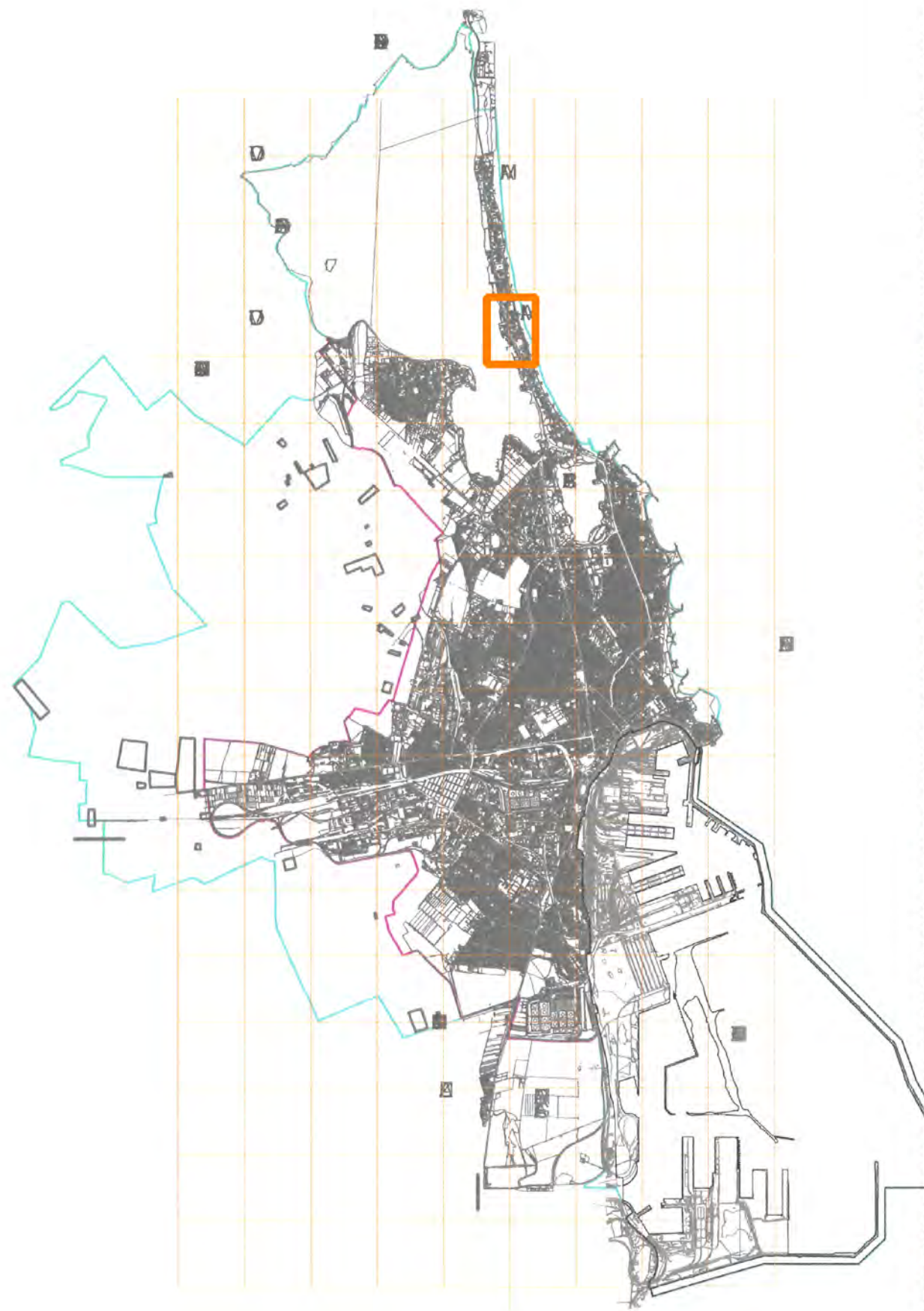




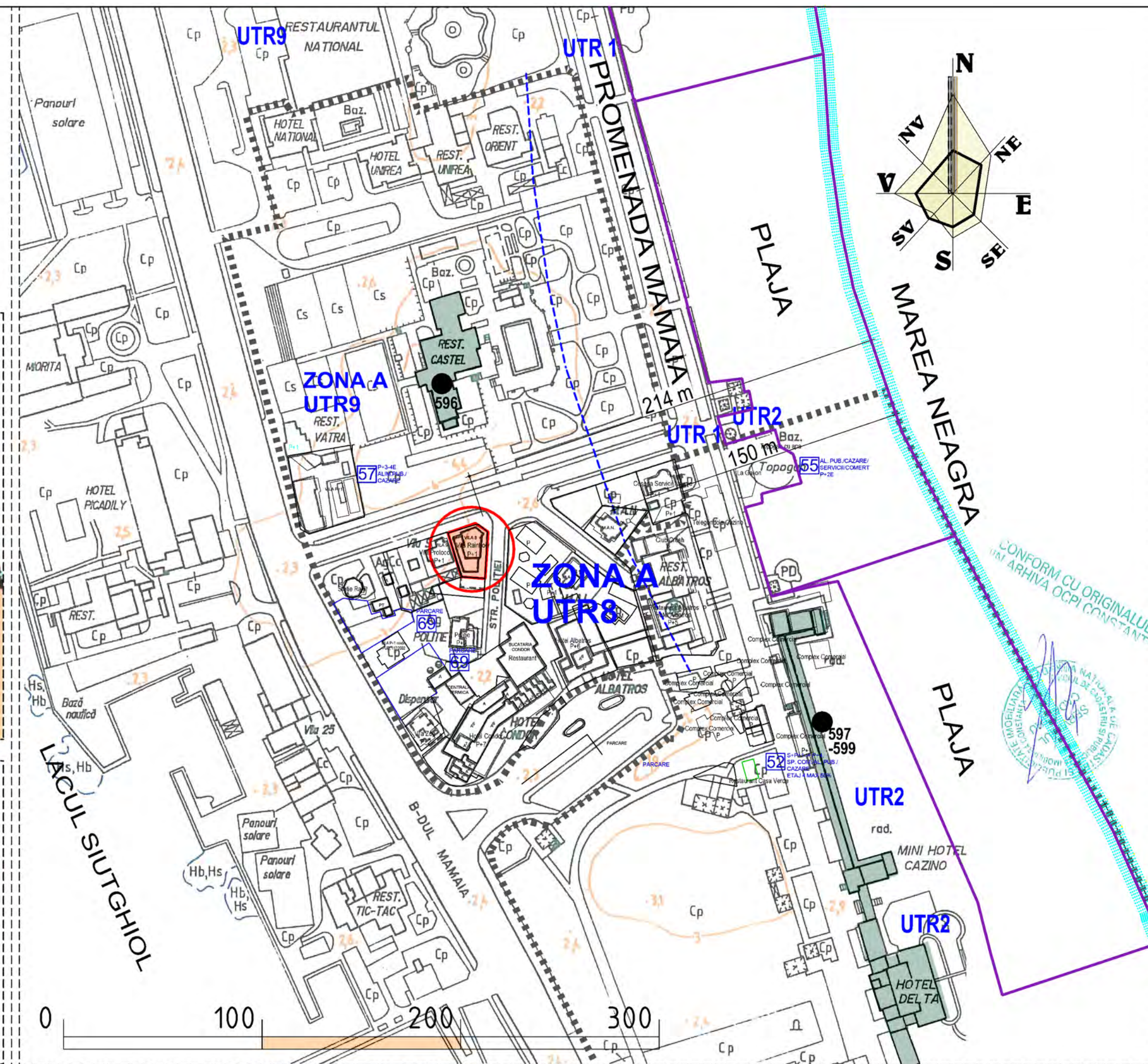
PLAN INCADRARE IN LOCALITATE- STATIUNEA MAMAIA- ZONA A UTR8
SC. 1:100.000

P.U.Z. MAMAIA H.C.M. NR. 121/2013
EXTRASE DIN PLANSĂ U-3.1 " REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA A" SC. 1:2000:
UTR 8 ZONA PARCELEI STUDIATE SI LEGENDA PLANSĂ-LIMITE



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE HCM NR.285/18.05.2007 STATIUNEA MAMAIA - ZONA A REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA	
LIMITE	ZONIFICARE FUNCTIONALA
LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV	STRUCTURI DE PRIMĂ TURISTICĂ CU FUNCȚIUN (HOTELURI, HOTELURI-APARTAMENTE, MOTELURI, TURISTICE SAU ALTE STRUCTURI DE CAZARE TURISTICE)
LIMITA P.U.Z. - ZONA STUDIATĂ - ZONA A B+74.25HA	STRUCTURI DE PRIMĂ TURISTICĂ CU FUNCȚIUN (UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE DIN ÎNCONJURAREA STRUCTURILOR DE CAZARE, UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE AMPLASAMENT (RESTAURANTE, BARURI, UNITĂȚI PATISIERI ETC.))
LIMITA A.B.A.D.L.	FUNCȚIUNI LEGATE DE CULTURĂ (TEATRUL DE VĂ)
LINIA TARMULUI	FUNCȚIUNI SI DOTĂRI SPECIFICE TELEDONOLIA
REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA UNOR CLĂDIRI PRELuate DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANTERIOARE APROBATE (HCM NR.285/18.05.2007)	DOTĂRI SPECIFICE AGREMENTULUI TURISTIC (CET ACVATIC, TERENURI DE SPORT, CLUBURI SPORTIVE)
REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA UNOR PARCAJE PRELuate DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANTERIOARE APROBATE (HCM NR.285/18.05.2007)	SERVICII SI DOTĂRI DE INTERES GENERAL
LIMITA DE TERENURI TERENURI CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN. CONSTANTA	ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (IMOBILE APLATE ÎN ADMINISTRAREA Î.P.J. CONST)
LIMITA DE PROPRIETATE - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE-JURIDICE	



PLAN INCADRARE IN LOCALITATE- STATIUNEA MAMAIA- ZONA A UTR8
SC. 1:2000

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA

U-00 INCADRARE IN LOCALITATE
INCADRARE IN ZONA / P.U.Z.

LEGENDA- INCADRARE IN LOCALITATE

- AMPLASAMENT STUDIAT
OBIECT AL P.U.D. - **parcela IE: 230627** - LOT 10, CAREUL 41, IN ZONA A, UTR 8 DIN PUZ MAMAIA H.C.L. NR 121/2013. (VILA 8 -VILA RAINBOW P+1 ETAJ)
- 596 MONUMENT ISTORIC FOSTA VILA REGALA, ASTAZI CLUB CASTEL COD CT-II-m-A-02896
- 597-599 MONUMENT ISTORIC CAZINO MAMAIA, cod CT-II-a-B-21001
- LINIE TRASATA INFORMATIV, PARALELA LA 150 m DE LA "LINIA TARMULUI". "LINIA TARMULUI" ESTE PRELUATA DIN P.U.Z. MAMAIA H.C.L.121/2013

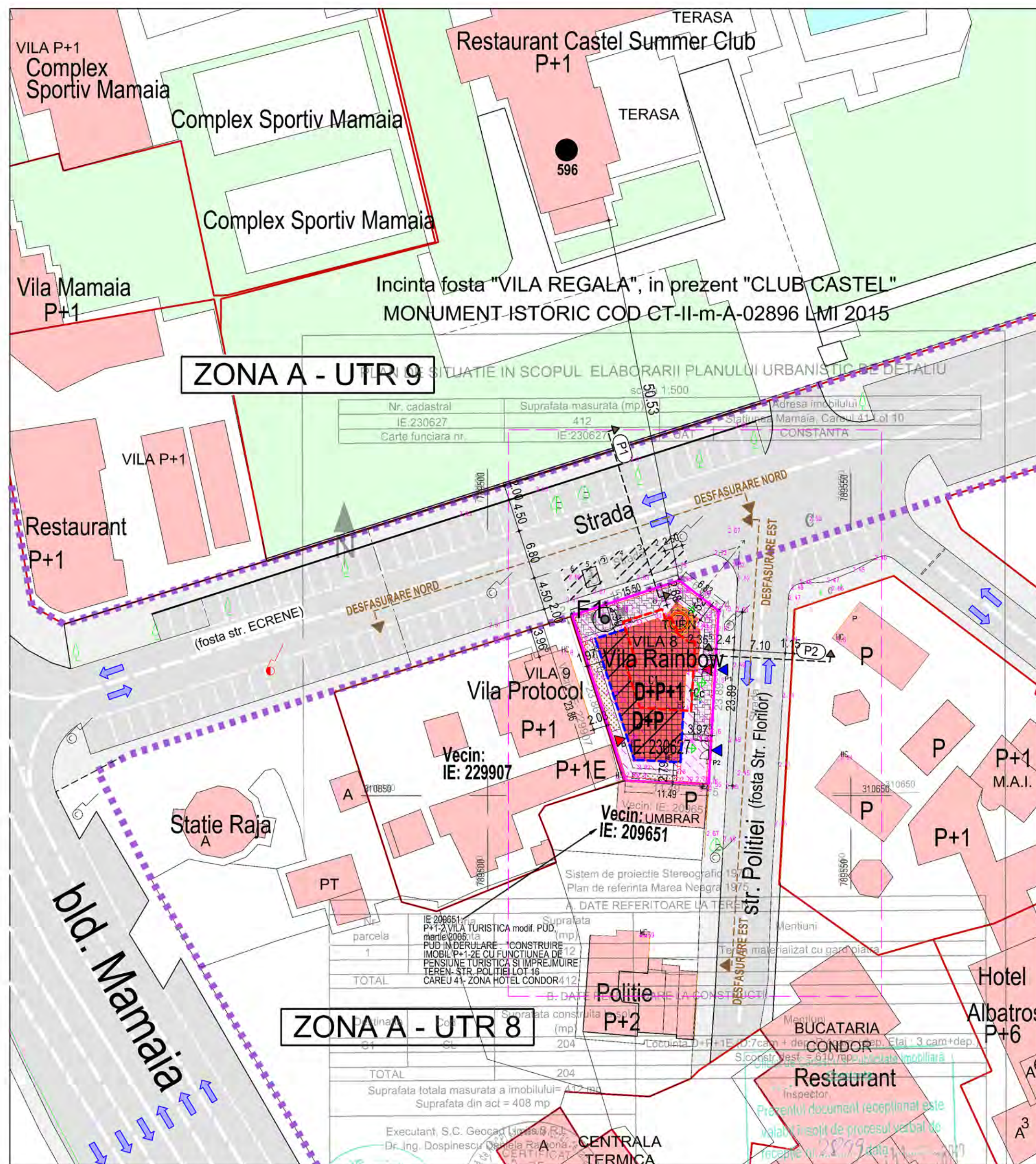
LOTUL STUDIAT PRIN P.U.D. ESTE SITUAT LA MAI MULT DE 210 m DE LINIA TARMULUI FIGURATA IN P.U.Z. MAMAIA APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2013

LEGENDA- LIMITE CONFORM PUZ MAMAIA 2013

LIMITE CONFORM P.U.Z. MAMAIA APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/24.05.2013- PLANSĂ NR. U3.1- REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA A

- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC
- LIMITA A.B.A.D.L.
- LINIA TARMULUI

ISACOV & ASOCIATII SRL birou de arhitectură J/13/1777/1996 CUI:RO895273 BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro			Titlu proiect: P.U.D. LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA, CONSTANTA	Proiect nr. 15/2017 ad.1/2018
SPECIFICATIE			Amplasament: statieea Mamaia, careu 41, lot 10	Faza: PUD
Sef proiect	arh. ALINTA ISACOV	SEMNATURA	Beneficiar: S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.	Planşa nr. U-00
Proiectat	arh. ALINTA ISACOV	Scara: 1:2000	INCADRARE IN LOCALITATE INCADRARE IN ZONA / P.U.Z.	REV: 0
Desenat	arh. ALINTA ISACOV	Data: MAI'19		
Verificat	arh. MIHAI ISACOV	Format: A3 (420x297m)		



INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Stereografic 1970			
Teren- IE 230627			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	310652.054	789518.948	23.857
2	310674.764	789511.641	15.499
3	310679.573	789526.375	6.830
4	310675.395	789531.778	23.891
5	310651.542	789530.423	11.486

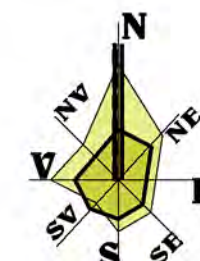
Suprafata totala masurata a imobilului= 412 mp
Suprafata din act = 408 mp
Prezentul plan este realizat pe baza planului topografic realizat de
Executant, S.C. Geocad Limits S.R.L. Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona Data: 26.07.2018

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA			
Nr.crt.	TERITORIUL AFERENT	mp	%
1	CONSTRUCTII: LOCUINTA/VILA	215,51	52,82
2	CIRCULATII PIETONALE (alei)		
3	pietonale/trotuare de garda	171,86	42,12
4	CIRCULATII CAROSABILE	0	0
	Carosabil	0	0
	Parcage	0	0
4	SPATIU VERDE	20,63	5,06
	TOTAL	408	100,00

• INDICATORI MAXIMI ADMISI PE PARCELA IN P.U.Z. MAMAIA H.C.L. NR.121/2013 PENTRU ZONA A-UTR8- PARCELA IE:230627:
P.O.T. MAXIM ADMIS = CAZ DE CLADIRE EXISTENTA NEMARCAT CA PROPUNERI PE PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI SE MENTINE.
C.U.T. MAXIM ADMIS = 4,0
• INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA IE:230627
P.O.T. EXISTENT = 52,82 %
C.U.T. EXISTENT = 1,36

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA

U-01 SITUATIA EXISTENTA



LEGENDĂ SITUATIE EXISTENTA

LIMITE SI PARCELAR

LIMITA PARCELEI STUDIATE PRIN P.U.D.:
Parcela IE: 230627 - LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA.

S teren = 408 mp din acte (412 mp din masuratori)
IN ZONA A, UTR 8 DIN PUZ MAMAIA H.C.L. NR. 121/2013.
(VILA 8 - VILA RAINBOW P+1 ETAJ)

LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC IN SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70 DE CATRE S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA PE PARCELA STUDIATA

ZONA A- UTR 8 ZONA SI UTR DIN P.U.Z. MAMAIA IN CARE SE SITUEAZA PARCELA STUDIATA

NOTA: ZONIFICAREA FUNCTIONALA ESTE PREZENTATA CONFORM PLANSELOR DIN P.U.Z. HCL NR. 121/2013- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM SI PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA A - NR. U3.1

LIMITA UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM P.U.Z. MAMAIA

VILA 8 CLADIREA D+P+1 ETAJ EXISTENTA PE PARCELA STUDIATA: CONFORM P.U.Z. MAMAIA H.C.L. NR. 121/2013- DESTINATII ADMISE PE PARCELA STUDIATA: STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA (HOTELURI, HOTELURI-APARTAMENT, MOTELURI, VILE TURISTICE, PENSIUNI TURISTICE SAU ALTE STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA). SITUATIE EXISTENTA: DESTINATIE CLADIRE EXISTENTA PE PARCELA (CUNOSCUTA CA VILA 8/ VILA RAINBOW/ VILA STIRBEY) CONFORM ACTELOR CADASTRALE - LOCUINTA. CLADIREA EXISTENTA ESTE IN CURS DE AMENAJARE CA VILA TURISTICA CONFORM AUT. DE CONSTRUIRE SEPARATA. CONTUR PARTE A CLADIRII EXISTENTE, D+P+1 ETAJ SI TURN PE COLT

CONTUR PARTE A CLADIRII EXISTENTE, D+P

REGLEMENTAREA CONFORM P.U.Z. MAMAIA H.C.L. NR. 121/2013 A TERENULUI RAMAS NECONSTRUIT DE PE PARCELA: CIRCULATII PIETONALE (ALEI, PLATFORME SI AMENAJARI, INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA)

SITUATIE EXISTENTA: ALEI, PLATFORME, AMENAJARI

SITUATIE EXISTENTA: SPATIU VERDE

STRUCTURA CLADIRILOR

DURABILA (ZIDARIE DE CARAMIDA, PIATRA, PLANSEE DE BETON)

STAREA CLADIRILOR

BUNA

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA / INVECINATE

CLADIRE/MOBIL EXISTENT INVECINAT- MONUMENT ISTORIC, IN ZONA DE PROTECTIE A CARUIA SE AFLA PARCELA STUDIATA

STRĂZI, ALEI CAROSABILE IN ZONELE ADIACENTE ALEI PIETONALE, TROTUARE IN ZONELE ADIACENTE

SECTIUNI PRIN TEREN, DESFASURARI

PROFILI STRADALE

P+1 REGIM DE ÎNĂLTIME

LOCURI DE PARCARE PUBLICE SAU INCHIRIATE IN ZONA

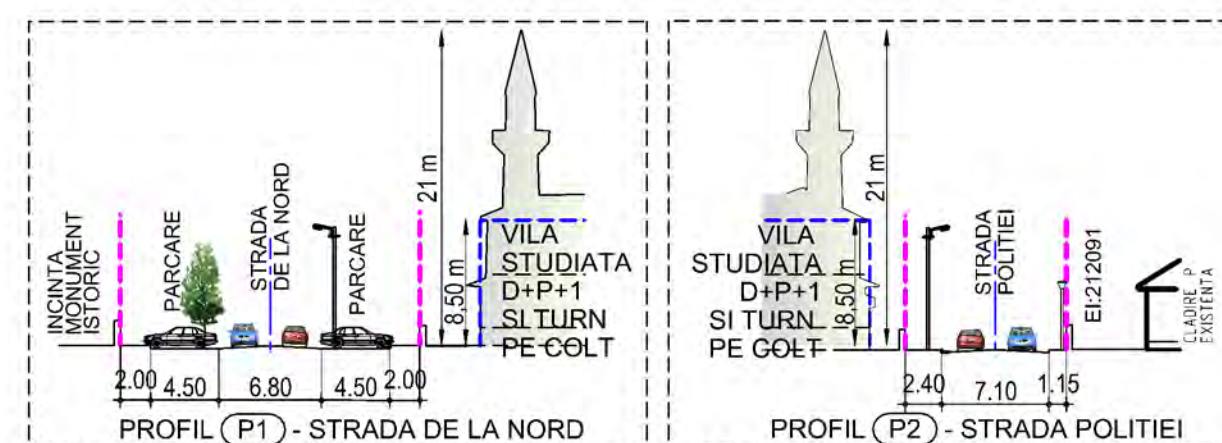
ACCESSE PIETONALE IN INCINTA

ACCESSE PRINCIPALE IN CLADIRI

COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC

ANALIZA GEOTEHNICA

F1 POZITIONARE FORAJ EFECTUAT IN CADRUL STUDIULUI GEOTEHNIC PRELIMINAR. PENTRU STRATIGRAFIA IN CADRUL FORAJULUI VEZI STUDIUL GEOTEHNIC ANEXAT P.U.D.

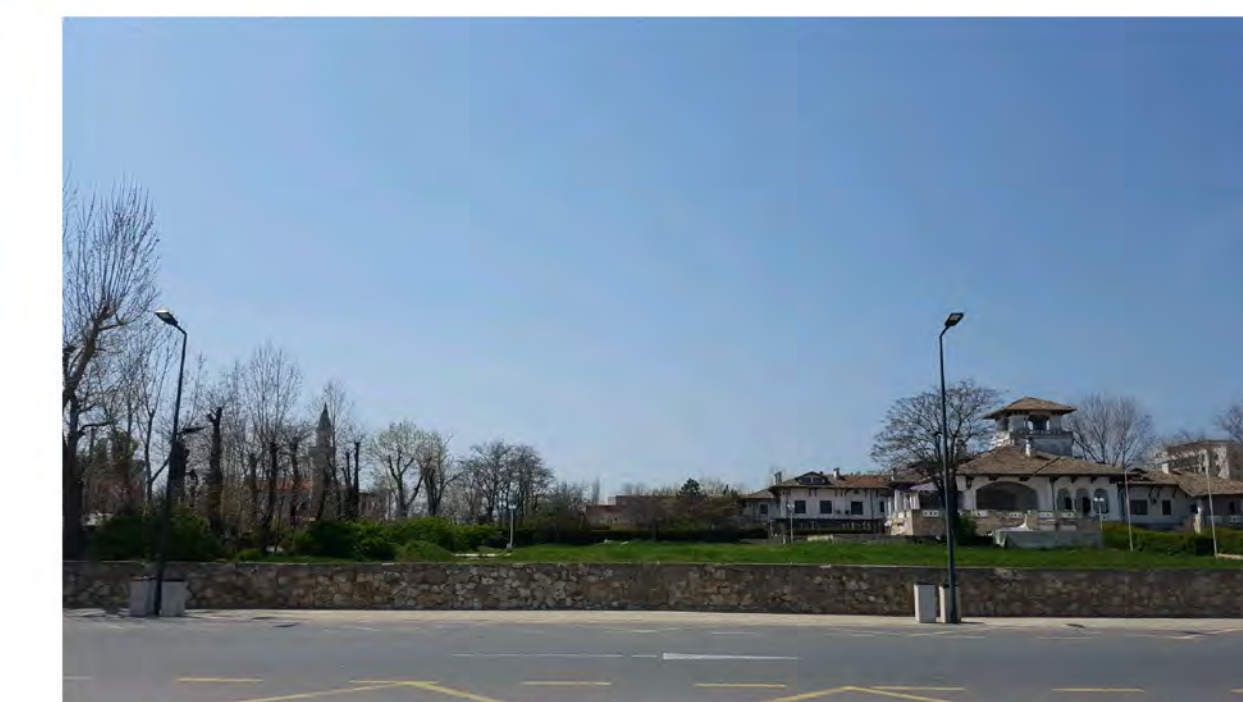
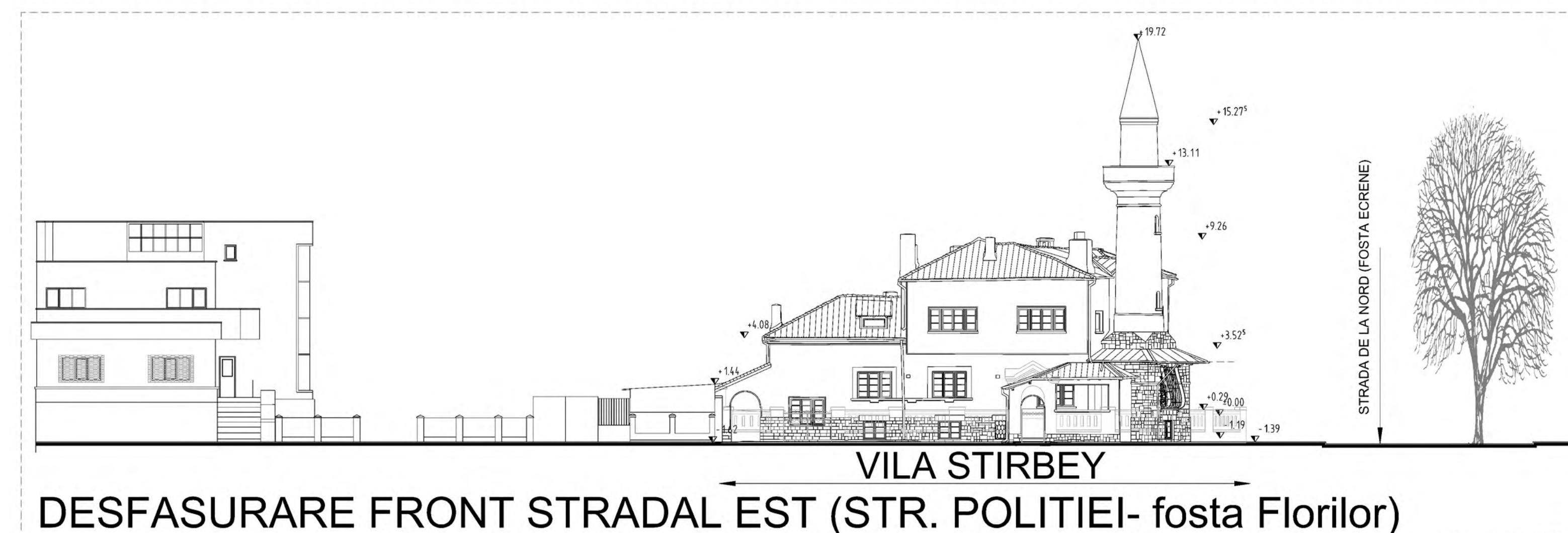
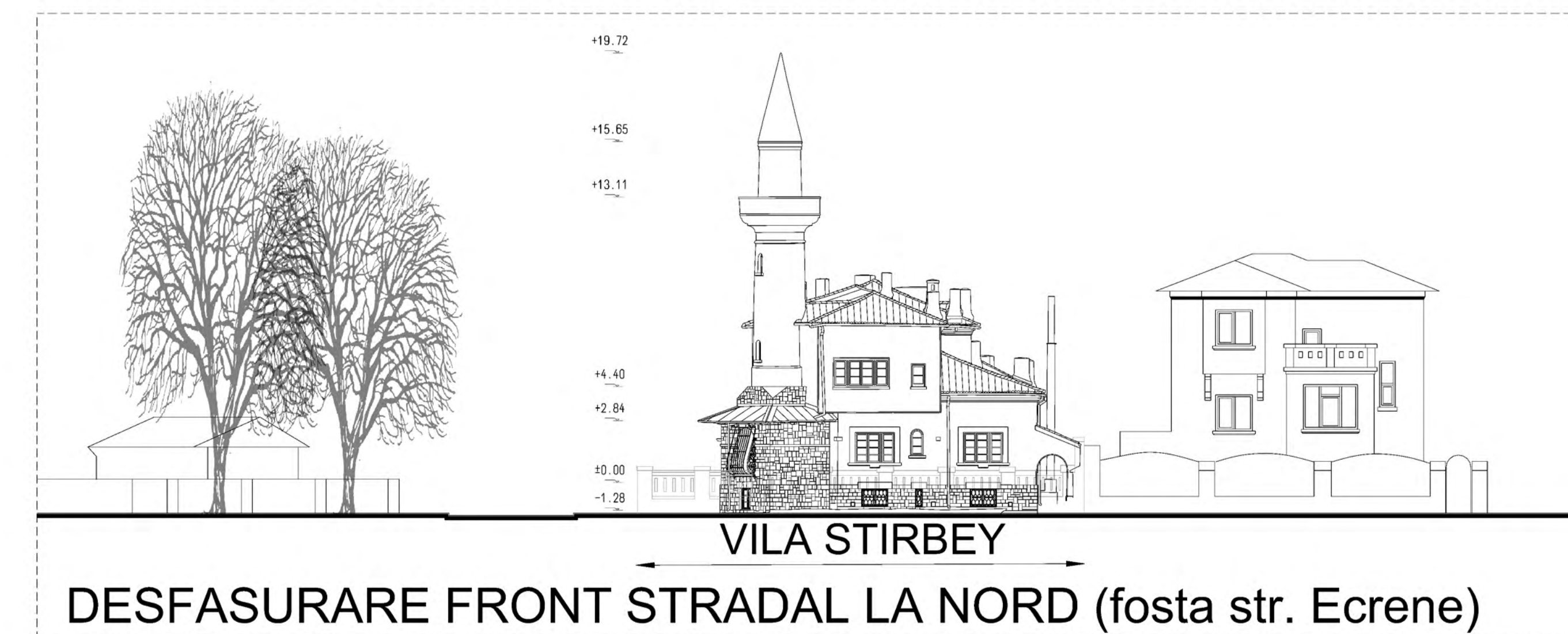


CONTUR REGIM DE INALTIME EXISTENT

ALINIAMENT

ISACOV & ASOCIATI SRL birou de arhitectură				Titlu proiect:	P.U.D. LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA, CONSTANTA	Proiect nr. 15/2017
7/13/177/1996 CUI RO8995273 BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro				Amplasament:	statiunea Mamaia, careu 41, lot 10	ad.1/2018
SPECIFICATIE				Beneficiar:	S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.	Faza: P.U.D.
Sef proiect	arh. ALINTA ISACOV	SEMNATURA	VLS-18-A-PUZ-U01	Scara:	1:500	Plan nr. U-01
Proiectat	arh. ALINTA ISACOV		Data:	MAI'19		
Desenat	arh. ALINTA ISACOV		Format:	A2		
Verificat	arh. MIHAI ISACOV			(420x594mm)		
SITUATIA EXISTENTA						REV: 0

LOTUL STUDIAT PRIN P.U.D. ESTE SITUAT LA MAI MULT DE 210 m DE LINIA TARMULUI FIGURATA IN P.U.Z. MAMAIA APROBAT PRIN H.C.L. NR. 121/2013



PUD PLAN URBANISTIC
DE DETALIU
LOT 10, CAREUL 41,
STATIUNEA MAMAIA

U-01.1 SITUATIA EXISTENTA.
SECTIUNI CARACTERISTICE-
DEFASURARI FRONTALI STRADALE

VEDERI DINSPRE PROMENADA

NOTA: IMPREJMUIREA TERENULUI STUDIAT ESTE REPREZENTATA TRANSPARENT

	ISACOM și ASOCIATIA a comunității de artiști	Titlu proiect: P.U.D. LOT 9, CALEA 41, STATUINEA MAMUJA, CONSTANTA	Proiect nr. 15/2017
	27377777096CE, ROM95672, ED. TOMIS 14SA C.A. 14SA 1456972, C.A. 14SA 1456972	Beneficiar: SOLANGE MAMUJA, calea 41, lot 9	Adresa:
SPECIFICATIE	Nume ICOMARTIA	Beneficiar: C.S. MEJTOR TRAVEL S.R.L.	Foto:
Self protect	art. ALINTA ISACOV	Buget 200	P.U.D.
Proiectant	art. ALINTA ISACOV	Data 01.07.2017	Planse nr.
Desenat	art. ALINTA ISACOV	Formate: (T)	U-01
Verificat	art. MBHAI ISACOV	Titlu planșă: SITUATIA EXISTENTA SECTIUNI CARACTERISTICE- DESFASURARI FRONTURI STRADALE	Planse nr. U-01

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA
U-02 REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDĂ REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE SI PARCELAR

LIMITA PARCELEI STUDIATE PRIN P.U.D.:
Parcela IE: 230627 - LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA.
S teren = 408 mp din acte (412 mp din masuratori)
IN ZONA A, UTR 8 DIN PUZ MAMAIA H.C.L. NR. 121/2013. (VILA 8 -VILA RAINBOW P+1 ETAJ)
LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC IN SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70 DE CATRE S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.

INTREAGA ZONA SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIE DELIMITATA PRIN P.U.Z. , A MONUMENTULUI ISTORIC FOSTA "VILA REGALA", in prezent "CLUB CASTEL" MONUMENT ISTORIC COD CT-II-m-A-02896 LMI 2015

ZONA A - UTR 8 ZONA SI UTR IN CARE SE SITUEAZA PARCELA STUDIATA

NOTA: ZONIFICAREA FUNCTIONALA ESTE PREZENTATA CONFORM PLANSELOR DIN P.U.Z. HCL NR. 121/2013- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM SI PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA A - NR. U3.1

LIMITA UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA CONFORM P.U.Z. MAMAIA

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PE PARCELA STUDIATA

VILA 8 CONSTRUCTIE EXISTENTA MENTINUTA- CLADIREA D+P+1 ETAJ DE PE PARCELA STUDIATA: SE MENTIN DESTINATIILE. ADMISE PE PARCELA STUDIATA CONFORM P.U.Z. MAMAIA H.C.L. NR. 121/2013: STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA (HOTELURI, HOTELURI-APARTAMENT, MOTELURI, VILE TURISTICE, PENSUNI TURISTICE SAU ALTE STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA). DESTINATIA DIN ILUSTRAREA -POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA, A CLADIRII EXISTENTE CE SE MENTINE: VILA TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA.

D+P+1 CONTUR AL PARTII DE CLADIRE EXISTENTA, AVAND D+P+1 ETAJ SI TURN PE COLT

D+P+M CONTUR AL PARTII DE CLADIRE EXISTENTA, AVAND D+P, CARE DEVINE : D+P+M

ZONE DE FATADE PE CARE SE ADMIT CURTI ENGLEZE, CU ACCESE LA DEMISOL

CURTE ENGLEZA CU ACCES LA DEMISOL, SUGERATA IN ILUSTRAREA DE MOBILARE URBANISTICA

CONTUR ZONE DE CURTE IN CARE SE POT AMPLASA PERGOLE

REGIM DE ALINIERE EXISTENT - SE MENTINE (EXEMPLIFICATIV, MINIMUM - EXISTENT: 2,30 m LA EST; 2,50 m LA N-E; 2,70 m LA NORD.)

INCINTA PARCELEI. CONFORM P.U.Z. MAMAIA H.C.L. NR. 121/2013: CIRCULATII PIETONALE (ALEI, PLATFORME SI AMENAJARI, INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA)

SITUATIE PROPUSA: ALEI, PLATFORME, AMENAJARI, TERASE ALIMENTATIE PUBLICA

SITUATIE PROPUSA: SPATIU VERDE, GRADINA DE FATADA

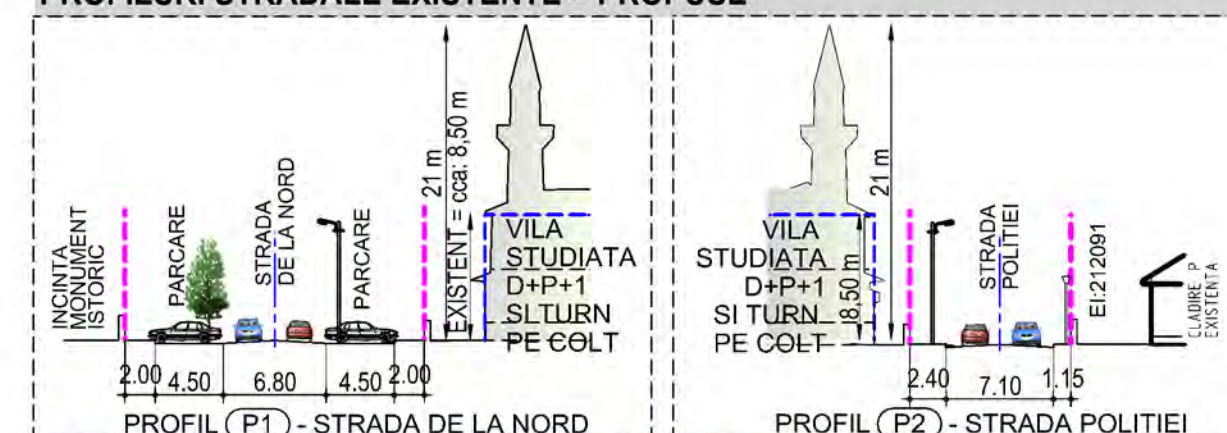
IMPREJUMUIRE EXISTENTA A INCINTEI STUDIATE, CE SE MENTINE, DIN ZID, CU PORTI METALICE PIETONALE P1, P2

SECTIUNI PRIN TEREN, DESFASURARI
PROFILI STRADALE
ACCESSE PIETONALE IN INCINTA
ACCESSE PRINCIPALE IN CLADIRI

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA / INVECINATE
CLADIRE/MOBIL EXISTENT INVECINAT- MONUMENT ISTORIC, IN A CARUI ZONA DE PROTECTIE SE AFLA PARCELA STUDIATA
STRAZI, ALEI CAROSABILE IN ZONE ADJACENTE ALEI PIETONALE, TROTUARE IN ZONELE ADJACENTE
REGIM DE ÎNĂLȚIME
LOCURI DE PARCARE PUBLICE SAU INCHIRIATE IN ZONA- EXISTENTE, SE PASTREAZA
COTE DE NIVEL EXISTENTE IN STUDIUL TOPOGRAFIC

PROFILURI STRADALE EXISTENTE = PROPUSE

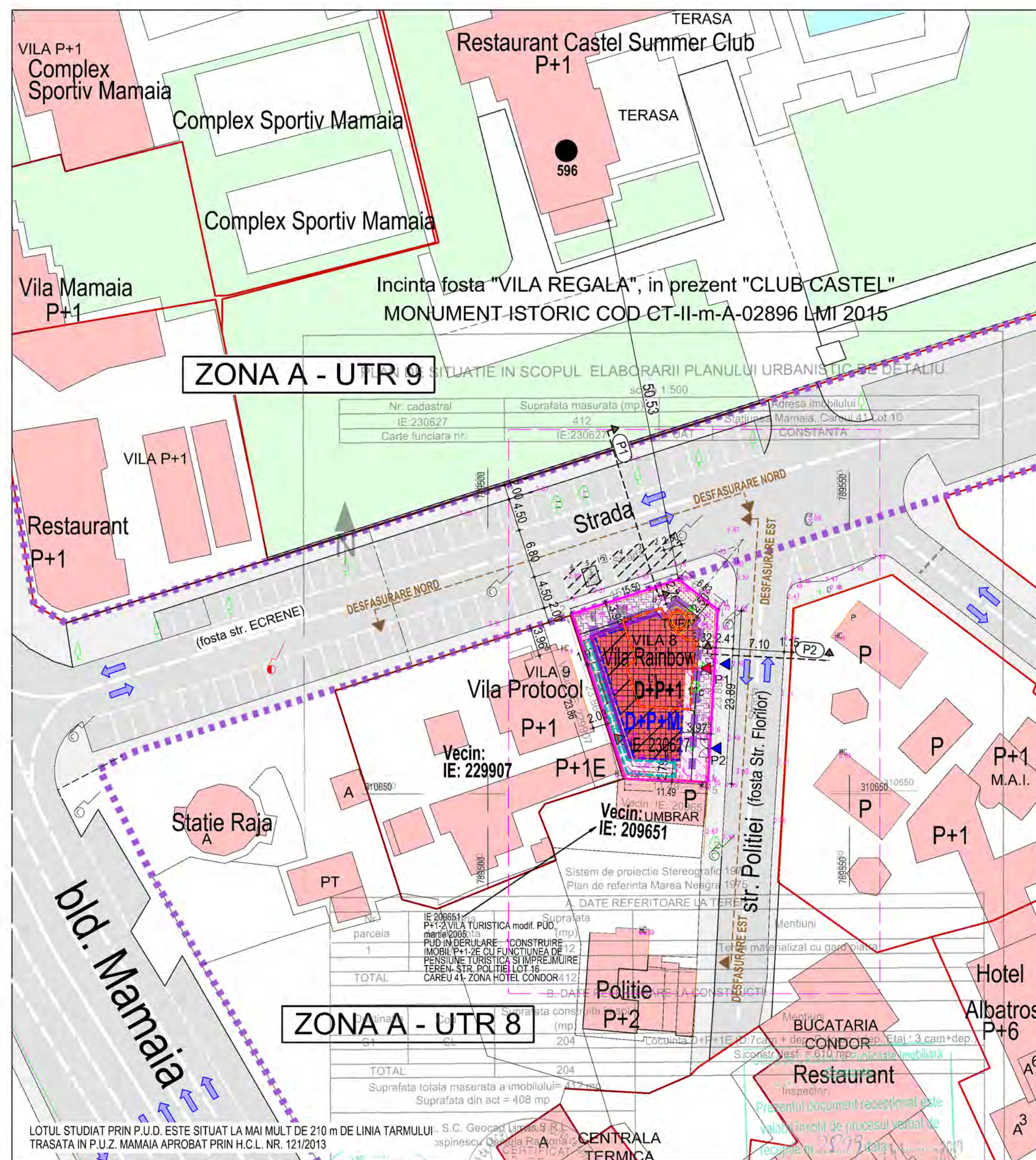


CONTUR REGIM DE INALTIME EXISTENT = PROPUSE (D+P+1E +TURN PE COLT)

ALINIAMENT

NOTA: SE PROPUNE CA PARTEA DIN CLADIRE D+P SA DEVINA D+P+M.
REGIMUL DE INALTIME GENERAL AL CLADIRII SE MENTINE DE D+P+1 ETAJ

ISACOV & ASOCIATII biro de arhitectură		Titlu proiect:		Proiect nr.
3/13/1777/1995 CUI RO8595273. BD.TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro		P.U.D. LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA, CONSTANTA		15/2017
Amplasament: statiunea Mamaia, careul 41, lot 10		Beneficiar: S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.		ad.1/2018
Faza:		P.U.D.		
Titlu planşa:		REGLEMENTARI URBANISTICE		Planşa nr.
U-02				
REV: 0				



NOTA PRIVIND ACCESELE LA TEREN:
Obiectul P.U.D. este sa stabileasca conditiile de urbanism specifice P.U.D., pentru parcela studiata. Cladirea studiata este existenta, prezinta valoare istorica si de arhitectura care trebuie protejata si se afla in zona de protectie a unui monument istoric, situata nepermitand modificari ale acceselor sau ale imprejurimii. Parcela prezinta doua porti de acces in incinta, ambele pietonale. Situatiile existente a pozitiei cladirii fata de limitele terenului, cea a spatului redus ramas in jurul cladirii si cea a formei si aspectului imprejurimii ce trebuie pastrate/protejate, nu permit accesul carosabil in incinta.

LOCURI PARCARE:

PARCAJE PUBLICE IN ZONA LIMITROFA PARCELEI
CLADIREA VILA TURISTICA STUDIATA EXISTENTA PE LOT SE PASTREAZA. CONFIGURATIA LOTULUI OBIECT AL P.U.D. SI MODUL DE OCUPARE CU CONSTRUCTII A ACESTUIA NU PERMIT AMENAJAREA DE LOCURI DE PARCARE IN INTERIORUL LOTULUI. DIN PUNCT DE VEDERE AL LOCURILOR DE PARCARE, SITUATIA EXISTENTA SE PASTREAZA.

NR. DE LOCURI DE PARCARE DETINUTE ANTERIOR, IN TIMPUL FUNCTIONARII, DE PROPRIETARUL PARCELEI STUDIATE PRIN P.U.D., PRIN CONTRACT DE INCHIRIERE AN 2018 = 6 LOCURI DE PARCARE.

SITUATIE PROPUSA IN ILUSTRAREA-POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA (VILA TURISTICA CU 6 CAMERE SI ALIMENTATIE PUBLICA CU CIRCUIT INTERIOR): INCHIRIEREA UNUI NUMAR DE 6 LOCURI DE PARCARE. 1 LOC DIN CELE 6 SE VA MARCA CU SEMNUL PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI.

INDICATORII MAXIMI ADMISI PE PARCELA DIN P.U.Z. MAMAIA H.C.L. NR.121/2013 PENTRU ZONA A-UTR8- PARCELA IE:230627 SE MENTIN:

P.O.T. MAXIM ADMIS = CAZ DE CLADIRE EXISTENTA NEMARCATĂ CA PROPUNERI PE PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI SE MENTINE.

C.U.T. MAXIM ADMIS = 4,0

REGIM DE INALTIME MAXIM ADMIS = P+1 ETAJ (SE ADMIT SUBSOL/DEMISOL)

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PE PARCELA IE:230627, IN ILUSTRAREA- POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA DIN P.U.D.:

P.O.T. EXISTENT = P.O.T. PROPUSE = 52,82 %

C.U.T. PROPUSE IN ILUSTRAREA POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA = 1,53

ACEST C.U.T. POATE SUFERI MODIFICARI LA FAZELE URMATOARE DE PROIECTARE REALIZATE IN BAZA P.U.D., IN URMA DETALIILOR DE PROIECT, NUMAI CU RESPECTAREA C.U.T. MAXIM ADMIS PE PARCELA PRIN P.U.Z. MAMAIA H.C.L. NR. 121/2013.

LA FAZELE ULTERIOARE DE PROIECTARE , D.T.A.C. SE VA SUPUNE OBLIGATORIU AVIZULUI DIRECTIEI JUDETENE PENTRU CULTURA CONSTANTA.

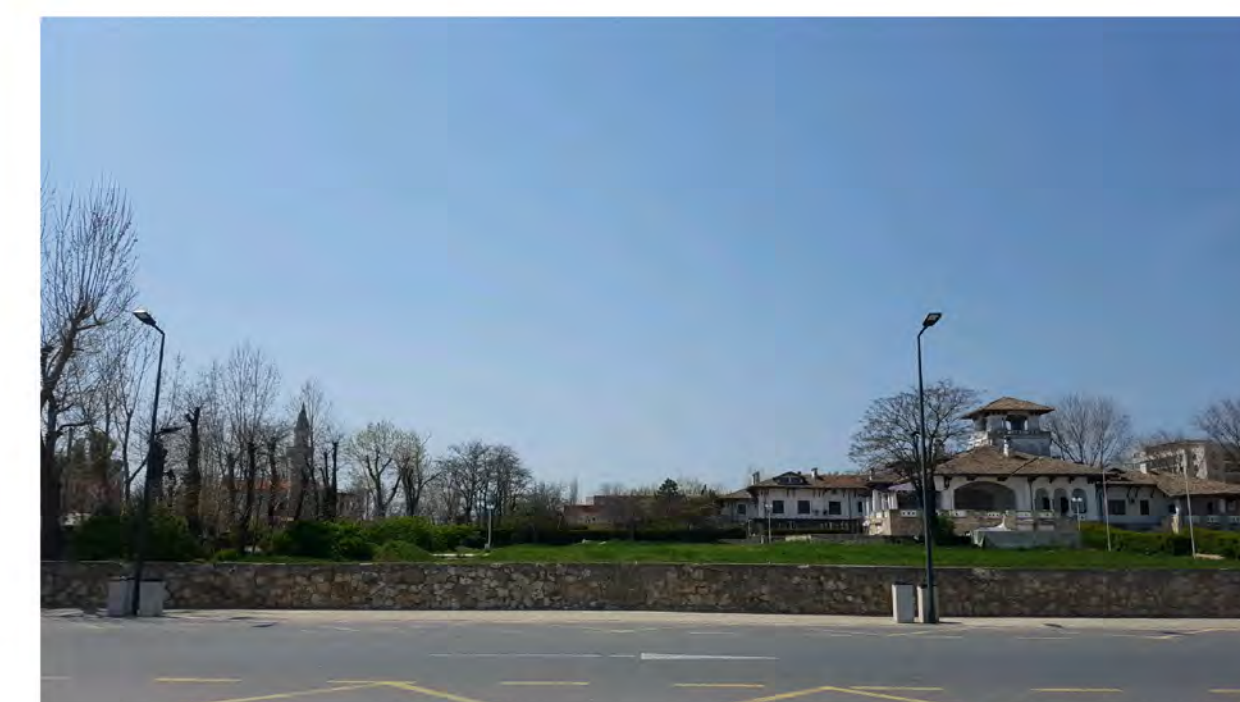
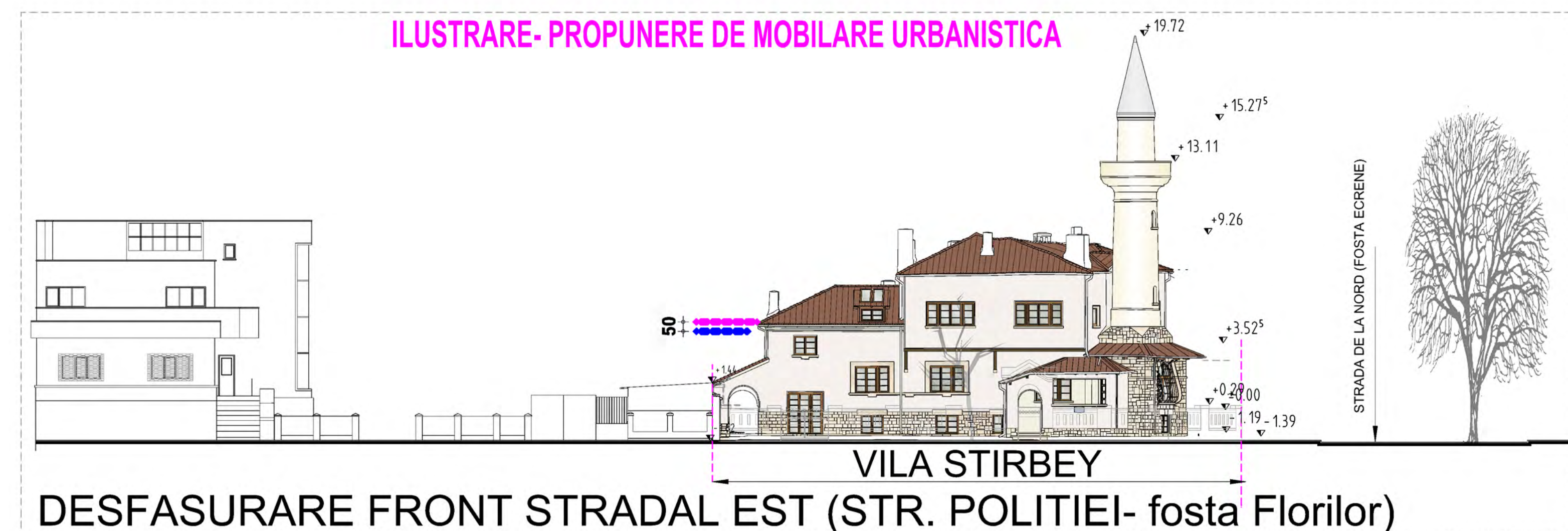
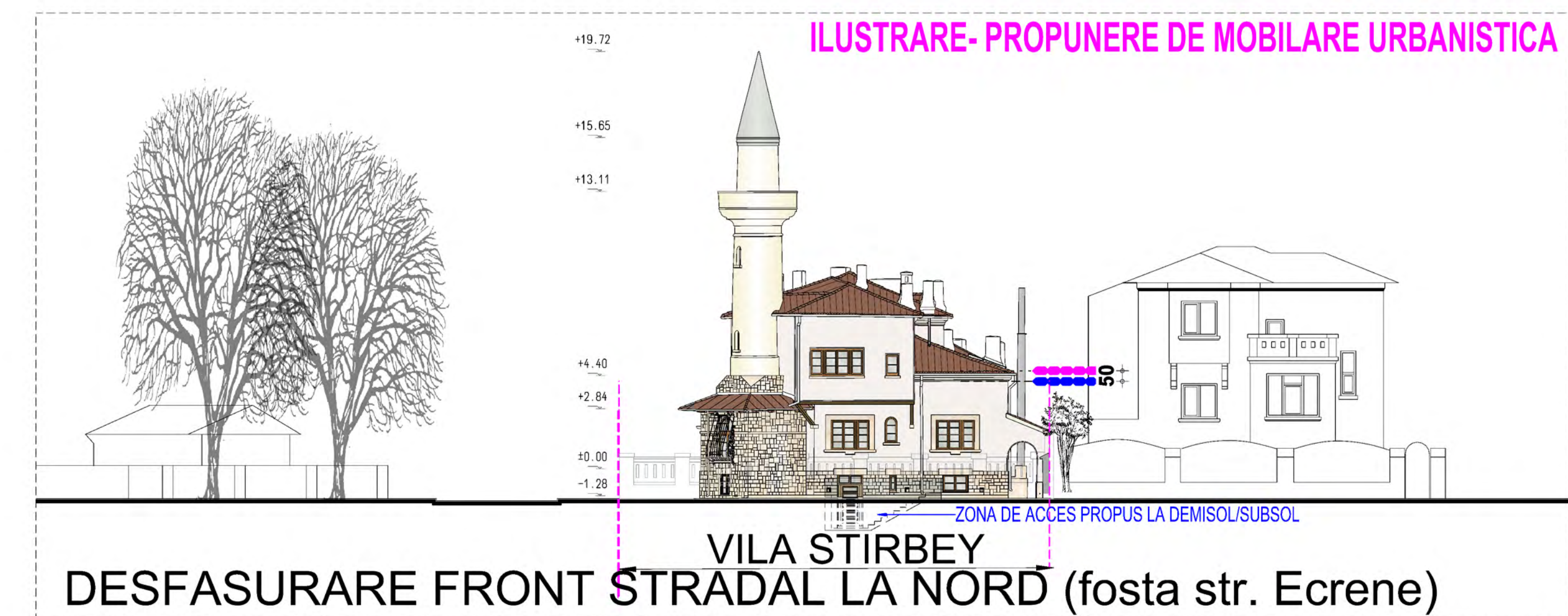
REGIM DE INALTIME = D+P+1 ETAJ

BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUSE
ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA

Nr.crt.	TERITORIUL AFERENT	Existent		Propus	
		mp	% Data	mp	%
1	CONSTRUCTII: LOCUINTA/VILA	215,51	52,82	215,51	52,82
2	CIRCULATII PIETONALE (alei pietonale/trotuare de garda)	171,86	42,12	171,86	42,12
3	CIRCULATII CAROSABILE	0	0	0	0
	Carosabil	0	0	0	0
	Parcage	0	0	0	0
4	SPATIU VERDE	20,63	5,06	20,63	5,06
TOTAL		408	100,00	408	100,00

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Stereografic 1970			
Teren- IE 230627			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	310652.054	789518.948	23.857
2	310674.764	789511.641	15.499
3	310679.573	789526.375	6.830
4	310675.395	789531.778	23.891
5	310651.542	789530.423	11.486
S=412mp			

Suprafata totala masurata a imobilului= 412 mp
Suprafata din act = 408 mp
Prezentul plan este realizat pe baza planului topografic realizat de
Executant, S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona Data: 26.07.2018



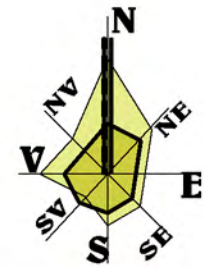
PUD PLAN URBANISTIC
DE DETALIU
LOT 10, CAREUL 41,
STATIUNEA MAMAIA

U-05.1 REGLEMENTARI URBANISTICE.
ILUSTRARE POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA
SECTIUNI CARACTERISTICE - DESFASURARI FRONTALI STRADALE

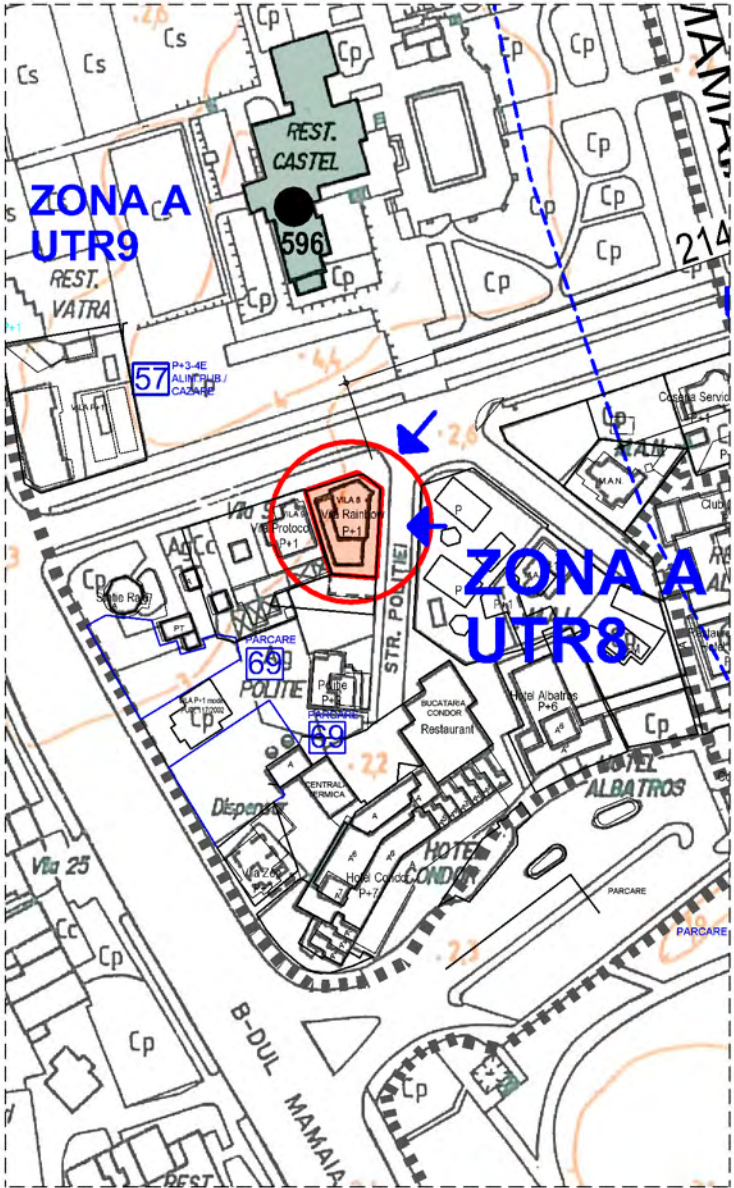
VEDERI DINSPRE PROMENADA

LEGENDA	
	COTA STREASINA INITIALA A ACOPERISULUI PESTE PARTER (POD)
	COTA STREASINA PROPUISA A ACOPERISULUI PESTE PARTER (MANSARDA)- RIDICATA CU CCA. 50 CM PESTE CEA ACTUALA

[illegible]



SITUATIE EXISTENTA -
VEDERE DINSPRE NORD-EST



ILUSTRARE POSIBILITATE URBANISTICA
VEDERE DINSPRE NORD-EST



SITUATIE EXISTENTA -
VEDERE DINSPRE EST



ILUSTRARE POSIBILITATE URBANISTICA
VEDERE DINSPRE EST

 ISACOV & ASOCIATII SRL birou de arhitectură 3/13/1777/1996 CUI RO8595273 BD TOMIS 143A CTA Tel/fax:0241-660527 E-mail:office@isacov.ro			Titlu proiect: P.U.D. LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA, CONSTANTA		Proiect nr. 15/2017
			Amplasament: statiunea Mamaia, careu 41, lot 10		ad.1/2018
SPECIFICATIE			Beneficiar: S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.		Faza:
Sef proiect	arh. ALINTA ISACOV	SEMNAȚURA YBS-18 A- PUPAV-U01 Scara: 1:500	P.U.D.		P.U.D.
Proiectat	arh. ALINTA ISACOV	Data: MAY 19	Titlu planșă:		Planșă nr.
Desenat	arh. ALINTA ISACOV	Format: A2 (420x594mm)	DESFAȘURARI FRONTALURI EXISTENT/PROPUȘ ILUSTRARE POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ SIMULĂRI 3D		U-07
Verificat	arh. MIHAI ISACOV				REV: 0



VEDERE VILA STIRBEY - DINSPRE NORD EST



VEDERE VILA - DINSPRE NORD EST



VEDERE VILA SI VECINATATE VESTICA- DINSPRE NORD



VEDERE VILA SI VECINATATE VESTICA- DINSPRE NORD



VEDERE DIN INTERSECTIA STRAZII DE LA NORD CU STR. POLITIEI
- SPRE PROMENADA DE LA EST



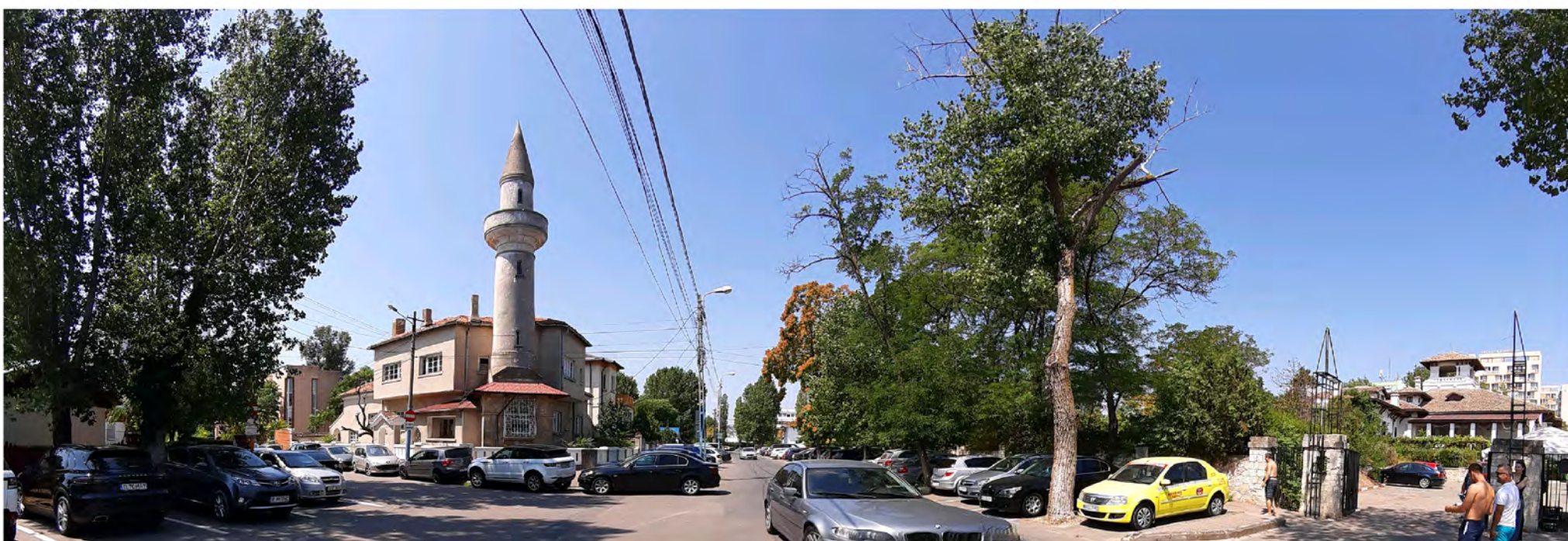
VEDERE VILA - DINS PRE NORD EST



VEDERE VILA SI VECINATATE FRONT STRADAL NORDIC - IMPREJMUIRE SI PORTI DE ACCES IN
INCINTA MONUMENTULUI ISTORIC - PERSPECTIVA DINSPRE EST



VEDERE DIN INTERSECTIA STRAZII DE LA NORD CU STR. POLITIEI
- SPRE POLITIE SI HOTEL CONDOR



VEDERE DIN INTERSECȚIA STRAZII DE LA NORD CU STR. POLITIEI - STR. POLITIEI LA STÂNGA, VILA STIRBEY ÎN CENTRU,
STRADA DE LA NORD , ÎNTRAREA ÎN ÎNCINTA MONUMENTULUI FOȘTA VILA REGALA, LA DREAPȚA



VEDERE VECINATATE FRONT STRADAL NORDIC - MONUMENTUL ISTORIC FOSTA VILA REGALA, astazi CLUB "CASTEL",
IMPREJMUIRE SI PORTI DE ACCES IN INCINTA - DINSPRE VILA STIRBEY - SUD



MONUMENTUL ISTORIC FOSTA VILA REGALA, astazi CLUB "CASTEL",
- VEDERE DIN DREPTUL PORTII DE ACCES IN INCINTA, DINSPRE VILA STIRBEY - SUD

PUD PLAN URBANISTIC
DE DETALIU
LOT 10, CAREUL 41,
STATIUNEA MAMAIA

U-07 DESFASURARI FRONTURI EXISTENT/PROPUIS
ILUSTRARE POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA
SIMIUI ARI 30

				Titlu proiect: P.U.D. LOT 10, CAREUL 41, STATIUNEA MAMAIA, CONSTANTA Amplasament: <u>Statiunea Mamaia, carou 41, lot 10</u> Beneficiar: S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.		Proiect nr. 15/2017 data: 4/2018
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	105 - 84 - 103 105 - 84 - 103 Scara		Faza: P.U.D.
	Self proiect	arh. ALINTA ISACOV				
	Proiectat	arh. ALINTA ISACOV		Data: IUL. 19	Titlu planşa: DOCUMENTAR FOTOGRAFIC FOTOGRAFII PANORAMICE - 2018, 2019	Planşa nr. U-08
	Desenat	arh. ALINTA ISACOV		Format: A1 (84x594 mm)		REVIZUI
Verificat	arh. MIHAI ISACOV					

S.C. ISACOV & ASOCIATII birou de arhitectură S.R.L.	Proiect nr. 15/2017 ad.1.18 Denumire proiect: "P.U.D. – LOT 10, CAREUL 41, MUN. CONSTANȚA, Statiunea MAMAIA" Beneficiar: S.C. METFOR TRAVEL S.R.L. Faza: PUD
--	---

P.U.D. – LOT 10, CAREUL 41, Mun. CONSTANȚA, Statiunea MAMAIA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 15/2017

Initiator(Beneficiar): S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.

Elaborator: S.C. ISACOV & ASOCIAȚII BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
cu sediul: bd. Tomis nr. 143A, Constanța 900591.
Tel 0241 660 527; sef proiect: arh. Alinta Gabriela Isacov
RUR D,E

CONSTANTA – MAI 2019

CAP. 1. - INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea obiectivului de investiție: **“P.U.D.– LOT 10, CAREUL 41, MUN. CONSTANȚA, stațiunea MAMAIA”**
- Amplasamentul (țara, județul, localitatea): ROMÂNIA, JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, **stațiunea MAMAIA, careul 41, lot 10.**
- Initiator (Beneficiar): S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.
cu sediul în Ovidiu , cod postal 905900 str. Industrială nr. 20
- Elaborator (Proiectant): S.C. ISACOV & ASOCIAȚII BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
cu sediul: bd. Tomis nr. 143A, Constanța 900591.
Tel 0241 660 527; sef proiect: arh. Alina Gabriela Isacov RUR D,E
- Data elaborării: mai 2019

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. OBIECTUL P.U.D.

Obiectul P.U.D. este să stabilească condițiile de amplasare/configurare a obiectivului pe parcelă, cuprinzând elemente urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire.

Conform legislației în vigoare, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

Prin P.U.D., ca reglementare specifică, se detaliază modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. Prin Planul urbanistic de detaliu- ca instrument de proiectare urbană, se reglementează, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior , retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile.

Prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la:

- asigurarea accesibilității pietonale și auto la obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- permisivități/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc) privind volumele construite și amenajările acestora;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

- Prezentul Plan urbanistic de detaliu are ca obiect stabilirea, din punct de vedere urbanistic, a condițiilor de intervenție asupra unei Vile Turistice existente (fosta Vila Rainbow, cunoscută și cu denumirea de Vila Stirbey sau Vila cu minaret), în cadrul obiectivului de investiție care implică lucrări de reabilitare, modificări, consolidări, extindere în pod existent, pentru amenajare vila turistică în clădirea existentă situată în STATIONEA MAMAIA, LOT 10, CAREUL 41.

- Documentația de urbanism de rang superior pentru amplasamentul studiat este **P.U.Z. „Actualizare Plan urbanistic zonal stațiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. nr.285/18.05.2007” – aprobat prin HCLM nr.121/ 24.05.2013.**
- Prezentul P.U.D. – LOT 10, CAREUL 41, MUN. CONSTANȚA, STATIONEA MAMAIA este elaborat în baza **Certificatului de urbanism nr. 2519/ 02.07.2018**, pentru lucrări de: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU emis de Primaria mun. Constanta.
- Conform PUZ Mamaia –HCLM nr.121/ 24.05.2013: Art.4. al.(10) „*Autoritățile publice locale vor conditiona autorizarea investițiilor în zonele de protecție ale monumentelor istorice de elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, cu avizul D.C.J. Constanta*”.

1.2.2. LEGISLATIE, REGLEMENTARI:

- P.U.Z. Mamaia–HCLM nr.121/ 24.05.2013
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- O.U.G. nr. 51/21.06.2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001
- H.G. nr. 525/1996 Republicata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea nr. 50/1991 Republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 Republicata privind calitatea în construcții
- Legea nr. 422/2001 Republicata privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 265/2006 actualizata - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul nr. 119/2014 al M.S. pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 994/2018 al M.S. pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul nr. 119/2014 al M.S.
- Legea nr. 24/2007 Republicata, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Regulament aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanta
- Regulament de organizare și funcționare a parcarilor publice de pe raza Municipiului Constanta- aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 235/2018

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ (planșa U-00)

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității, prezentarea caracteristicilor zonei

Obiectivul studiat - **parcelele IE: 230627** - este amplasat în jud. Constanta, în intravilanul mun. Constanta, în centrul istoric al stațiunii Mamaia, careul 41, lot 10.

Imobilul se situează în zona de protecție a unui monument istoric, respectiv la cca. 50 m distanță spre Sud față de monumentul istoric de valoare națională FOSTA VILA REGALA, AZI CLUB “CASTEL”, cod CT-II-m-A-02896, înscrisă la poz. 596, la Județul Constanta în Lista Monumentelor Istorice Anexa a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2828/24.12.2015, publicată în M.O. Partea I, nr. 113 bis, din 15.02.2016, arh. Mario Stoppa, 1926.

Lotul face parte dintr-o parcelare datând din jurul anului 1924, când situația loturilor existenta la acea vreme a fost modificată. Lotul își păstrează forma originală și este marginit de alei care s-au pastrat traseele inițiale.



Monument istoric fosta Vila Regala, astazi Club Castel

Vila Stirbey (lot 10, careul 41)



Sursa: Google Earth Pro – Data imaginii- ian. 2018

2.1.2. Concluzii din documentatiile de urbanism aprobate pentru zona in care este amplasat obiectul P.U.D.:
Conform P.U.Z. Mamaia–HCLM nr.121/ 24.05.2013, lotul studiat se afla in **ZONA A - UTR 8**.

REGLEMENTARI EXTRASE DIN PUZ Mamaia „Actualizare Plan urbanistic zonal statiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. nr. 285/18.05.2007” – aprobat prin HCLM nr.121/ 24.05.2013:

PARTEA II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
CAP.2 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Art. 4- Zone construite protejate

Al.(1) B. Monumente istorice de arhitectura- Pct.2- Fosta Vila Regala, azi Club Castel, in centrul statiunii, arh. Mario Stoppa, 1926, COD CT-II-m-A-02896

(vezi plansa U-00.1 din prezentul P.U.D. – Incadrarea in zona- Zona de protectie a monumentului istoric)

Al.(7) Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice dar care se afla in zone de protectie a monumentelor istorice se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau, dupa caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Patrimoniului National si a celorlalte avize , potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

Al.(9) Interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

Al.(10) Autoritatile publice locale vor conditiona autorizarea investitiilor in zonele de protectie ale monumentelor istorice de elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, cu avizul D.C.J. Constanta

PARTEA III- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA IN STATIUNEA MAMAIA

Art.11- Listarea unitatilor teritoriale de referinta din Statiunea Mamaia

8. ZONA A- UTR 8

SUPRAFATA = 4,27 HA

Delimitare- zona intercalata intre subzona proiectului „Promenada Mamaia”- Piateta Cazino, alea auto de acces de la sud de Club Castel si Bd. Mamaia)

Zona cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice si spatii comerciale.

Regim de inaltime propus: conform plan reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte.

POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului.

CUT maxim/UTR = 4.

PARTEA IV – PREVEDERI SPECIFICE PENTRU STATIUNEA MAMAIA

Art.12- Reglementari pentru Statiunea Mamaia

MASURI SI RECOMANDARI:

- Adecvarea/readecvarea functionala generala a cladirilor si indeosebi a obiectivelor de patrimoniu conform listei utilizarilor admise din prezentul regulament.
- Protejarea fondului construit valoros, care reflecta anumite etape din evolutia statiunii:
- perioada interbelica si anii `40 (fosta vila regala, ...)
- Utilizarea unor materiale de constructie si finisare de buna calitate, cu aspect neostentativ, atat la operatiuni de restaurare, cat si in operatiuni de edificare noua.
- Evolutia potentialului turistic al statiunii si cresterea standardului acesteia.
- Masuri concrete de reabilitare a cladirilor monumente istorice si a fondului construit existent valoros.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE conform P.U.Z. MAMAIA :

« - **functiuni de turism**: hotel, hotel-apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping.

- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent : hoteluri de 3, 4, 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.

- **apartamente de vacanta, locuinte permanente** individuale si colective

- **functiuni pentru alimentatie publica**: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare

- **functiuni de comert** : comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate

- **functiuni sportive** : terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive, servicii soi dotari de deservire a functiunii de baza

- **functiuni de loisir**: instalatii de agrement si sport cu acces publi nelimitat/ private, loc de joaca pentru copii acoperit/decsoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita

- **functiuni de agrement** : cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic

- **functiuni de cultura** : centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru

- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/ Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)

- **servicii** : financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare

- **functiuni de sanatate** : dispensar, statii de salvare, farmacii

- **functiuni legate de culte** : biserica

- **lucrari de amenajare/intretinere a malurilor / lacului Siutghiol**

- **marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra**

- **functiuni aferente echiparii tehnioco-edilitare** : constructii si instalatii aferente

- **unitati cu destinatie speciala**

- **grupuri sanitare publice**

- **amernajari ale spatiului public**: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de

agrement si loisir

- spatii verzi si plantate de folosinta generala : parc, gradina, scuar, fasii plantate
- parcuri cu caracter tematic
- parcaje la sol si multietajate
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza
- amplasarea de panouri publicitare

- functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus. (...) »

- functiunile legate de culte (lacase de cult) sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice ca : **functiuni mixte**: spatii verzi, alei auto si pietonale, parcare, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI conform P.U.Z. MAMAIA :

- « - constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
 - organizari de evenimente in perioada sezonului estival
 - sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabelele anexate. »

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE conform P.U.Z. MAMAIA:

- « - activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat ;
- functiuni industriale ;
 - depozitare si vanzare en-gros ;
 - depozitarea de substante inflamabile sau toxice ;
 - depozitari de materiale re folosibile ;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
 - statii de intretinere auto ;
 - spalatorii chimice ;
 - sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local ;
 - sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente. »

(N.N.) Pentru lotul studiat, situat in ZONA A-UTR 8- respectiv lotul Vila Rainbow, P.U.Z. are figurat in plansa U3.1.- Reglementari urbanistice zona A:

- structuri de primire turistica cu functiuni de cazare turistica (hoteluri, hoteluri-apartament, moteluri, vile turistice, pensiuni turistice sau alte structuri de cazare turistica).
- circulatii pietonale (alei, platforme si amenajari, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentatie publica)

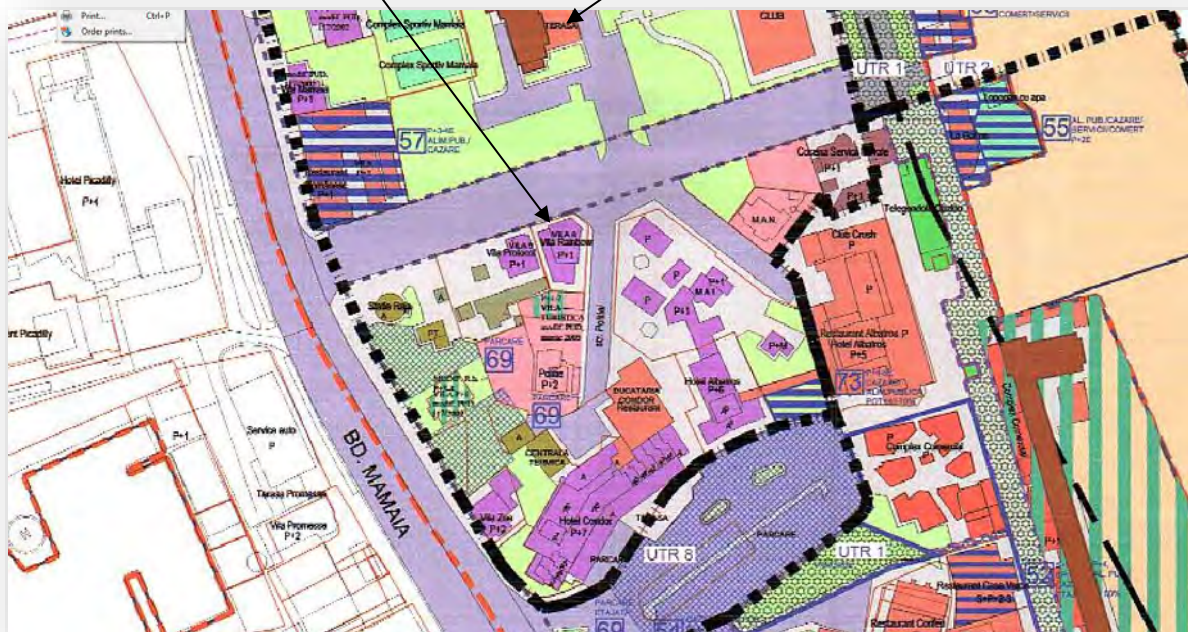
Destinatia de vila turistica din P.U.D. se inscrie deci in functiunile admise prin PUZ aprobat.

Cu linie neagra groasa punctata- limita zonei de protectie a monumentului istoric **FOSTA VILA REGALA, AZI CLUB "CASTEL"**, cod CT-II-m-A-02896.

Regim de inaltime: EXISTENT= PROPUS

„VILA 8 VILA RAINBOW - P+1”

„FOSTA VILA REGALA, azi Club Castel”



Extras din Plansa U3.1.- Reglementari urbanistice zona A

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) conform P.U.Z. MAMAIA :

- « - in cazul parcelarilor (divizarea unui lot in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distribuire a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.
- marimea minima a parcelei construibile- conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor P.U.D. (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa. »

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT conform P.U.Z. MAMAIA :

- « - in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective.

- in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol.
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.
- sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii :
 - a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m.
 - b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor pastra o **distanța minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o **inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara** din zona aliniamentului.
 - c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.”

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR conform P.U.Z. MAMAIA :

- « - regimul de construire in statiunea Mamaia este izolat
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil
- in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare.
- pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare RGU/1995, OMS 536/1997 etc). «

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- autorizarea executariiconstructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE conform P.U.Z. MAMAIA :

« Accese carosabile:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va sigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

Accese pietonale :

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare. »

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR conform P.U.Z. MAMAIA :

- autorizarea executarii constructiilor care. Prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul

regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii :

a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament

b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare

- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, HGR nr 525/1996 , H.C.L.M. nr. 43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93.

- daca in interiorul aceleiasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

- va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterrane etajate acolo unde terenul permite.

Observatie (n.n.) : Conform Certificatului de urbanism nr. 2519/2018 pentru P.U.D., necesarul de parcaje se va calcula conform HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajarile autorizate pe raza municipiului Constanta.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR conform P.U.Z. MAMAIA :

« - autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere.

- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale

- este permisa realizarea de demisoluri

- in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat (al P.U.Z. n.n.)

- in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel : ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.

- in statiunea Mamaia este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament

- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.

- conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si zona B, este limitata la 50m.

- conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor , in cele doua zone restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, calculata de la nivelul marii.

- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulat, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.»

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR conform P.U.Z. MAMAIA :

« - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art.32 al Regulamentului General de Urbanism.

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona. »

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA conform P.U.Z. MAMAIA :

« **Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor**

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- se va umari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizar, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- fiecare parcela va dispune de o 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 de 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 lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de retele edilitare :

- retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate / amplasate in subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de retele, lucrarile de marirea a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiuala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica. «

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE conform P.U.Z. MAMAIA :

“Spatii publice

- amenajarea sau reamenajarea **spatiilor verzi existente sau noi** se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica
- vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata statiunii
- mobilierul urban amplasat in spatiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana a intregii statiuni

Spatii 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

- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt permise :

- amplasarea panourilor publicitare
- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
- amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
- organizari de evenimente in perioada sezonului estival. »

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI conform P.U.Z. MAMAIA :

“ imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max= 30 cm) 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 dintr-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 cu garduri vii. »

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

conform P.U.Z. MAMAIA:

« ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- în cazul tuturor clădirilor existente, nemarcate ca propuneri pe planșa de Reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se menține

- în cazul propunerilor marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**.

- în cazurile speciale marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **90%**.

- în cazurile speciale din zona adiacentă promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este de **100%**.

- în cazul parcajelor multietajate marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și în tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafața UTR. »

2.1.3. Concluzii ale Studiului istoric aferent PUZ Mamaia—HCLM nr.121/ 24.05.2013

Dintre recomandările finale ale Studiului istoric aferent PUZ Mamaia—HCLM nr.121/ 24.05.2013, întocmit în anul 2012 de arh. Doina Bubulete – expert atestat de Ministerul Culturii, cu referire la monumentele istorice existente și zonele lor de protecție pe teritoriul stațiunii, menționăm:

- Inițierea unor operațiuni de restaurare/regenerare a fondului construit valoros (monumente, construcții cu valoare ambientală), ca și a spațiilor publice și a spațiilor verzi care întregesc ansambluri și constituie puncte sau areale de interes urbanistic
- Adecvarea/readecvarea funcțională generală a clădirilor și îndeosebi a obiectivelor de patrimoniu
- Utilizarea, pe cât posibil, a unor materiale de construcție și finisare de bună calitate, cu aspect neostentativ, atât la operațiuni de restaurare, cât și în operațiuni de edificare nouă

2.2. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

Pentru obiectivul studiat s-au obținut avize, acorduri, autorizații, printre care:

- Autorizație de construire nr. 357/ 14.03.2019 pentru lucrări de: „RECOMPARTIMENTARI, CONSOLIDARI, AMENAJARI INTERIOARE, REPARATII ACOPERIS, VILA TURISTICA EXISTENTA”.

- **Certificatul de urbanism nr. 2519/ 02.07.2018 prelungit**, pentru lucrări de: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - pentru parcela LOT 10, CAREUL 41, în Stațiunea Mamaia.

- **Aviz Direcția Județeană pentru Cultura Constanța** - nr. 2109/ U/ 19.12.2018 pentru PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru REABILITARE, MODIFICARI, CONSOLIDARI, EXTINDERE ÎN POD EXISTENT PENTRU AMENAJARE VILA TURISTICA ÎN CLADIREA D+P+1 EXISTENTA.

S-au întocmit studiu topografic, studiu geo-tehnic, expertiza tehnică de rezistență a clădirii și studiu istoric de analiză urbanistică și arhitecturală, relevu prin scanare laser 3D a clădirii.

Nu au fost necesare studii geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice.

2.2.1. SUPORTUL CADASTRAL/TOPOGRAFIC:

S-a efectuat ridicarea topografică a zonei studiate (parcela studiată și parcelele imediat învecinate), în sistem Stereo 70, de către S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.

Topografie: În curte terenul este aproximativ orizontal cu o ușoară pantă (cca 1,3%) dinspre vest spre est, evacuarea apelor pluviale făcându-se gravitațional.

Terenul la nivelul trotuarului coboara dinspre nord spre sud (trotuar estic) cu panta de 0,75% si dinspre est spre vest (trotuar nordic) cu panta de 0,26%, evacuarea apelor pluviale făcându-se gravitațional. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția generală de scurgere a apelor meteorice.

Plansele desenate ale P.U.D. sunt realizate pe suportul topografic vizat de O.C.P.I.

2.2.2. CONCLUZII ALE STUDIULUI ISTORIC ÎNTOCMIT PENTRU PREZENTUL PROIECT

(prezentam în continuare extrase din Studiul istoric arhitectural urbanistic întocmit în anul 2018 de arh. urb. Tudosie Laura Smaranda, RUR D,E,F6,G5 și arh. Isacov Alinta Gabriela RUR D,E, verificat de arh. Margareta Mihailescu - specialist M.C.C. nr. 327 S)

AMPLASAMENT

„Cladirea studiată - VILA ȘTIRBEY este amplasată în centrul istoric al stațiunii Mamaia.

Nu este clasată individual ca monument istoric, dar se situează în zona de protecție, la 50 m distanță spre Sud față de monumentul istoric de valoare națională FOSTA VILA REGALA, AZI CLUB „CASTEL”, cod CT-II-m-A-02896, înscrisă la poz. 596 La Județul Constanța în Lista Monumentelor Istorice Anexa a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2828/24.12.2015, publicată în M.O. Partea I, nr. 113 bis, din 15.02.2016.

FOSTA VILA REGALA este înscrisă în Lista Monumentelor Istorice întocmită în anii 1991-1992, aprobată în Comisia Națională a Siturilor și Ansamblurilor Istorice, menționată în Art. 59 al Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Ulterior apare în Lista Monumentelor Istorice actualizată și publicată în anii 2004, 2010 și 2015. “

LOTIZAREA DIN CARE FACE PARTE VILA ȘTIRBEY

„Prima lotizare a stațiunii Mamaia s-a realizat în anul 1906, de către arhitectului peisagist francez Edouard Redont. După primul război mondial, în 1924, parcelarea Mamaia a fost modificată.

Loturile au fost reduse ca suprafață la 300-500 m.p., iar lotizarea a fost extinsă spre Nord, în etape succesive, până la localitatea Mamaia Sat.

Principiile anterioare de organizare au rămas aceleași ca în lotizarea anterioară.

În Planul cadastral al municipiului Constanța din 1938 pentru zona clădirii studiate, este detaliată lotizarea din care face parte aceasta, cuprinsă între Parcul Cazioului – la Sud și Incinta Vilei Regale – la Nord.

Stazile și aleile care structurează lotizarea au rămas aceleași, preluate din prima lotizare – 1906, menținute până în ziua de astăzi, și anume:

- Alea Lido – curba, pe direcția Est-Vest, astăzi aleea cu parcare situată la Sud de Hotel Albatros și Condor
- Aleea Ecrene – liniară, pe direcția Est-Vest, între grupul de vile și Incinta Vilei Regale.
- Între aleile acestea existau Aleea Florilor și Aleea Venetia, convergând către intrarea laterală în incinta Vilei Regale.

Lotizarea cuprindea inițial 3 careuri, cu 32 de loturi, organizate cvasi-simetric față de un ax pe direcția Nord-Sud, în capatul de Sud fiind lotul pe care s-a construit Hotelul Edilitatea, iar în capatul de Nord – o largire semicirculară în carosabilul aleii Ecrene, conform lotizării inițiale, și Poarta de acces în Incinta Vilei Regale.

Cele 32 de loturi făceau parte din careurile 39, 40 și 41 și erau distribuite astfel: (...)

- Careul 41 cuprinzând 13 loturi între Aleea Florilor și Bulevardul Principele Nicolae de pe malul lacului Siut-Ghiol, pe care în 1938 erau construite 4 vile, **pe loturile 10 (Vila Stirbey)**, 11 (Vila Stănescu), 17 (Vila Margero), 21 (Vila Sirotta), clădirile existând și astăzi;

Pe o parte a loturilor rămase libere, după 1948 s-au construit:

- Stația de pompare a apei, la Vest de Vila (Stănescu), la Aleea Ecrene, în anii 1950
- Restaurantul Albatros, la Est de Hotelul Albatros, în anii 1960
- Hotelul Condor, la Vest de Hotelul Albatros, în anii 1970.

Restul loturilor au rămas libere și au fost folosite ca grădini extinse ale vilelor învecinate, transformate în vile de protocol.

Aleile au rămas pe traseul și cu ampriza inițială, cu deosebirea că astăzi nu mai poartă denumiri.

În general, cele 8 vile construite în anii 1930, existente și astăzi, și-au păstrat arhitectura inițială, realizată în stiluri diverse: neoromânesc, modernist, modernist cu influențe balcanice, dar majoritatea au fost modernizate după 1990, pierzând detalii și materiale originale.

Dintre toate vilele existente în această lotizare, Vila Stirbey se remarcă din toate punctele de vedere: urbanistic, arhitectural și memorialistic:

- Amplasamentul privilegiat, de colț, între Aleea fostă Ecrene și Aleea fostă Florilor, într-o poziție dominantă și vizibilă

- de la distanta, fiind totodata cea mai apropiata de intrarea in incinta Vilei Regale.
- Arhitectura de exceptie, in stil modernist cu influente orientale, dominata de turnul minaret amplasat pe colt;
 - Autorul cunoscut, arh. Mario Stoppa, acelasi care a proiectat Vila Regala, proiectul initial fiind cunoscut;
 - Comanditarul cunoscut – Familia Stirbey, cu vechi radacini boieresti si domnesti, de notorietate in epoca si apropiata Familiei Regale;
 - Autenticitatea arhitecturii, detaliilor si materialelor, care s-au pastrat, fara modificari esentiale;
 - Starea in general buna a cladirii, posibil de a fi consolidata, restaurata si refunctionalizata, fara modificari majore.”

ISTORICUL VILEI ȘTIRBEY DE LA MAMAIA

„Familia Știrbey fiind nedespartita de Familia Regala, acestia au cumparat un lot de casa in imediata vecinatate a Vilei Regale de la Mamaia si au construit intre anii 1926-1930 o vila de vacanta.

Planurile Vilei Știrbey o indica pe Maria Stirbey ca proprietara-comanditara si sunt semnate de arhitectul Mario Stoppa in iulie 1926.

Maria Stirbey a fost fiica cea mare a cuplului Barbu (Printul Barbu Stirbey , n.n.) si Nadeja Știrbey, (...).

Colaborarea dintre Maria Știrbey si arhitectul Mario Stoppa venea ca urmare a realizarii resedintei de vara a familiei de la Brasov, finalizata in 1925.

Vila de la Mamaia a fost finalizata in 1930, conform placii din piatra cu numele arhitectului amplasata pe parapetul porticului de la intrare.

Cu siguranta, cand a conceput turnul-minaret de la Vila Știrbey, arhitectul a avut in minte modelul Vilei Regale de la Balcic. »

« Fiind nationalizata dupa 1948, Vila de la Mamaia a fost folosita ca vila turistica de protocol, dupa 1990 fiind denumita Vila Rainbow. (...) »

CONCLUZII SI RECOMANDARI ALE STUDIULUI ISTORIC PRIVIND POSIBILE INTERVENTII ASUPRA CLADIRII STUDIATE :

« Avand in vedere valoarea arhitecturala a cladirii si valoarea urbanistica a amplasamentului, este necesara pastrarea, restaurarea si punerea in valoare a cladirii, protejarea aspectului exterior, a volumetriei si arhitecturii fatadelor cu toate detaliile lor, cu deosebire a elementului distinctiv – minaretul de colt, care trebuie sa ramana dominanta compozitiei arhitecturale.

Se recomanda pastrarea si reconditionarea urmatoarelor elemente caracteristice ale cladirii:

- Compozitia volumetrica piramidala
- Turnul - minaret de colt, cu toate detaliile sale
- a. Forma sarpantei si detaliul de streșină, invelitoarea din olane
- b. Forma golurilor exterioare
- c. Tamplaria din lemn, posibil a se reface din lemn stratificat, cu preluarea detaliilor – impartiri, sectiuni
- d. Finisajele exterioare ale fatadelor – tencuieli, paramentul din piatra, culorile de finisaj
- e. Detaliul de poarta de acces
- f. Imprejmuirea din zidarie perforata, pe soclu din piatra
- g. Grilajul din feronerie de la fereastra de pe colt
- h. Detaliul pierdut, dar posibil de reconstituit dupa documente, al consolelor din lemn ce “sustineau” etajul.
- i. Placuta cu anul construirii a.d. 1930 si numele arhitectului Mario Stoppa, de pe parapetul porticului de intrare
- j. Acoperirea boltita a scarii interioare
- k. Scara interioara a minaretului

Asigurandu-se pastrarea si reconditionarea elementelor caracteristice ale cladirii enumerate mai sus, sunt posibile modificari de plansee, re compartimentari interioare, modificari ale scarii secundare, realizarea de finisaje interioare si instalatii noi , in scopul repunerii in functiune a cladirii si adaptarii ei la prevederile reglementarilor din domeniu.

Consolidarile se vor realiza numai la interior. Pentru turnul- minaret, in cazul consolidarii sale la exterior, se vor aplica solutii care sa nu-i modifice arhitectura.

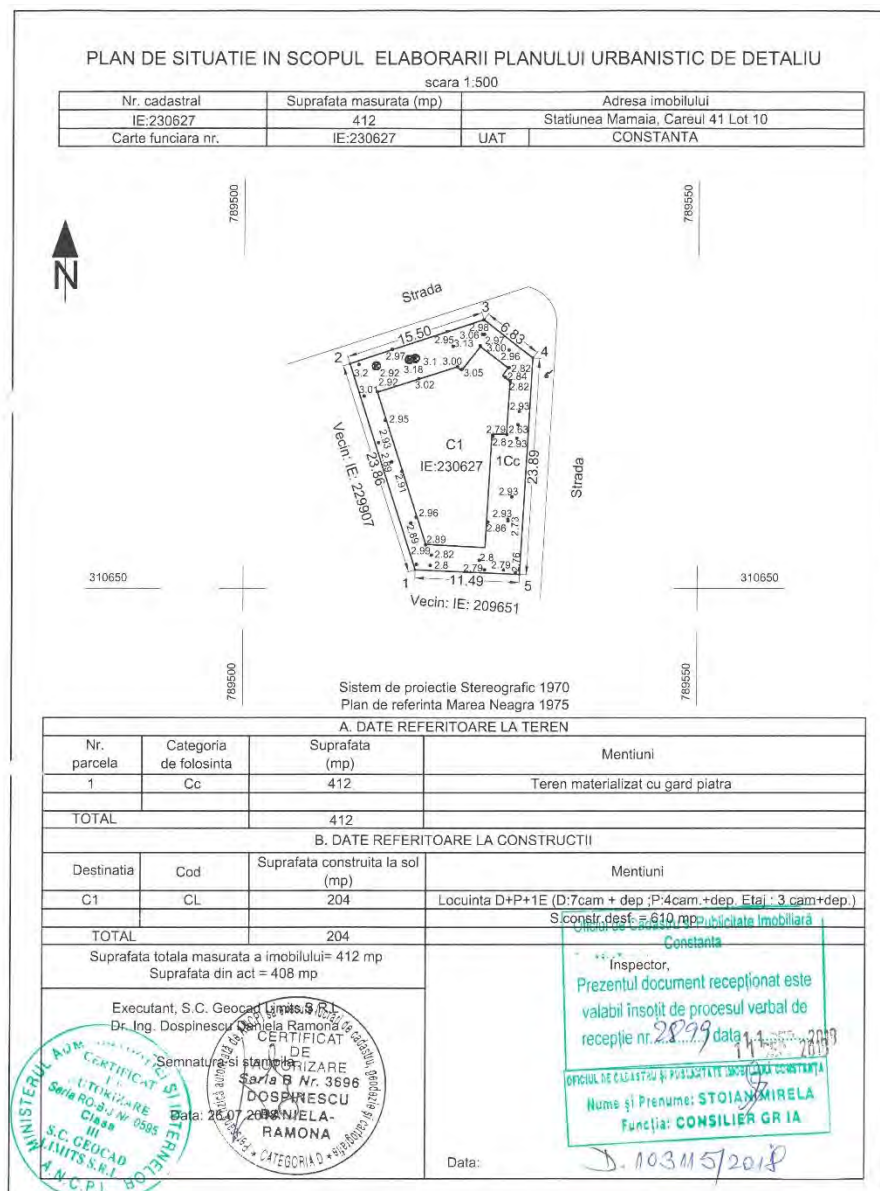
Avand in vedere necesitatea modernizarii si refunctionalizarii cladirii, pentru a corespunde cerintelor moderne de confort, apreciem ca posibila inaltarea zonelor de constructie parter, in vederea castigarii pentru cazare a spatiilor situate in podul existent al acestora, cu conditia ca acestea sa ramana cu streasina mai jos decat cea a corpului P+1 si cu o racordare adecvata la acesta din urma.

Avand in vedere amplasamentul in zona de protectie a unui monument istoric de valoare nationala, pentru interventii asupra exteriorului cladirii studiate este obligatoriu Avizul Ministerului Culturii, prin Directia Judeteana pentru Cultura Constanta si Comisia Zonala a Monumentelor Istorice, pe baza unei documentatii intocmite conform exigentelor in zone construite protejate..»

S-a realizat un studiu geotehnic facand parte din expertiza tehnica, realizat în incinta lotului studiat, de catre S.C. FORCON S.R.L. geol. Nicolae Tase, stabilind conditiile de fundare posibile in zona studiata.

3.1. POZITIONARE LOT, VECINATATI, LIMITE

Obiectivul studiat este amplasat în jud. Constanta, mun. Constanta, în centrul istoric al stațiunii Mamaia, careul 41, lot 10. Imobilul se situează în zona de protecție a unui monument istoric, respectiv la cca. 50 m distanță spre Sud față de monumentul istoric de valoare națională FOSTA VILA REGALA, AZI CLUB "CASTEL", cod CT-II-m-A-02896, înscrisă la poz. 596, la Județul Constanta în Lista Monumentelor Istorice Anexa a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2828/24.12.2015, publicată în M.O. Partea I, nr. 113 bis, din 15.02.2016, arh. Mario Stoppa, 1926.



PUD – LOT 10, CAREU 41, MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA. A.III. MEMORIU JUSTIFICATIV. MAI 2019

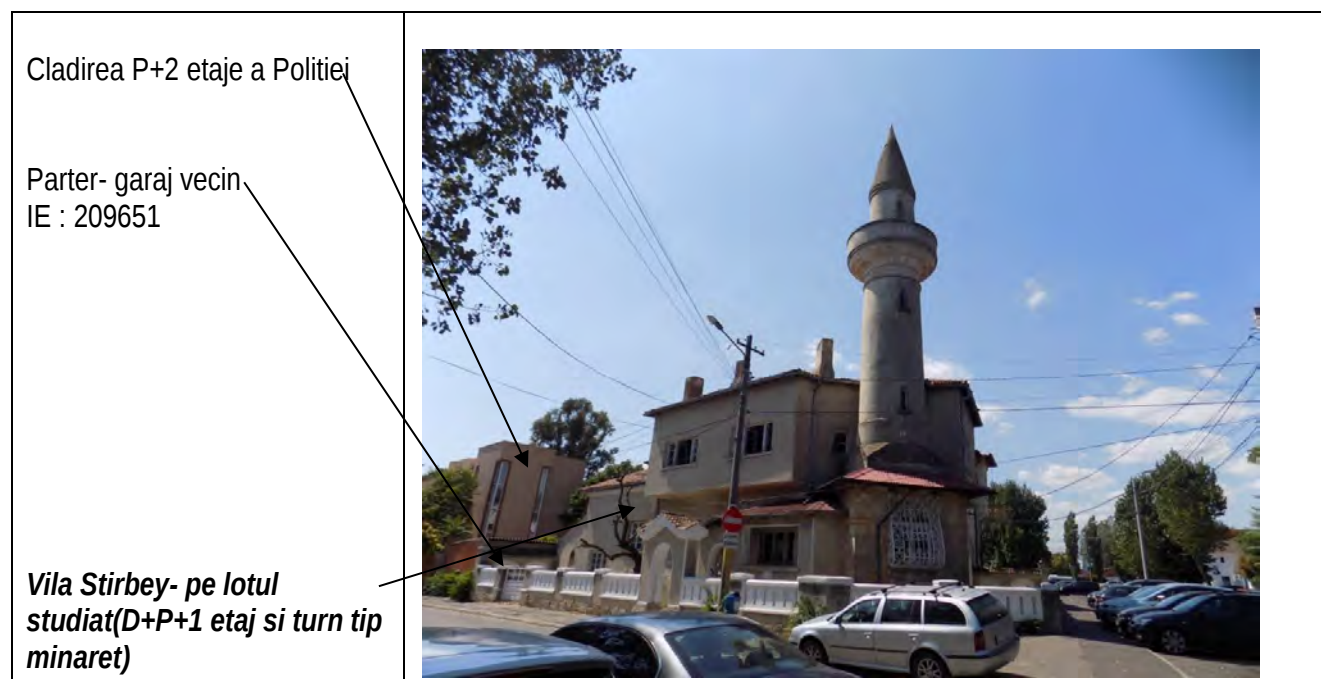
Pe teren se afla o cladire CORP C1 , avand numar cadastral 230627-C1. Conform situatiei mentionate in actele cadastrale, cladirea apare cu destinatia de locuinta, cu arie construita la sol de 204 mp, cu regim de inaltime D+P+1etaj.

Prin Autorizatia de construire nr. 357/ 14.03.2019 pentru lucrari de: „RECOMPARTIMENTARI, CONSOLIDARI, AMENAJARI INTERIOARE, REPARATII ACOPERIS, VILA TURISTICA EXISTENTA”- lucrare care urmeaza sa fie demarata in curand, destinatia cladirii este autorizata ca vila turistica.

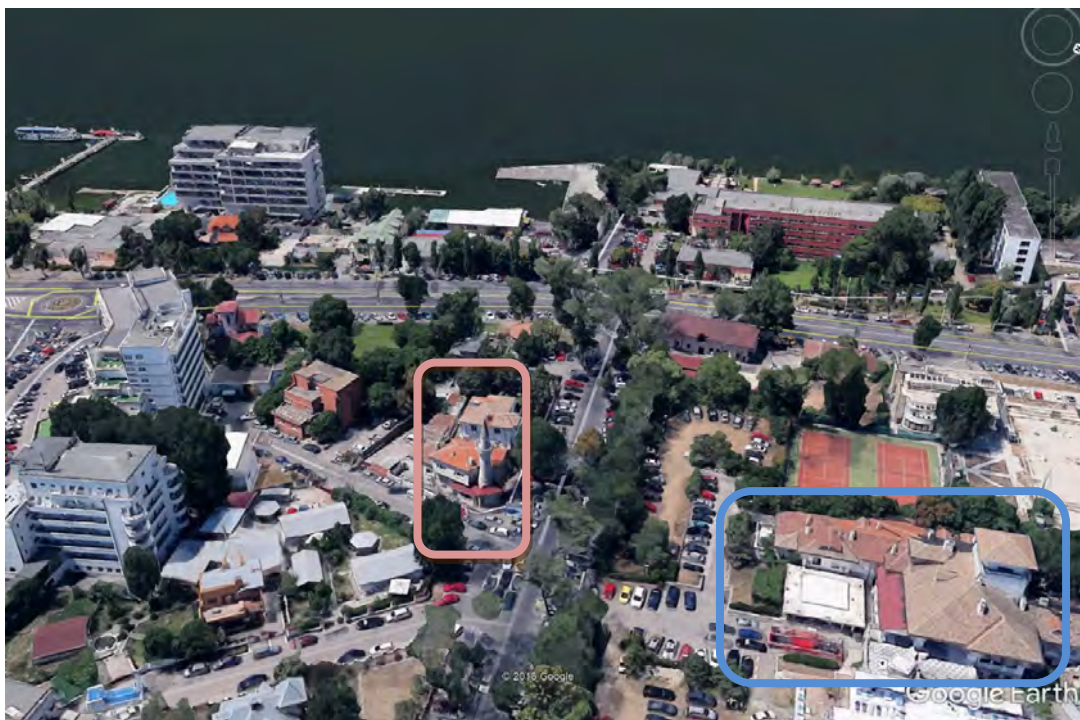
Terenul Lotul 10 studiat este pozitionat pe colt, la intersectia a doua strazi si prezinta aliniament pe latura de est si pe cea de nord. Forma terenului este pentagonală, cu o latura de 23,89 m la strada de la est Str. Politiei (fosta Florilor), o latura de 15,50 m la strada de la nord (fosta Ecrene) si coltul spre intersectie tesit (6,83 m).

Vecinătățile lotului studiat:

- la nord – domeniu public- strada (denumire anterioara str. Ecrene, in Plan parcelare Mamaia din planul cadastral din 1938)- lungimea frontului lotului la strada = 15,50 m
- la est – domeniu public- strada Politiei (denumire anterioara Aleea Florilor, in Plan parcelare Mamaia din planul cadastral din 1938)- lungimea frontului lotului la strada = 23,89 m
- la sud – proprietate privata IE : 209651 , pe care se afla o constructie Sopron (umbrar) parter pozitionata pe hotarul comun cu lotul studiat, prezentand calcan pe lungimea hotarului comun. Lotul urmator spre sud este proprietatea mun. Constanta, pe care se afla cladirea D+P+2etaje Sediul al Politiei Mamaia.
- la vest – proprietate privata IE:229907 , lotul 11, pe care se afla corpuri de cladire P+1E, D+P+2E - Vila Protocol (Vila fosta Stanescu). Cladirea vecina D+P+2E este pozitionata la cca. 2 m distanta de hotarul comun cu lotul studiat. Corpul de cladire P+1E este situat pe hotarul comun, pe o lungime de cca. 4m.



Intersectia strazilor limitrofe: spre stanga - Str. Politiei (fosta Florilor), spre dreapta- Strada de la nord (fosta Ecrene)



Sursa: Google Earth Pro Vedere aeriana dinspre est. Cu chenar rosu- Vila Stirbey- lotul 10 studiat.
Cu chenar albastru- Monumentul istoric Fosta Vila Regala.



Strada de la nord: in stanga- Lot 10 - Vila Stirbey (Vila Rainbow) D+P+1 etaj , in dreapta vecinul de la vest:
Lot 11- Vila Protocol (fosta Stanescu)- D+P+1 etaj.



Str. Politiei – Lotul vecin spre sud (IE: 209651) si constructia vecina parter existenta cu calcan spre lotul studiat si cu fatada oarba spre strada.

Incinta lotului:

Declivitati:

În curte terenul este aproximativ orizontal cu o ușoară pantă (cca 1,3%) dinspre vest spre est, evacuarea apelor pluviale făcându-se gravitațional.

Terenul la nivelul trotuarului coboară dinspre nord spre sud (trotuar estic) cu panta de 0,75% și dinspre est spre vest (trotuar nordic) cu panta de 0,26%, evacuarea apelor pluviale făcându-se gravitațional. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția generală de scurgere a apelor meteorice.

Accese:

- Accesul pietonal în incinta are loc pe latura de est, printr-un portal cu arcada, din zidărie tencuită, situat în axul arcadei porticului de intrare în clădire. Frontonul portalului este acoperit cu olane ceramice, cu un joc de planuri în câte doi versanți, iar poarta este din metal vopsit alb.

- Accesul auto are loc pe aceeași latură estică, spre colțul de sud-est. Poarta este metal vopsit alb. În incinta nu se poate accede carosabil, data fiind alinierea fațadei la numai 3,97 m de aliniament.

3.2. REGIMUL JURIDIC

În planșa U-04 sunt analizate categoriile de proprietate.

Forma de deținere a imobilului și suprafața terenului:

- Parcela studiată cuprinde un imobil alcătuit din teren și construcții și este PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR JURIDICE. Terenul este intravilan, cu număr cadastral 230627/UAT Constanța; suprafața terenului este 412 mp (conform măsurători), respectiv 408 mp din acte.

3.3. STUDIUL GEOTEHNIC

Din studiul geotehnic preliminar realizat în incinta lotului studiat, de către S.C. FORCON S.R.L. geol. Nicolae Tase, rezultă următoarele:

- Vila D+P+1 etaj nu prezinta degradari / tasari cauzate de terenul de fundare.
- Adancimea maxima de inghet = 0,90 m (conf. STAS 6054-77).
- Seismicitatea:
 - o Zona de hazard seismic cu $a_g=0,20g$
 - o Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. conform P100-1/2013.
 - o Zona de macroseismicitate $I=7$ pe scara MSK.
- Prezentarea rezultatelor:
 - A fost efectuat 1 foraj geotehnic F1.
 - Stratificatia:
 - o 0,0- 1,0 m = stratul de umplutura neomogena
 - o 1,0 – 6,0 m = stratul de nisip fin, mediu, galbui-albicios, afanat in suprafata si mediu indesarat sub 1,50 m adancime. Stratul continua.
- Categoria geotehnică : Pe baza Normativului NP 074-2014, se clasifica terenul de fundare in categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat.
- Adancimea apei freatice:
 - o In amplasament nivelul apei freatice oscileaza in jurul adancimii de 3,0 m de la fata terenului.
- Conditii de fundare:
 - Fundarea directa pe stratul de nisip cu o presiune efectiva care sa nu depaseasca presiunea conventionala corectata pentru situatia concreta din proiectare.
 - Fundarea directa pe perna din material granular (piatra sparta, balast)

Pozitia sondajului executat este reprezentata pe plansa U-01.

3.4. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

3.4.1. CLADIREA EXISTENTA PE LOT:

Caracteristici cladire:

Pe lotul studiat exista cladirea corp C1- cu numar cadastral 230627-C1, avand conform inscrierilor din acte destinatia de „locuinta” si aria construita la sol de 204 mp.

Regim de inaltime: D+P+1 etaj + turn de tip minaret, pe colt.

Regimul de înăltime al clădirii inscris in acte: D+P+1 etaj.

Structura cladirii este durabila/semidurabila.

Starea cladirii este buna.

Modul de amplasare a cladirii pe lot:

Cladirea are pe coltul de nord-est un distinctiv turn zvult cuprinzand o scara circulara prin care se accede la un balcon belvedere, depasind cu cca. un nivel cota coamei celei mai inalte a acoperisului.

Retragerile cladirii de la aliniament sunt de minimum 2,35 m fata de aliniamentul de la est si 2,68 m fata de cel de la nord.

Tipul de Imprejmuire a lotului studiat:

Imprejmuirea spre strada este din zidarie perforata. H soclu = 50 cm, H max. = 1,20 m.

Pe laturile spre vecini, terenul este imprejmuit cu gard din zidarie, cu glaf din olane ceramice H max = 2,30 m.

Analiza operatiuni necesare:

Capacitatea existenta a cladirii este de 6 camere cu suprafete intre cca 11-16mp, dintre care 2 camere cu baie si restul cu grup sanitar/baie comuna cu acces din hol. Actuala compartimentare nu este compatibila cu categoria de 4 sau 5 stele solicitata de beneficiar prin tema de proiectare.

Constructia necesita unele operatiuni de modernizare/ reabilitare (recompartimentari, finisaje interioare noi, instalatii interioare noi, reparatii fatade, consolidari, extindere a ariei desfasurate prin utilizarea unora din podurile

existente) pentru a putea fi utilizata ca vila turistica de categorie superioara. Operatiunile necesita respectarea conditiilor din avizul D.J.C. Constanta.

Cladirea nu este clasata individual ca monument istoric, dar se situeaza in zona de protectie, la 50 m distanta spre Sud fata de monumentul istoric de valoare nationala FOSTA VILA REGALA, AZI CLUB "CASTEL", cod CT-II-m-A-02896, inscrisa la poz. 596 La Judetul Constanta in Lista Monumentelor Istorice Anexa a Ordinului Ministrului Culturii nr. 2828/24.12.2015, publicata in M.O. Partea I, nr. 113 bis, din 15.02.2016.

In studiul istoric intocmit pentru acest lot, se arata: „Avand in vedere valoarea arhitecturala a cladirii si valoarea urbanistica a amplasamentului, este necesara pastrarea, restaurarea si punerea in valoare a cladirii, protejarea aspectului exterior, a volumetriei si arhitecturii fatadelor cu toate detaliile lor, cu deosebire a elementului distinctiv – minaretul de colt, care trebuie sa ramana dominanta compozitiei arhitecturale.”

Date privind imobilul studiat, conform cadastrului din anul 2016:

Imobilul cu nr. Cadastral 230627 (vechi 24) si inscris in Cartea Funciara cu nr. 230627 (vechi 12829) este format din lotul 10 din careul 41 din Statiunea Mamaia, cu Suprafata de 408 m.p. din acte si 412 din masuratori si Constructia – locuinta D+P+1, fosta Vila Stirbey, cu suprafata construita la sol = 204 m.p.

Date privind imobilul studiat, conform releveului de arhitectura realizat de arhitect Isacov Alinta Gabriela pe baza de masuratori directe si prin scanare laser 3D cu colaborarea firmei International Partner Buro S.R.L.:

EXISTENT:

Ac = 215,51 mp (pentru calcul POT, conform Legii nr. 350/2001)

Ad = 554,36 mp (pentru calcul C.U.T. , conform Legii nr. 350/2001)

Hmax turn minaret = +19,72 m

Hmax coamă superioara (la acoperisul peste etaj 1) = +9,35 m

Hsocu = ±0,00 (cca 1,25- 1,35 m peste teren amenajat)

3.4.2. FOND CONSTRUIT IN VECINATATE

Terenurile imediat invecinate sunt mobilate cu cladiri cu regim redus de inaltime- parter, P+1 etaj, P+2 etaje:

- Pe terenul alaturat de la vest (IE:229907), cladirea cu functiune turistica, face parte din grupul de 8 vile construite in anii 1930, existente si astazi. Vila si-a pastrat arhitectura initiala, realizata in stil modernist cu influente balcanice, dar a fost modernizata dupa 1990, pierzand detalii si materiale originare.

Imprejmuirea de asemenea este vizibil modificata relativ recent.

Pe limita posterioara a aceluiasi teren se afla si un corp P+1 etaj, situat cu calcan pe hotarul comun cu lotul studiat, neparticipand insa ca vizibilitate la niciuna dintre fronturile stradale.

Regimul de înăltime pe parcela : D+P+1 etaj, P+1 etaj.

Structura cladirilor este durabila/semidurabila.

Starea cladirilor este buna.

La data realizarii studiului, pe teren se afla o cladire cu caracteristicile:

Regim de înăltime parter.

Structura cladirii este nedurabila.

Starea cladirii este mediocra/rea.

**Politia D+P+2 etaje
Hotel Condor
P+7 etaje**

**Vila Stirbey (lot 10)
D+P+1 etaj**

**Vila fosta Stanescu (lot 11)
D+P+1 etaj**

**Fosta Vila Regala (monument
istoric) D+P+1 etaj**



Intersectia strazii Politiei (spre stanga) cu strada de la nord (fara denumire). La dreapta- incinta monumentului istoric Fosta Vila regala, astazi Club Castel. Se remarca amplasarea favorabila a cladirii studiate, cap de perspectiva dinspre Promenada Mamaia, accentul vertical al turnului situat pe bisectoarea unghiului format de cele doua strazi convergente. Covizibilitatea cladirii studiate cu monumentul istoric din apropiere exista in oarecare masura, fiind micsorata insa in timpul verii de dezvoltarea vegetatiei de sezon de la aliniament si din incinta monumentului.

3.5. CAI DE COMUNICATIE, PARCARI

CIRCULATIE:

Circulatia principala in zona si relatia cu orasul are loc pe directia nord-sud, pe bulevardul Mamaia, de unde se repartizeaza legaturi prin alei/strazi colectoare.

Strazile care deservesc pietonal si carosabil lotul sunt:

- la nord –strada (denumire anterioara str. Ecrene, in Plan parcelare Mamaia din 1938)
- la est - strada Politiei (denumire anterioara Aleea Florilor, in Plan parcelare Mamaia din 1938).

Ambele strazi sunt strazi colectoare de categoria a III-a cu doua benzi, cu circulatie cu dublu sens, cu imbracaminti definitive.

Lotul studiat detine o constructie existenta, cu valoare istorica si de arhitectura care trebuie protejate si se afla in zona de protectie a unui monument istoric, situatia nepermitand modificari ale acceselor, ale imprejmuirii sau prevederea de parcare pe lot.

ACCESSE CAROSABILE ȘI PIETONALE la obiectiv : există și se păstrează

- Acces carosabil din strada de la est (poarta de tip auto existenta, dar fara posibilitatea de acces al autovehiculelor in incinta, data fiind alinierea existenta a constructiei, la maximum 3,97- 4,00 m de aliniament).
- Acces pietonal prin trotuarele strazilor de la est si de la nord. Poarta pietonala se afla pe latura de est.

PARCARI:

Data fiind situatia existenta a modului de amplasare a cladirii vilei turistice pe teren, care nu permite realizarea de locuri de parcare in incinta, beneficiarul/proprietarul a dispus de contract de inchiriere a unui numar de 6 locuri de parcare limitrofe terenului, pe latura de nord.

(Beneficiarul/proprietarul a avut inchiriată prin contract, pana inclusiv anul 2018, cu S.C. CONFORT URBAN S.R.L., o parcare in suprafata de 75,0 mp, cu un numar de 6 locuri, in parcare publica din strada de la nord, limitrofa S.C. METFOR TRAVEL S.R.L.).

3.6. ECHIPARE EDILITARA

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Conform avizului RAJA nr. 512/10.09.2018:

Pe terenul studiat exista un bransament de apa Dn 1 ¼ " executat din conducta de distributie apa Dn 80mm F existenta pe domeniul public.

Contorizarea consumului de apa se face prin apometrul Dn32mm cu citire radio, montat in caminul apometric Ca existent in zona.

Pe strada de la nord exista conducta de distributie apa Dn80mm F subdimensionata.

3.6.2. CANALIZAREA APELOR MENAJERE

Conform avizului RAJA nr. 512/10.09.2018:

Evacuarea apelor uzate menajere provenind de la cladirea de pe parcela studiată, in prezent se realizeaza printr-o conducta care traverseaza terenuri proprietati particulare aflate la sudul proprietatii (110 , 0,7).

Acest tronson se va dezafecta.

Pe strada de la nord exista Colectorul menajer Dn400mm Bz (H=3m).

3.6.3. CANALIZAREA APELOR PLUVIALE

Conform avizului RAJA nr. 512/10.09.2018:

In zona nu exista conducte de canalizare pluviala.

Apele meteorice se colecteaza la rigolele stradale.

3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Conform avizului R.A.D.E.T. nr. B13410/ 23.08.2018:

In zona studiată nu exista retele termice.

3.6.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Conform avizului DISTRIGAZ-SUD RETELE:

In zona studiată nu exista retele de distributie sau alte instalatii de gaze naturale.

3.6.6. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Conform avizului E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. nr. 229346023/07.08.2018:

Pe trotuarul vestic al strazii Politiei, in dreptul parcelei studiate, exista:

- LEA 0,4 KV

Pe trotuarul SUDIC al strazii de la nord, in dreptul parcelei studiate, exista:

- LES 20 KV.

Cladirea studiată este bransata aerian la curent electric.

3.6.7. TELEFONIE

Conform avizului TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.:

In zona studiată exista retele de telefonie – cabluri Tc.

CAP. 4. PROPUNERI (planșa U-02)

4.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema program pentru P.U.D. întocmită la solicitarea beneficiarului prevede următoarele lucrări:

- In contextul politicilor de dezvoltare a serviciilor turistice pe litoralul românesc, urmărind mărirea standardului turistic și punerea în valoare a uneia dintre clădirile emblematice aflate în zona de protecție a monumentului istoric de importanță națională FOSTA VILA REGALA, AZI CLUB "CASTEL", cod CT-II-m-A-02896, beneficiarul investiției își propune reabilitarea clădirii existente cunoscute sub numele de „Vila Stirbey” sau „Vila cu Minaret”, pentru **amenajarea unei VILE TURISTICE de categorie superioară**, de tipul „boutique hotel”, CU CAMERE DE CAZARE SI SPATII DE SERVIRE A MESEI pentru turiștii cazati.

Prin modificările propuse:

- destinația de vila turistică/ alimentație publică se încadrează în prevederile din P.U.Z. Mamaia.
- regimul de aliniere rămâne neschimbat
- regimul de înălțime al clădirii rămâne neschimbat - D+P+1^E
- modificările de mansardare în pod existent propuse conduc la creșterea C.U.T., prin transformarea zonelor de pod neutilizat de peste parter în mansardă, și nu se vor reflecta în modificări volumetrice la exterior, cu excepția ridicării acoperișului de peste parter (de la cota cca. 5,45 m peste teren amenajat) cu cca 50 cm. Streasina și acoperișul de peste etajul 1, de la cota cca. +8,40 m peste teren amenajat - rămân neschimbate.
- P.O.T. și C.U.T. – se pastrează indicatorii P.O.T. și C.U.T. maxim admisi aprobați din P.U.Z. Mamaia.

INDICATORII URBANISTICI CONFORM PUZ APROBAT, zona A- UTR 8:

P.O.T. maxim = în cazul tuturor clădirilor existente, nemarcate ca propuneri pe planșa de Reglementări urbanistice, procentul de ocupare al terenului se menține

C.U.T. maxim/UTR = 4.

Înălțime maximă admisibilă: P+1 E, se admit subsoluri, demisoluri

SITUAȚIE EXISTENTĂ IMOBIL obiect al P.U.D.:

P.O.T. existent = 52,82 %

C.U.T. existent = 1,36

Înălțime existentă = D+P+1E

Prin P.U.D. nu se vor modifica indicatorii urbanistici maximi aplicabili parcelei studiate, respectiv

P.O.T. și C.U.T. și regimul de înălțime rămân cele maxim admisibile reglementate prin P.U.Z..

Indicatorii urbanistici conform PROPUNERII DIN ILUSTRAREA URBANISTICĂ a P.U.D.:

P.O.T. = 52,82%

C.U.T. = 1,53

Înălțime existentă = propusă = D+P+1E

4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

4.2.1. CONCLUZII P.U.Z. MAMAIA

Parcela studiată fiind situată în zona de protecție a monumentului istoric de valoare națională FOSTA VILA REGALA, AZI CLUB "CASTEL", cod CT-II-m-A-02896, pentru lucrările propuse prin tema program pentru acest amplasament s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 2519/ 02.07.2018, prin care se solicită elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu.

Soluția P.U.D. a fost elaborată cu respectarea recomandărilor din P.U.Z. Mamaia –HCLM nr.121/ 24.05.2013:

- o Adecvarea/readecvarea functionala cladirii conform listei utilizarilor admise din regulamentul P.U.Z..
- o Protejarea fondului construit valoros, care reflecta anumite etape din evolutia statiunii:
- perioada interbelica din zona de protectie a fostei vile regale.
 - o Utilizarea unor materiale de constructie si finisare de buna calitate, cu aspect neostentativ atat la operatiuni de restaurare, cat si in operatiuni de edificare noua.
 - o Evolutia potentialului turistic al statiunii si cresterea standardului acesteia.
 - o Masuri concrete de reabilitare a fondului construit existent valoros.

4.2.2. SOLUTIA DE INTERVENTIE

FUNCTIONE

Prezentul plan urbanistic de detaliu stabileste elemente urbanistice de realizare a lucrarilor propuse prin tema program de reabilitare a vilei turistice studiate.

Funciunea propusa de tema program a beneficiarului este de vila turistica CU CAMERE DE CAZARE SI SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA.

Ilustrarea urbanistica din P.U.D. prezinta aceasta functiune.

Cu conditia obtinerii avizului D.J.C. Constanta si a obligatiilor privind asigurarea locurilor regulamentare de parcare aferente functiunilor, cladirea va putea avea si alte functiuni din cele reglementate prin P.U.Z. si detaliate de prezentul P.U.D. la CAP. 5.

ASPECTUL CLADIRILOR, VOLUMETRIE

Deși nu este monument istoric, cladirea studiată (cunoscută și sub numele de Vila Stirbey) aflându-se în zona de protecție a unui monument istoric de importanță națională și cladirea însăși având valoare istorică și arhitecturală, se impune o abordare respectuoasă în reabilitarea propusă, cu tratare atentă a intervențiilor din punct de vedere arhitectural-volumetric.

Soluția constă în lucrări de transformare pentru utilizarea ca mansardă a zonelor de pod de peste porțiunea demisol + parter a clădirii existente, ceea ce conduce la mărirea ariei desfășurate a clădirii, fără a depăși C.U.T. maxim aprobat prin P.U.Z.. Corpul principal al clădirii, D+P+1 etaj, nu se modifică. Lucrările au ca scop adecvarea clădirii existente la funcțiunea de vila turistică de categorie superioară, la normele în vigoare din punct de vedere al clasificării turistice, din punct de vedere al cerințelor fundamentale de calitate, pentru mărirea gradului de confort oferit turiștilor.

Se propun lucrări de restaurare a fatadelor și unele modificări la acoperiș și fațade, lucrări de realizare a unor accese din curte la demisolul clădirii, cu obligativitatea respectării condițiilor și concluziilor din avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 2109 /U/19.12.2018, pe care le enumerăm mai jos:

„- Se vor păstra volumetria și arhitectura fatadelor clădirii, cu toate detaliile și ornamentele lor și se vor reface detaliile dispărute în timp, după documentele și modelele existente.

- Se avizează ridicarea stresinii cu 50 cm în zona D+P a clădirii, în vederea transformării podului în mansardă, rezultând creșterea suprafeței desfășurate. Acoperișul se va ridica în consecință, cu refacerea formei și pantelor conform situației existente.

- Se avizează practicarea de ferestre în zonele cu mansardă propusă, în plan vertical pe fațade și în planul acoperișului, conform propunerii, pe Fațada de Vest – Var.1, pe fațadele de Est și Sud prezentate.

- Se avizează executarea de curți engleze și uși pentru accesul direct din demisol în curte, pe fațadele de Vest și Nord.

- Se va păstra forma acoperișului și detaliul de streasina. Se vor păstra cosurile de fum.

- Minaretul de colț își va păstra forma. Dimensiunile, detaliile, materialele și se va reveni la materialele originare, acolo unde au fost înlocuite. Se va păstra feronerie ferestrei de la parter.

- Tamplăria exterioară se va reface din lemn stratificat, cu păstrarea modelului, dimensiunilor și detaliilor, cu geam termorezistent.

- Imprejmuirea și poarta de acces în curte se vor menține în formă și cu detaliile actuale.

- Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentația în faza PT-DTAC.”

Principalele lucrări propuse în ilustrarea de mobilare urbanistică din P.U.D. sunt:

- Reabilitare cladire existenta pentru amenajarea unei vile turistice cu spatii corespunzand unei categorii superioare (4 sau 5 stele), CU CAMERE DE CAZARE SI SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA.
- CAPACITATE : Vor rezulta 6 camere de cazare- fiecare cu baie proprie, 1 oficiu, o sala de mese pentru turistii vilei si bucatarie cu anexe.

Observam ca marirea propusa a ariei desfasurate a cladirii , prin extinderea prin transformarea in mansarda a podului existent de peste parter, nu conduce la marirea capacitatii de cazare a vilei in ceea ce priveste numarul de unitati de cazare, ci la marirea gradului de confort, prin marirea suprafetei camerelor, prin realizarea de bai pentru fiecare celula de cazare.

- Extindere a spatiilor utile din cladirea existenta prin transformarea in mansarde a zonelor de pod de peste parter, astfel: se ridica streasina cu 50 cm in zona D+P a cladirii, in vederea transformarii podului in mansarda, rezultand cresterea suprafetei desfasurate. Acoperisul se va ridica in consecinta, cu refacerea formei si pantelor conform situatiei existente.
- Se vor pastra volumetria si arhitectura fatadelor cladirii, cu toate detaliile si ornamentele lor si se vor reface detaliile disparute in timp, dupa documentele si modelele existente. Nu se va utiliza termosistem de fatada.
- Practicarea de ferestre in zonele cu mansarda propusa, in plan vertical pe fatade si in planul acoperisului, conform propunerii, pe Fatada de Vest – Var.1, pe fatadele de Est si Sud avizate de D.J.C. Constanta.
- Executarea de curti engleze si usi pentru accesul direct din demisol in curte, pe fatadele de Vest si Nord, cu suprafete de cca. 5 mp fiecare. (Suprafata curtii engleze de lumina mai mare de 4 mp nu se include in aria construita - STAS 4908).
- Se va pastra forma acoperisului si detaliul de streasina. Se vor pastra cosurile de fum.
- Minaretul de colt isi va pastra forma, dimensiunile, detaliile, materialele si se va reveni la materialele originare, acolo unde au fost inlocuite. Se va pastra feronerie ferestrei de la parter. Se va completa cu balustrada (mana curenta) parapetul la balconul turnului.
- Tamplaria exterioara se va reface din lemn stratificat, cu pastrarea modelului, dimensiunilor si detaliilor, cu geam termorezistent.
- Imprejmuirea si poarta de acces in curte se vor mentine in forma si cu detaliile actuale.
- amplasare firma pe fatada, pentru care la D.T.A.C. se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta
- asigurarea de locuri de parcare conform reglementarilor in vigoare.
- Ad totala rezultata prin mansardarea podului de peste zona D+P a cladirii = cca. 623 mp

Varianta de ilustrare urbanistica prezentata in P.U.D. este o posibila mobilare urbanistica si nu se constituie ca solutie finala- parte din documentatia pentru obtinerea avizelor pentru autorizatia de construire sau parte din documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Proiectul care se va elabora in faza D.T.A.C. in baza prezentului P.U.D. poate sa prezinte unele diferente fata de solutiile din plansele de ilustrare urbanistica din P.U.D., de tipul pozitiei curtilor engleze de-a lungul fatadelor de Vest si Nord, sau numarul/pozitia/dimensiunile unor goluri propuse pe fatade, amplasarea de pergole in curte sau amplasarea de firme pe fatade si alte asemenea aspecte.

In mod obligatoriu, se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatia in faza D.T.A.C.

Se vor respecta conditiile si concluziile din avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 2109/U/19.12.2018.

Prin propunerile P.U.D.:

- destinatia de vila turistica/ alimentatie publica se incadreaza in prevederile din P.U.Z. Mamaia.
- regimul de aliniera ramane neschimbat
- distantele fata de limitele laterale/posterioare ale parcelei raman neschimbate, cele din R.L.U. al P.U.Z. Mamaia aprobat
- regimul de inaltime al cladirii ramane neschimbat - D+P+1^E

- modificarile de mansardare in pod existent propuse conduc la cresterea C.U.T., prin transformarea podului neutilizat de peste parter in mansarda, si se vor reflecta in modificari volumetrice la exterior, prin ridicarea stresinii de peste parter cu 50 cm. Streasina de peste etajul 1- de la cota cca. +8,40 m- ramane neschimbata.
- P.O.T. si C.U.T. – se pastreaza P.O.T. maxim si C.U.T. maxim aprobati din P.U.Z. Mamaia.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

CIRCULATIE:

- nu se aduc modificari situatiei descrise la capitolul situatiei existente.

ACCESSE CAROSABILE ȘI PIETONALE la obiectiv : există și se păstrează

- Acces carosabil din strada de la est (poarta de tip auto existenta), dar fara posibilitatea de acces al autovehiculelor in incinta, data fiind alinierea existenta a fatadei constructiei la cca. 3,97 m distanta de aliniament).
- Acces pietonal prin trotuarele strazilor de la est si de la nord. Poarta pietonala se afla pe latura de est. Conform conditiilor din avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta nr. 2109 /U/19.12.2018, „- *Imprejmuirea si poarta de acces in curte se vor mentine in forma si cu detaliile actuale*”, asadar nu se vor aduce modificari acceselor in incinta si nici formei portilor existente.

PARCARI:

Data fiind situatia existenta si anume: cladire vila turistica cu valoare istorica si arhitecturala, situata in zona de protectie a unui monument istoric de importanta nationala care se pastreaza ca amprenta la sol si aspect, situatie care nu permite realizarea de locuri de parcare in incinta sau modificarea imprejmuirii terenului si a aceselor existente, nu se pot realiza locuri de parcare in incinta proprietatii.

Beneficiarul/proprietarul poate inchiria numarul necesar de locuri de parcare calculat conform prevederilor din PUZ aprobat si Regulamente in vigoare.

Dimensionarea parcarilor pentru situatia din ilustrarea urbanistica a P.U.D.- Vila turistica:

1. Calcul Conform HCL nr. 113/27.04.2017, necesarul de locuri de parcare este:

- Pentru vila turistica: cate 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare + 1 loc pentru personal la 20 locuri de cazare.

Capacitate propusa vila turistica: 6 spatii de cazare (12 locuri).

Calcul locuri de parcare:

$12/10 \times 4 = 4,8$ locuri. Rotund = 5 locuri.

$12/20 \times 1 = 0,6$ locuri. Rotund = 1 loc.

Total necesar varianta de calcul 1 = 6 locuri de parcare.

2. Calcul Conform Ordinului nr. 65/2013 actualizat, pentru vile turistice de 5 stele sunt necesare parcare auto pentru minimum 30% din numarul spatiilor de cazare.

- Pentru 6 spatii de cazare:

$6 \times 30\% = 1,8$ locuri

Total necesar varianta de calcul 2 = 2 locuri de parcare.

3. Calcul conform H.G.R. NR. 525/1996 : Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Pentru vila turistica: cate 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Capacitate propusa vila turistica: 6 spatii de cazare (12 locuri).

Calcul locuri de parcare:

$12/10 \times 4 = 4,8$ locuri. Rotund = 5 locuri.

Total necesar varianta de calcul 3 = 5 locuri de parcare.

Pentru ilustrarea urbanistica prezentata in P.U.D., se considera un numar necesar de 6 locuri de parcare, care se propun a fi inchiriate de beneficiar, in parcare publica limitrofa terenului, la nord. Din cele 6 locuri, 1 loc de parcare va putea fi marcat ca rezervat persoanelor cu dizabilitati.

Obs. Sala de mese de la demisol este aferenta rezidentilor vilei turistice, deci nu necesita calcul de locuri suplimentare.

CIRCULATIE PIETONALA, SISTEMATIZARE VERTICALA:

Aleile pietonale din curte si sistematizarea verticala a lotului studiat vor face, dupa caz, obiectul fazelor urmatoare de proiectare.

4.4. REGIM JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR

Parcela studiata are suprafata de 408 mp (din acte), respectiv 412 mp (din masuratori).

Parcela se afla in categoria de proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, respectiv lotul este in totalitate proprietate privata a persoanelor juridice

Nu sunt necesare circulatii ale terenurilor.

4.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea existenta pe lot se va pastra, fara modificari in ceea ce priveste amprenta la sol. Se pastreaza retragerile existente fata de aliniament ale cladirii.

Terenul, pozitionat pe colt la intersectia a doua strazi, are doua laturi la aliniament (la str. Politiei la est si la strada de la nord-fara nume.).

4.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z. Mamaia , regimul de construire in statiunea Mamaia este izolat.

Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil

Cladirea existenta pe lot se va pastra, fara modificari in ceea ce priveste retragerile existente ale cladirii fata de limitele laterale ale parcelei. Terenul, pozitionat pe colt la intersectia a doua strazi, are cele doua laturi dinspre loturile vecine (spre vest si spre sud) considerate ca fiind de tipul « limita laterala ».

In curte se vor putea prevedea pergole si elemente de tip mobilier urban, cu avizul D.J.C. Constanta la faza D.T.A.C.

4.7. REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime maxim prevazut in P.U.Z. Mamaia este stabilit pe planșa de Reglementari urbanistice a P.U.Z., pentru fiecare cladire existenta si propunere. Pentru lotul studiat, regimul de inaltime prevazut prin P.U.Z. = D+P+1 etaj.

Prin P.U.D. nu se aduc modificari de regim de inaltime si nu se modifica reglementarile din P.U.Z. Mamaia privind regimul maxim de inaltime pe parcela studiata.

Regimul de inaltime maxim propus:

- se pastreaza regimul de inaltime existent pe parcela si anume D+P+1 ETAJ
- turnul minaret de colt se va pastra

4.8. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.

Prin P.U.D. nu se modifica reglementarile din P.U.Z. Mamaia privind **POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**

CONFORM PUZ APROBAT, zona A- UTR 8, aplicabil parcelei studiate:

« - in cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de Reglementari urbanistice (din P.U.Z. Mamaia, n.n.) , procentul de ocupare al terenului se mentine »

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.

Prin P.U.D. nu se modifica reglementarile din P.U.Z. Mamaia privind **POSIBILITATI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**, respectiv se pastreaza reglementarea :

CONFORM PUZ APROBAT, zona A- UTR 8:

« - coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafata UTR. »

Nota :

In ilustrarea urbanistica a P.U.D. este prezentata o varianta de solutie posibil a fi realizata in baza prevederilor P.U.D., cu urmatoorii indici:

P.O.T. existent = P.O.T. propus in ilustrarea urbanistica = 52,82 %

C.U.T. propus in ilustrarea urbanistica = 1,53

4.9. PLANTATII

Prin P.U.D. nu se modifica reglementarile din P.U.Z. Mamaia privind plantatiile.

P.U.D. studiaza o parcela de teren proprietate privata, careia i se aplica urmatoarele prevederi P.U.Z. :

« Spatii 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.
- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt permise :
 - amplasarea panourilor publicitare
 - constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
 - corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
 - organizari de evenimente in perioada sezonului estival. »

In ilustrarea urbanistica a P.U.D. este prezentata o varianta de solutie posibil a fi realizata in baza prevederilor P.U.Z. Mamaia aprobat, cu urmatoarele propuneri:

- Suprafata de spatii verzi din incinta existenta se mentine: minimum 21 mp spatiu verde/gradina de fatada decorativa. Se vor prevedea si cca. 80 mp zone de dale inierbate (asimilabile ca reprezentand 50% spatiu verde din totalul de suprafata dalata).

Rezulta TOTAL SUPRAFATA SPATIU VERDE EXISTENT = 5% din suprafata terenului = se mentine.
(RESPECTIV minimum 61 mp (minimum 15% din suprafata lotului) incluzand dale inierbate)
- Pe teren se vor planta min. 2 arbori.

Observam ca spatiile verzi existente in incinta lotului se propun a se pastra ca suprafata, dat fiind ca se pastreaza amprenta la sol existenta a cladirii.

BILANT SUPRAFETE VERZI PE PARCELA EXISTENT=PROPOS		
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	408 mp	100%
Din care SPATII VERZI :		
SP.VERZI LA SOL (sp.verzi si gradini de fatada, fara dale inierbate)	20,63 mp	5%
DALE AUTOBLOCANTE, INIERBATE (procentul de spatiu verde considerat 50% din suprafata dalata)	79,63 mp dale	10 % sp. verde
		MINIMUM 5 % SPATIU VERDE (respectiv min.15% DIN SUPRAFATA LOT INCLUZAND SI DALE INIERBATE)
TOTAL SPATIU VERDE EXISTENT =PROPOS		

NR. ARBORI PROPUSE:

TOTAL teren liber ramas in afara constructiilor (cladire, imprejmuire) si a circulatiilor	100,26 mp	0.24%
NR. ARBORI NECESARI =1/100 mp	1,0026	
ROTUND = NR. ARBORI PROPUSE	2	

4.10. ECHIPAREA EDILITARA

4.10.1. ALIMENTAREA CU APA

Conform avizului R.A.J.A. S.A.nr. 512/10.09.2018:

Existent

Pe terenul studiat exista un bransament de apa Dn 1 ¼ " executat din conducta de distributie apa Dn 80mm F existenta pe domeniul public.

Contorizarea consumului de apa se face prin apometrul Dn32mm cu citire radio, montat in caminul apometric Ca existent in zona.

Pe strada de la nord exista conducta de distributie apa Dn80mm F subdimensionata.

Propus

Conform avizului R.A.J.A. S.A. pentru P.U.D., dupa obtinerea autorizatiei de construire, in vederea redimensionarii bransamentului de apa (in cazul in care este necesar) se va solicita R.A.J.A. S.A. avizul de bransament in baza documentatiilor tehnice si a certificatului de urbanism emis de Primaria Constanta pentru executarea lucrarilor de bransare, conform reglementarilor aplicabile.

4.10.2. CANALIZAREA APELOR MENAJERE

Conform avizului R.A.J.A. S.A. nr. 512/10.09.2018:

Existent

Evacuarea apelor uzate menajere provenind de la cladirea de pe parcela studiata, in prezent se realizeaza printr-o conducta care traverseaza terenuri proprietati particulare aflate la sudul proprietatii (110 KG , H= 0,7m).

Pe strada de la nord exista Colectorul menajer Dn400mm Bz (H=3m).

Propus:

Se va dezafecta tronsonul de canalizare menajera care traverseaza terenuri proprietati particulare aflate la sudul proprietatii (110 KG , H= 0,7m).

Se vor propune racordurile la reseaua de canalizare din strada de la nord, in functie de capacitatile vilei, respectand conditiile avizului R.A.J.A. S.A.

Conform avizului R.A.J.A. pentru P.U.D., dupa obtinerea autorizatiei de construire, in vederea racordarii imobilului in reseaua de canalizare stradala, se va solicita R.A.J.A. S.A. avizul de racord in baza documentatiilor tehnice si a certificatului de urbanism emis de Primaria Constanta pentru executarea lucrarilor de racord, conform reglementarilor aplicabile.

Conform Regulamentului tehnic al R.A.J.A. S.A., art. 125- (1) *Pentru a nu se produce inundarea subsolurilor utilizatorului, in cazul intrarii sub presiune a retelei de canalizare, acestea nu vor fi racordate direct la reseaua de canalizare. (2) Pe legaturile prevazute pentru golirea acestor subsoluri la canalizare, in vederea evacuarii apelor provenite din retelele interioare de alimentare cu apa si canalizare, in cazul unor defectiuni, se vor monta de catre utilizatori vane si clapete contra refularii.*

Asigurarea etanseitatii intre caminul de racord si canivoul instalatiei interioare de canalizare se va face prin grija utilizatorului.

Art. 197 alin.(3) - Racordul imobilelor cu subsoluri sau demisoluri echipate cu instalatii sanitare se va executa independent de restul imobilului, cu statii de pompare a apelor uzate (nu gravitational), ca masura contra refularii din colector. Este interzisa racordarea subsolurilor si demisolurilor direct in reseaua de canalizare.

Caracteristicile apelor uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/ 2005 si a prevederilor art. 137 din Regulamentul Tehnic al R.A.J.A. S.A..

Racordarea in colectorul menajer (sau intr-un camin de vizitare proiectat pe colector) se va face folosind piese speciale conform prescriptiilor tehnice ale producatorilor de conducte.

4.10.3. CANALIZAREA APELOR PLUVIALE

Existent/ Propus

Conform avizului R.A.J.A. S.A. nr. 512/10.09.2018:

In zona nu exista conducte de canalizare pluviala.

Apele meteorice se colecteaza la rigolele stradale.

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

4.10.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Conform avizului R.A.D.E.T. nr. B13410/ 23.08.2018:

Existent

In zona studiata nu exista retele termice.

Propus

Cladirea va utiliza prepararea agentului termic, pentru instalatia de incalzire si pentru apa calda menajera, cu ajutorul centralei murale cu tiraj forat si condensatie, functionand pe gaze naturale din reseaua publica.

4.10.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Conform avizului DISTRIGAZ-SUD RETELE pentru P.U.D.:

Existent

In zona studiata nu exista retele de distributie sau alte instalatii de gaze naturale.

Propus

Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul A.N.R.E. nr. 32/2017.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Avand in vedere ca reseaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, se va solicita si avizul DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L.

4.10.6. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Conform avizului E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. nr. 229346023/07.08.2018:

Existent

Pe trotuarul vestic al strazii Politiei, in dreptul parcelei studiate, exista:

- LEA 0,4 KV

Pe trotuarul SUDIC al strazii de la nord, in dreptul parcelei studiate, exista:

- LES 20 KV.

Cladirea studiata este bransata aerian la curent electric.

Propus

- In conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatilor energetice- revizia 1, aprobata cu Ordinul A.N.R.E. nr. 4/2007 modificata si completata prin ordinul nr. 49/29.11.2007– anexa nr. 4a, se va respecta distanta de siguranta fata de toate instalatiile electrice existente.

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea U.O. M.T.J.T. Constanta, dupa caz.

- Obiectivul va fi racordat la reseaua existenta. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau pentru cresterea puterii fata de cea aprobata initial la obiectivele existente care se dezvolta, se va solicita la U.O. M.T.J.T. Constanta aviz tehnic de racordare.

Prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului pentru lucrari in zona cu retele de instalatii electrice se va solicita si avizul E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.

4.10.7. TELEFONIE

Conform avizului TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.:

Existent:

In zona studiata exista retele de telefonie – cabluri Tc.

Propus:

In zona instalatiilor de telecomunicatii se vor executa lucrari numai sub asistenta tehnica a TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Toate lucrarile din zona cablurilor telefonice subterane se vor executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor TELEKOM. In zonele de intersectie a retelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.

Prin Certificatele de urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului pentru lucrari in zona cu retele de telefonie se va solicita si avizul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A..

4.11. BILANT TERITORIAL

Bilantul teritorial existent/ propus este prezentat in plansa de SITUATIA EXISTENTA si in cea de REGLEMENTARI URBANISTICE.

Nu intervin mutatii in proprietatea asupra terenurilor.

CAP. 5. CONCLUZII

- Planul urbanistic de detaliu reglementeaza amanuntit condiții de interventie asupra unei Vile Turistice existente (fosta Vila Rainbow, cunoscuta si cu denumirea de Vila Stirbey sau Vila cu minaret), cladire cu valoare arhitecturala situata in STATIUNEA MAMAIA, LOT 10, CAREUL 41, in zona de protectie a unui monument istoric de arhitectura de importanta nationala- Fosta Vila Regala, azi Club Castel.
- Documentația de urbanism de rang superior ale carei reglementari stau la baza P.U.D. pentru amplasamentul studiat este **P.U.Z. „Actualizare Plan urbanistic zonal statiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. nr.285/18.05.2007” – aprobat prin HCLM nr.121/ 24.05.2013.**
- P.U.D. detaliaza Lotul 10 , din Careul 41 aflat in **ZONA A - UTR 8 din P.U.Z. Mamaia :**
 - modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza studiului istoric si a avizului Directiei pentru Cultura Constanta
 - modul de ocupare a terenului;
 - conformarea arhitectural-volumetrică.

Funcțiunea propusa este de vila turistica de categorie superioara, cu camere de cazare si spatii de alimentatie publica.

SINTEZA

CUPRINZAND REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM P.U.Z. „Actualizare Plan urbanistic zonal statiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. nr.285/18.05.2007” – aprobat prin HCLM nr.121/ 24.05.2013 , CARE NU POT FI MODIFICATE PRIN P.U.D. si REGLEMENTARI URBANISTICE ALE P.U.D. PENTRU PARCELA IE: 230627 LOT 10, CAREUL 41 din ZONA A - UTR 8 din P.U.Z. Mamaia

NOTA:

- Documentatia de nivel superior P.U.Z. „Actualizare Plan urbanistic zonal statiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. nr.285/18.05.2007” – aprobat prin HCLM nr.121/ 24.05.2013 este numita in cele ce urmeaza prescurtat ca P.U.Z. Mamaia.
- PARCELA studiata prin P.U.D. IE: 230627 LOT 10, CAREUL 41 aflat in ZONA A - UTR 8 din P.U.Z. Mamaia este numita in cele ce urmeaza „ parcela IE: 230627” .

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE conform P.U.Z. MAMAIA , cu detalieri P.U.D. :

- functiuni de turism:** hotel, hotel-apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping.
- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent : hoteluri de 3, 4, 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- **apartamente de vacanta, locuinte permanente** individuale si colective
- **functiuni pentru alimentatie publica:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- **functiuni de comert :** comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- **functiuni sportive :** sala de fitness si intretinere corporala, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- **functiuni de loisir:** instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/ private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber
- **functiuni de agrement :** cazinou, club, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- **functiuni de cultura :** centru expozitional, expozitie
- **servicii :** financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de

turism, puncte de informare

- **functiuni de sanatate** : dispensar, farmacii

- **functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare** : constructii si instalatii aferente

- **dotari si amenajari specifice functiunii de baza**

- functiunea admisa pentru parcela IE: 230627 mentionata pe planul de ilustrare urbanistica din P.U.D. nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus, cu conditia obtinerii la faza D.T.A.C. a Avizului Directiei pentru Cultura Constanta si cu asigurarea numarului de parcare conform prevederilor P.U.Z. Mamaia aprobat si ale Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Constanta in vigoare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI conform P.U.Z. MAMAIA , cu detalieri P.U.D. :

- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
- organizari de evenimente in perioada sezonului estival

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE conform P.U.Z. MAMAIA:

- activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat ;
- functiuni industriale ;
- depozitare si vanzare en-gros ;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice ;
- depozitari de materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane ;
- statii de intretinere auto ;
- spalatorii chimice ;
- sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local ;
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) conform P.U.Z. MAMAIA :

- in cazul parcelarilor (divizarea unui lot in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica. Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distribuire a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.
- marimea minima a parcelei construibile- conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor P.U.D. (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru

fiecare functiune admisa.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT conform P.U.Z. MAMAIA , cu detalieri P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective.
- in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol.
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.
- sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii :
 - a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m.
 - b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor pastra o **distanța minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o **inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara** din zona aliniamentului.
 - c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.”

PE PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- cladirea existenta pe **parceta IE: 230627** se va pastra pe lot, fara modificari in ceea ce priveste retragerile existente ale cladirii fata de aliniament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR conform P.U.Z. MAMAIA , cu detalieri P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- regimul de construire in statiunea Mamaia este izolat
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil
- in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare.
- pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare RGU/1995, OMS 536/1997 Ordinul nr. 119/2014 al M.S. etc).

PE PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- cladirea existenta pe **parceta IE: 230627** se va pastra pe lot, fara modificari in ceea ce priveste retragerile existente ale cladirii fata de limitele laterale ale parcelei.
- in curtea **parcelei IE: 230627** se vor putea prevedea pergole, curti engleze si elemente de tip mobilier urban, cu avizul D.J.C. Constanta la faza D.T.A.C.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA, cu detalieri P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

PE PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- cladirea existenta pe **parceta IE: 230627** se va pastra pe lot. Nu se vor construi noi corpuri de cladire pe lot.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE conform P.U.Z. MAMAIA , cu detalieri P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

Accese carosabile:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

PENTRU PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- **parceta IE: 230627** va avea asigurat accesul carosabil al autospecialelor de pompieri la doua fatade, din strada Politiei si din strada de la nord (fara nume). Nu este posibil tehnic accesul autovehiculelor in incinta. Date fiind conditiile impuse de avizul D.J.C. Constanta , nu se vor aduce modificari imprejurii existente, acceselor la incinta si nici formei portilor existente.
- colectarea deseurilor menajere de **parceta IE: 230627** se va face prin stationarea autoutilitarelor de colectare deseuri in lungul strazilor adiacente lotului.

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

Accese pietonale :

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

PE PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- **parceta IE: 230627** va avea asigurat un acces pietonal din strada Politiei. Nu se vor aduce modificari imprejurii existente, acceselor la incinta si nici formei portilor existente, in conformitate cu avizul D.J.C. Constanta.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR conform P.U.Z. MAMAIA , cu detalieri P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin regulamentul P.U.Z. Mamaia, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii :
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament
 - b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente

sau in curs de realizare

- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, HGR nr 525/1996 , H.C.L.M. nr. 43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93.
- daca in interiorul aceleiasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterrane etajate acolo unde terenul permite.

PE PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- pe **parcela IE: 230627** nefiind posibil tehnic asigurarea in interiorul parcelei a spatiilor de parcare, solicitantul va inchiria numarul necesar de locuri de parcare calculat conform prevederilor din P.U.Z. Mamaia aprobat si Regulamente in vigoare, din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului P.U.D., H.G.R. nr. 525/1996 , a Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajarile autorizate pe raza municipiului Constanta aflat in vigoare. La data prezentului P.U.D. se respecta H.C.L. nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajarile autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile sale ulterioare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR conform P.U.Z. MAMAIA , cu detaliere P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice din P.U.Z. Mamaia pentru fiecare cladire existenta si propunere.
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale
- este permisa realizarea de demisoluri
- in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat al P.U.Z. Mamaia
- in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel : ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.
- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul de Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.
- conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si zona B, este limitata la 50 m.
- conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor , in cele doua zone restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice ale P.U.Z. Mamaia, este limitata la 39 m, calculata de la nivelul marii.
- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulat, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.
- pentru **parcela IE: 230627**, P.U.Z. prevede ca se pastreaza regimul de inaltime existent pe parcela P+1 etaj. Regimul de inaltime existent pe parcela este D+P+1 ETAJ , cu turn minaret de colt .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR conform P.U.Z. MAMAIA , cu detaliere P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in regulamentul P.U.Z. Mamaia, prevederilor Art.32 al Regulamentului General de Urbanism si reglementarilor prezentului P.U.D..

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

PE PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- pe **parceta IE: 230627**, cladirea existenta pe parceta se va pastra si se admit urmatoarele interventii asupra aspectului exterior al cladirii:
 - Se vor pastra volumetria si arhitectura fatadelor cladirii, cu toate detaliile si ornamentele lor si se vor reface detaliile disparute in timp, dupa documentele si modelele existente. Nu se admite anveloparea cu sisteme termoizolante a fatadelor.
 - Se admite ridicarea stresinii cu 50 cm in zona D+P a cladirii, in vederea transformarii podului in mansarda, rezultand cresterea suprafetei desfasurate. Acoperisul se va ridica in consecinta, cu refacerea formei si pantelor conform situatiei existente.
 - Se admite practicarea de ferestre in zonele cu mansarda propusa, in plan vertical pe fatade si in planul acoperisului, conform propunerilor de fatade din ilustrarea de mobilare urbanistica avizate de Directia pentru Cultura Constanta.
 - Se admite executarea de curti engleze si usi pentru accesul direct din demisol in curte, pe fatadele de Vest si Nord.
 - Se va pastra forma acoperisului si detaliul de streasina. Se vor pastra cosurile de fum.
 - Minaretul de colt isi va pastra forma. Dimensiunile, detaliile, materialele si se va reveni la materialele originare, acolo unde au fost inlocuite. Se va pastra feroneriea ferestrei de la parter.
 - Tamplaria exterioara se va reface din lemn stratificat, cu pastrarea modelului, dimensiunilor si detaliilor, cu geam termorezistent.
 - Se interzice dispunerea vizibila pe fatadele dinspre strada a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit
 - Imprejmuirea si poarta de acces in curte se vor mentine in forma si cu detaliile actuale.
 - Se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatia in faza D.T.A.C.
- pe **parceta IE: 230627**, se permite amplasarea de firma pe fatada cladirii, numai cu avizul D.J.C. Constanta la faza D.T.A.C. Se recomanda formele simple, discrete, de preferat din litere volumetrice, respectand compozitia fatadei si elementele de decor ale acesteia.

Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
- pe **parceta IE: 230627** este interzisa amplasarea, fie si provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA conform P.U.Z. MAMAIA – se mentin la P.U.D. :

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- se va umari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parceta. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parceta. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- fiecare parceta va dispune de o 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 de 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 lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de retele edilitare :

- retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate / amplasate in subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE conform P.U.Z. MAMAIA, cu detalieri P.U.D. :

Spatii 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/sau 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
- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt permise, cu avizul D.J.C. la faza D.T.A.C.:
 - constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
 - corturi cu caracter provizoriu cu ocazia unor evenimente
 - amenajari pentru alimentatie publica cu ocazia unor evenimente
 - organizari de evenimente in perioada sezonului estival.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI conform P.U.Z. MAMAIA , cu detalieri P.U.D. :

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- **imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max= 30 cm) 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 dintr-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 cu garduri vii.

PE PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D. SE PREVEDE:

- pe **parcela IE: 230627**, imprejmuirea si poarta de acces in curte se vor mentine in forma si cu detaliile actuale. Pentru orice modificari asupra acestora se va solicita avizul D.J.C. Constanta la faza D.T.A.C.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI conform P.U.Z. MAMAIA:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- in cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de Reglementari urbanistice a P.U.Z. Mamaia, procentul de ocupare al terenului se mentine
- pe parcela IE: 230627, procentul de ocupare al terenului existent se mentine.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafata UTR.

Intocmit,
Coordonator P.U.D.
arh. Isacov Alinta Gabriela, RUR D.E.