată pe amplasament. Dar în parcare existentă la vest au fost rezervate 4 locuri de parcare, conform Autorizației nr. P 101526/2015.

Accesul pietonal la amplasament va realiza din aleea de promenadă existentă.

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces au la amplasamentul studiat atat din
bulevardul Mamaia cat si din aleea de acces existenta.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor RH =P

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = 70 %.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = 0,70.

Documentația prezentată conține :

Piese desenate :

- Plan încadrare în PUZ Mamaia	sc. 1 :2500
- Plan încadrare în prevederi PUZ Mamaia	sc. 1 :1000
- Situația existentă	sc. 1:500
- Reglementări urbanistice	sc. 1:500
- Echipare edilitară	sc. 1:500
- Circulații și spații verzi	sc. 1:500
- Regimul juridic al terenurilor	sc. 1:500
- Plan de situație existenta	sc. 1:200
- Plan de situație propunere	sc. 1:200
- Plan parter – propunere	sc. 1:70
- Plan acoperire terasă – propunere	sc. 1:70
- Secțiune S-S'	sc. 1:80
- Fațadă alee promenadă	sc. 1:80
- Fațadă alee secundară	sc. 1:80
- Fațadă parcare spatate	sc. 1:80

Piese scrise :

- Memoriu justificativ
- Certificatul de urbanism nr. 507/04.03.2014
- Raportul de informare și consultare a publicului
- Avizele și studiile solicitate prin certificatul de urbanism:
 - a. Aviz RAJA nr. 11/1206/09.04.2015
 - b. Aviz ENEL nr. 143326387/01.04.2015
 - c. Aviz CONGAZ nr. 140B/23.03.2015
 - d. Aviz TELEKOM nr. 395/20.03.2015
 - e. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură nr. 692/Z/09.06.2015
 - f. Viză Cadastru PMC nr. 124/37261/06.04.2015 și nr. 161/55434/11.05.2015
 - g. Aviz Comisia de circulație nr. A 5352/10.09.2015
 - h. Asistență de specialitate în sănătate publică nr. 7980/11.05.2015
 - i. Aviz Stat major general nr. D 1603/09.04.2015
 - j. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 4082 RP/18.06.2015

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Planul urbanistic de detaliu – extindere imobil C2 – spațiu comercial, pentru terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Casino sud – Teatru de vară, investiție realizată de SC Sevda Impex SRL.

Inspector,
Cristina STAMAT

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 507/04.03.2014, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

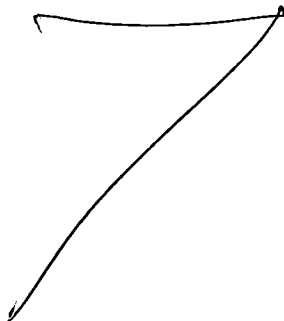
PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / ~~CU CONDIȚII~~ / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

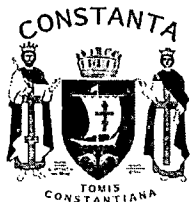
DENUMIREA LUCRĂRII	PUD - extindere spațiu comercial parter
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia zona Casino sud
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Sevda Impex SRL
PROIECTANT	SC Expaco SRL - arh. Mirela Băncescu

PUNCT DE VEDERE

DE ACORD.



Președinte: arh. Mihai Isacov 



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

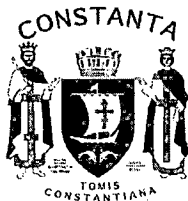
PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUD - extindere spațiu comercial parter
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia zona Casino sud
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Sevda Impex SRL
PROIECTANT	SC Expaco SRL - arh. Mirela Băncescu

PUNCT DE VEDERE

- arh. Ignis Nejla Duvagi



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUD - extindere spațiu comercial parter
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia zona Casino sud
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Sevda Impex SRL
PROIECTANT	SC Expaco SRL - arh. Mirela Băncescu

PUNCT DE VEDERE

de acord

- arh. Radu Stefan Cornescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUD - extindere spațiu comercial parter
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia zona Casino sud
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Sevda Impex SRL
PROIECTANT	SC Expaco SRL - arh. Mirela Băncescu

PUNCT DE VEDERE

arh. Sorin Mihai Vatamaniuc



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUD - extindere spațiu comercial parter
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia zona Casino sud
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Sevda Impex SRL
PROIECTANT	SC Expaco SRL - arh. Mirela Băncescu

PUNCT DE VEDERE

*Se va reveni la nivelul de protecție îndelungă
pe cel al orașului Constanta*



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

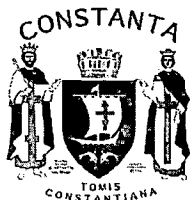
în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUD - extindere spațiu comercial parter
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia zona Casino sud
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Sevda Impex SRL
PROIECTANT	SC Expaco SRL - arh. Mirela Băncescu

PUNCT DE VEDERE

De acord.

- arh. *Veronica* Pribeacu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUD - extindere spațiu comercial parter
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia zona Casino sud
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Sevda Impex SRL
PROIECTANT	SC Expaco SRL - arh. Mirela Băncescu

PUNCT DE VEDERE

Empty box for the technical assessment of the project.

- ing. Cornel Constantin Severin

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU EXTINDERE IMOBIL C1 – ALIMENTATIE
PUBLICA SI IMOBIL C2 - SPATIU COMERCIAL**

Beneficiar: **SC SEVDA IMPEX SRL**

Proiectant general: **SC PROMO DESIGN SRL**

Adresa: **CONSTANTA, statiunea MAMAIA,
zona CAZINO SUD - TEATRU DE VARA**

Data elaborarii: **aprilie 2016**

1.2. Obiectul PUD

SC Sevda Impex SRL doreste sa extinda cele doua imobile - C1 – parter Sc = 96mp si C2 – parter Sc = 40mp, aflate pe terenul din municipiul Constanta, statiunea Mamaia, zona CAZINO SUD - TEATRU DE VARA.

1.3. Incadrarea in documentatii de urbanism elaborate anterior:

Conform PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE HCLM NR.285/18.05.2007 STATIUNEA MAMAIA terenul apartine ZONEI A de reglementari urbanistice si poate avea urmatoorii indicatori:

Hmax = Parter, P.O.T. = 40-70%, C.U.T. raportat la POT si regim de inaltime.

2. INCADRAREA IN ZONA

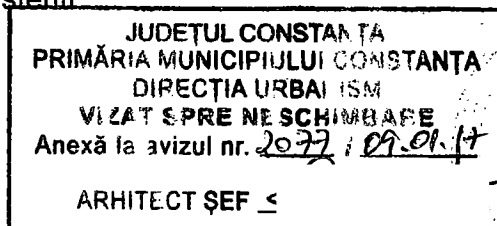
2.1. Delimitare si caracteristici teren:

Terenul studiat este in proprietatea SC Sevda Impex SRL in conformitate cu actele de proprietate anexate, fiind situat in statiunea Mamaia, o zona preponderent turistica, avand deschidere la aleea Promenada.

In prezent pe teren sunt construite doua imobile C1 – parter Sc = 96mp si C2 – parter Sc = 40mp.

Indicatori urbanistici existenti:

S teren = 238mp
Sc existent = 136mp
Sc C1 = 96mp
Sc C2 = 40mp
Sd existent = 136mp



P.O.T. existent = 57.14%

C.U.T. existent = 0.57

Avand in vedere amplasamentul cu deschidere la aleea Promenada, intr-o zona cu un intens trafic pietonal / turistic, dar si proximitatea plajei, se propune extinderea imobilului C2.

2.2. Circulatia

Circulatia carosabila existenta este bine organizata, cu semnalizari corespunzatoare. Bulevardul Mamaia este artera principala de circulatie carosabila cu 3-4 benzi pe sens avand un profil de 20m, cu trotuare generoase (intre 2,0 si 3,0m), unde exista si doua linii de transport in comun care asigura o mai buna relationare cu restul orasului. Aleea Promenada, ocazional carosabila, asigura un flux mare de pietoni mai ales in sezonul estival, avand un profil de 5-7m si trotuare de 2-3m.

3. DESCRIEREA PROPUNERII DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

In conformitate cu obiectivul documentatiei, definit anterior, planul urbanistic de detaliu propune realizarea unei constructii P, rezultata din extinderea imobilului C2, respectand parametrii urbanistici stabiliti prin PUZ-ul Mamaia elaborat anterior.

Distantele minime fata de limitele de proprietate sunt conform plansei de Reglementari urbanistice U03a si sunt urmatoarele:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| -fata de limita de Nord-Vest | - intre punctele 3-5 = 0,60m (existent) |
| | - intre punctele 1-2 = 0,94m (existent) |
| -fata de limita de Sud-Vest | - intre punctele 7-8 = 0,70m (existent) |
| -fata de limita de Vest | - intre punctele 7-5 = 0m (propus) |
| -fata de limita de Sud | - intre punctele 8-9 = 1,8m (existent) |
| - fata de restul limitelor | - 0m (existent) |

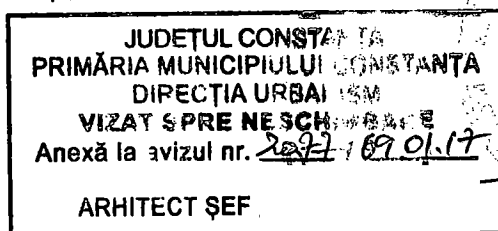
Distantele dintre noua cladire propusa si cladirile invecinate sunt urmatoarele:

- Nord – la 0.90m – 0.95m de constructie existenta
- Sud – alee acces parcare
- Est – aleea Promenada
- Vest – trotuar si parcare

Imobilul propus va avea regimul de inaltime **Parter** si functiunea de spatiu comercial, compartimentat dupa cum urmeaza:

Parter – S = 167mp – cu urmatoarele spatii:

- spatiu comercial 100mp;



- depozitare 46.5mp;
- baie 3.5mp;

Acoperis – tip sarpanta si atic 80cm.

Parcaje:

In zona de extindere a edificabilului care face obiectul prezentului PUD functiunea principala va fi cea de depozitare si functiuni conexe spatiului comercial existent deja (grup sanitar, vestiar, chichineta) care nu genereaza noi locuri de parcare.

In prezent accesul principal pietonal in spatiul comercial se realizeaza din aleea Promenada.

Se propune realizarea unui acces pietonal secundar dinspre zona de parcare.

Asigurare utilitati:

Asigurarea utilitatilor noului imobil se va face prin modernizare si extindere racorduri existente pentru apa, canalizare, electricitate, telecomunicatii. Imobilul va dispune de o centrala termica proprie care va functiona pe baza de gaz pentru a asigura apa calda si incalzirea.

Indicatori urbanistici - propunere:

S teren = 238mp
Sc propunere = 167mp
Sd propunere = 167mp

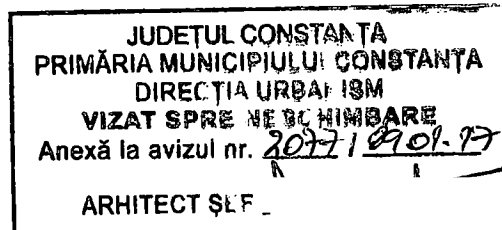
P.O.T. propus = 70%
C.U.T. propus = 0.7

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Principala masura de luat este aceea a actualizarii documentatiei PUG conform modificarilor rezultate din prezentul PUD.

Data,
17.01.2017

Intocmit,
Arh. Mirela Bancescu



C

7

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
EXTINDERE IMOBIL C1- ALIMENTATIE PUBLICA SI
IMOBIL C2- SPATIU COMERCIAL

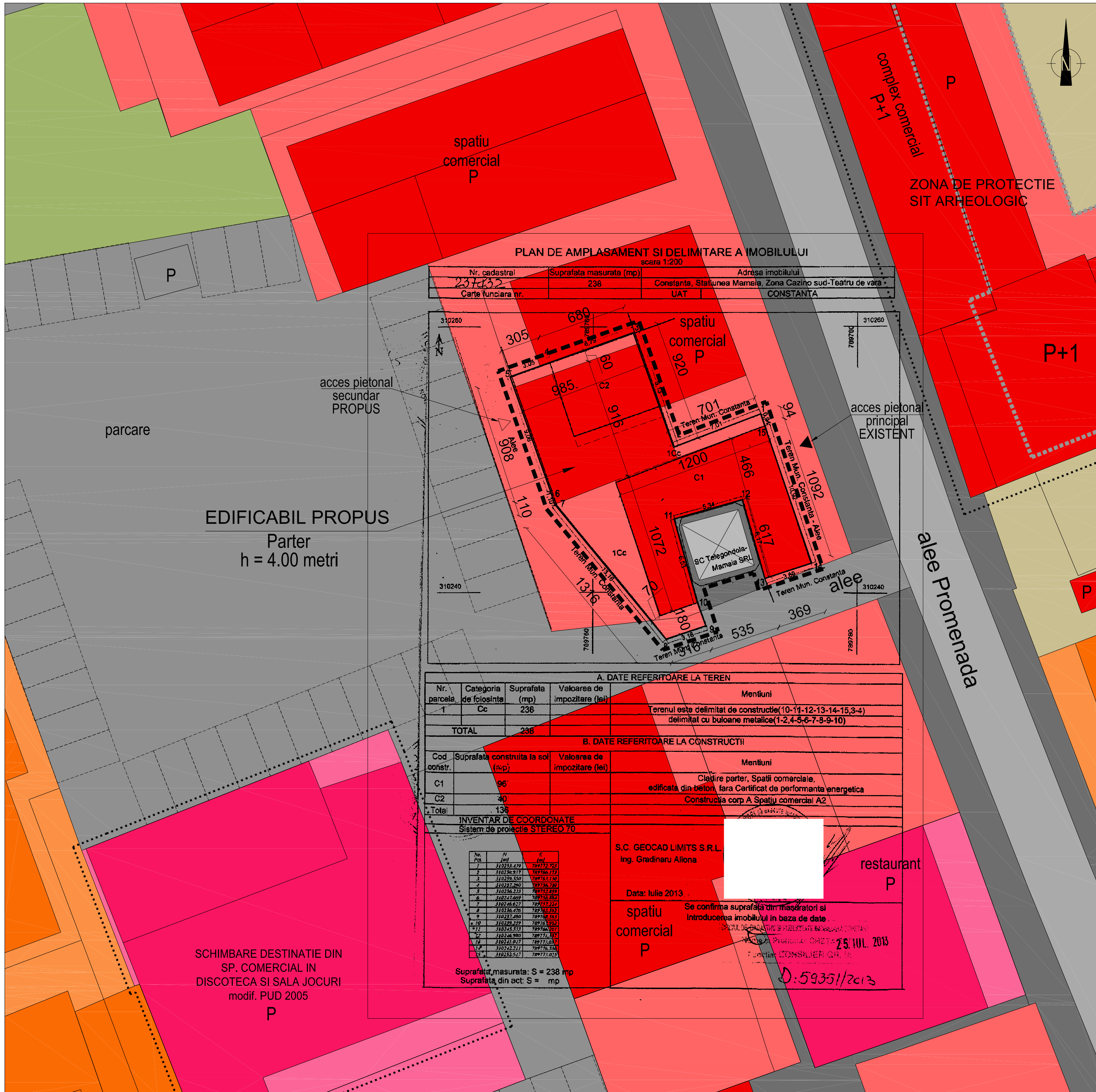
REGLEMENTARI URBANISTICE

SC. 1/200

- LIMITE
 LIMITA TERENURI CARE AU GENERAT PUD
 LIMITA HCLM APROBATE
 LIMITA MONUMENTE

- ZONIFICARE FUNCTIONALA
 ZONA LOCUIRE SI TEREN AFERENT
 ZONA SERVICII PUBLICE - POSTA / SNCFR centrala telefonica
 ZONA DOTARI SI SERVICII CAZARE - HOTELURI, UNITATI DE CAZARE SI TEREN AFERENT
 ZONA SPATII COMERCIALE SI TEREN AFERENT
 ZONA RESTAURANTE / BARURI / TERASE SI TEREN AFERENT
 SPATII VERZI
 PLAJA

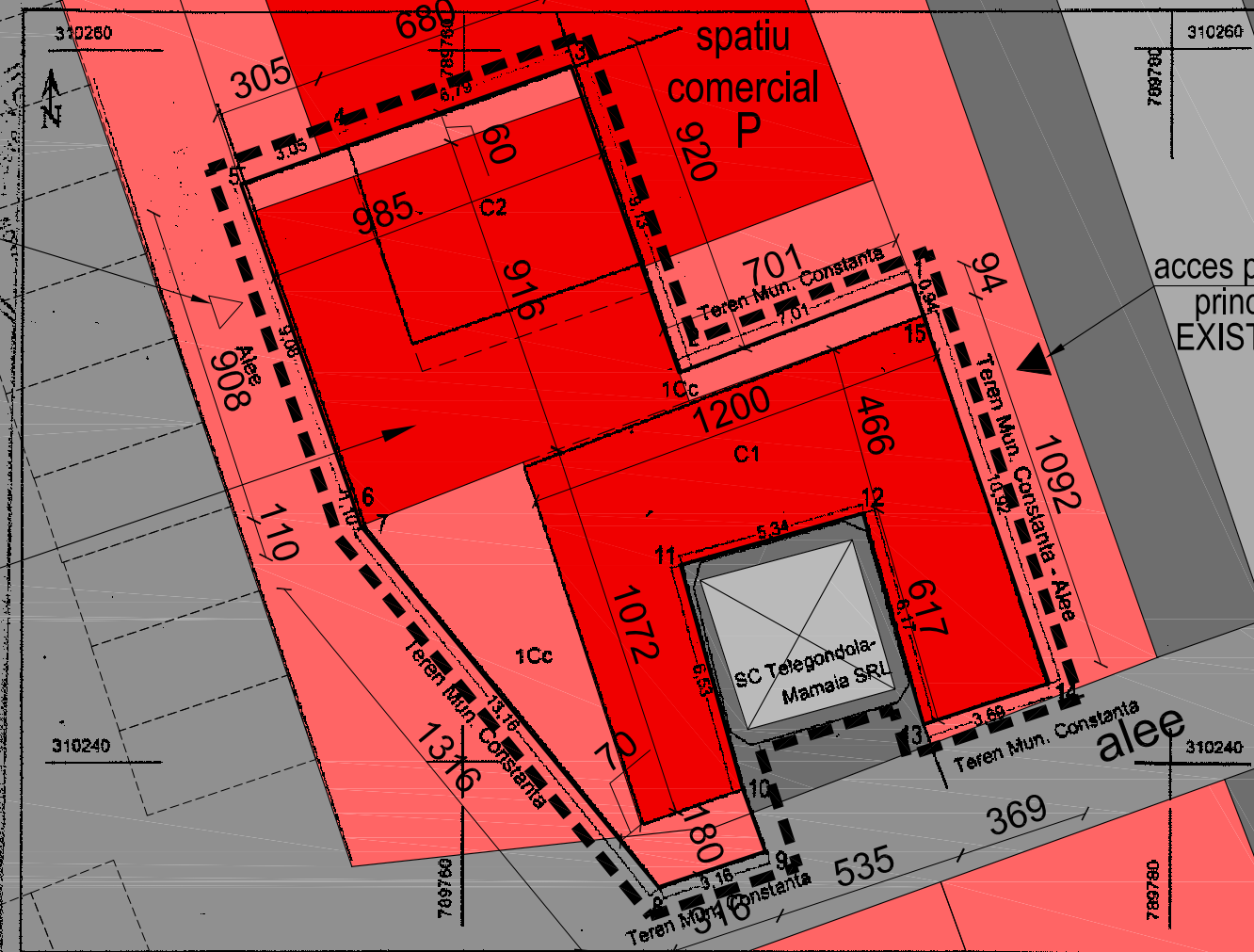
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
 CIRCULATII CAROSABILE
 PARCARI AMENAJATE
 CIRCULATII PIETONALE
 STALP TELEGONDOLA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral 2374832	Suprafata masurata (mp) 238	Adresa imobilului Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cazinou sud-Teatru de vara
Carte funciara nr.	UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	Cc	238	
Mentiiuni Terenu este delimitat de constructii (10-11-12-13-14-15,3-4) delimitat cu buleane metalice (1-2,4,5-6-7-8-9-10)			
TOTAL		238	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	96		Clecare parter, Spatii comerciale, edificata din beton, fara Certificat de performanta energetica
C2	40		Constructia corp A Spatiu comercial A2
Total		136	

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. pol.	N	E
1	310241.10	789772.223
2	310240.917	789766.773
3	310240.550	789761.130
4	310237.260	789756.780
5	310236.223	789751.909
6	310232.609	789745.024
7	310246.627	789757.222
8	310236.476	789765.192
9	310237.260	789768.013
10	310238.229	789769.292
11	310243.533	789766.207
12	310246.980	789771.197
13	310241.827	789772.010
14	310242.211	789776.538
15	310232.527	789771.025

Suprafata masurata: S = 238 mp
Suprafata din act: S = mp

S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
Ing. Gradinaru Allona
Data: Iulie 2013

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

25.IUL. 2013
CONSILIER OR. IS

S teren = 238mp
 Sc existent = 136mp
 Sc C1 = 96mp
 Sc C2 = 40mp
 Sd existent = 136mp
 Rh=Parter (3.50m)
 P.O.T. existent = 57.14%
 C.U.T. existent = 0.57

Sc propus = 167mp
 Sd propus = 167mp
 Rh=Parter (4.00m)
 P.O.T. propus = 70%
 C.U.T. propus = 0.7

VERIFICATOR(EXPERT)	NUME	SEMNAURA	CERINTA
PROMO DESIGN S.R.L. Str. Caiuti, nr.26A, Constanta J13/559/1992 C.U.I. 2985838			
BENEFICIAR: S.C. SEVDA IMPEX S.R.L.			PROIECT NR.: 35/2013
ADRESA: CONSTANTA, statiunea MAMAIA, zona CAZINOU SUD - TEATRU DE VARA			FAZA: P.U.D.
SEF PROIECT	Arh.Mirela Bancescu	SCARA: 1/200	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU EXTINDERE IMOBIL C1- ALIMENTATIE PUBLICA SI IMOBIL C2- SPATIU COMERCIAL
PROIECTAT	Arh.Mirela Bancescu	DATA: 04.2016	FAZA: P.U.D.
DESENAT	Urb.Duta Gheorghe-Leonard		TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE PLANSĂ NR. U-03a