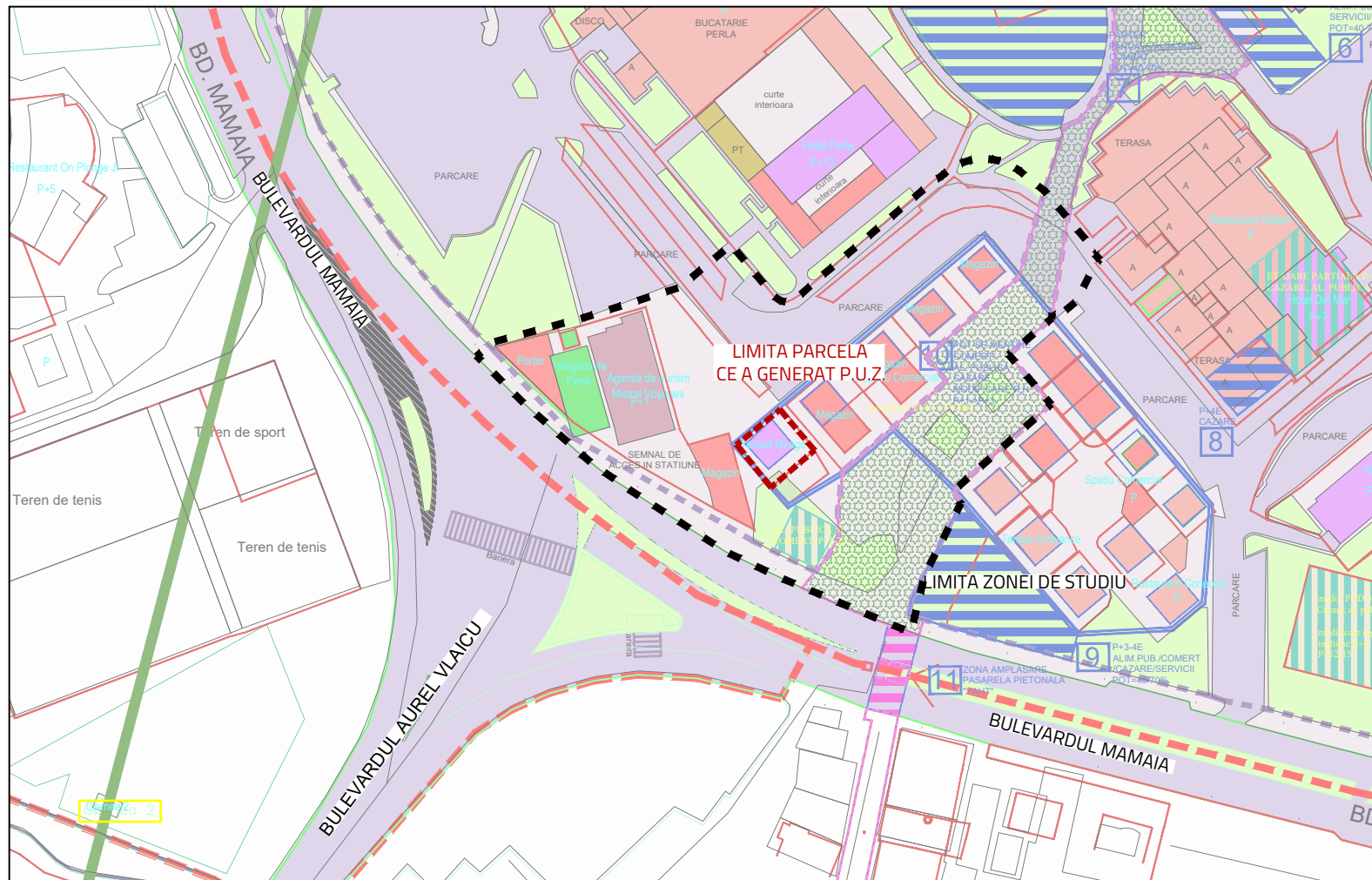


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD SI VEST, ALEE CAROSABILA SI PARCARE LA NORD SI NORD-EST, ALEE PIETONALA LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



Terenul care a generat studiul urbanistic este proprietate privată a societății AMBROSIANA S.R.L. și este o parcelă cu suprafață de 290,00 mp, localizată în Municipiul Constanța, stațiunea de interes Național Mamaia. Categoria de folosință a terenului este de curți-construcții.

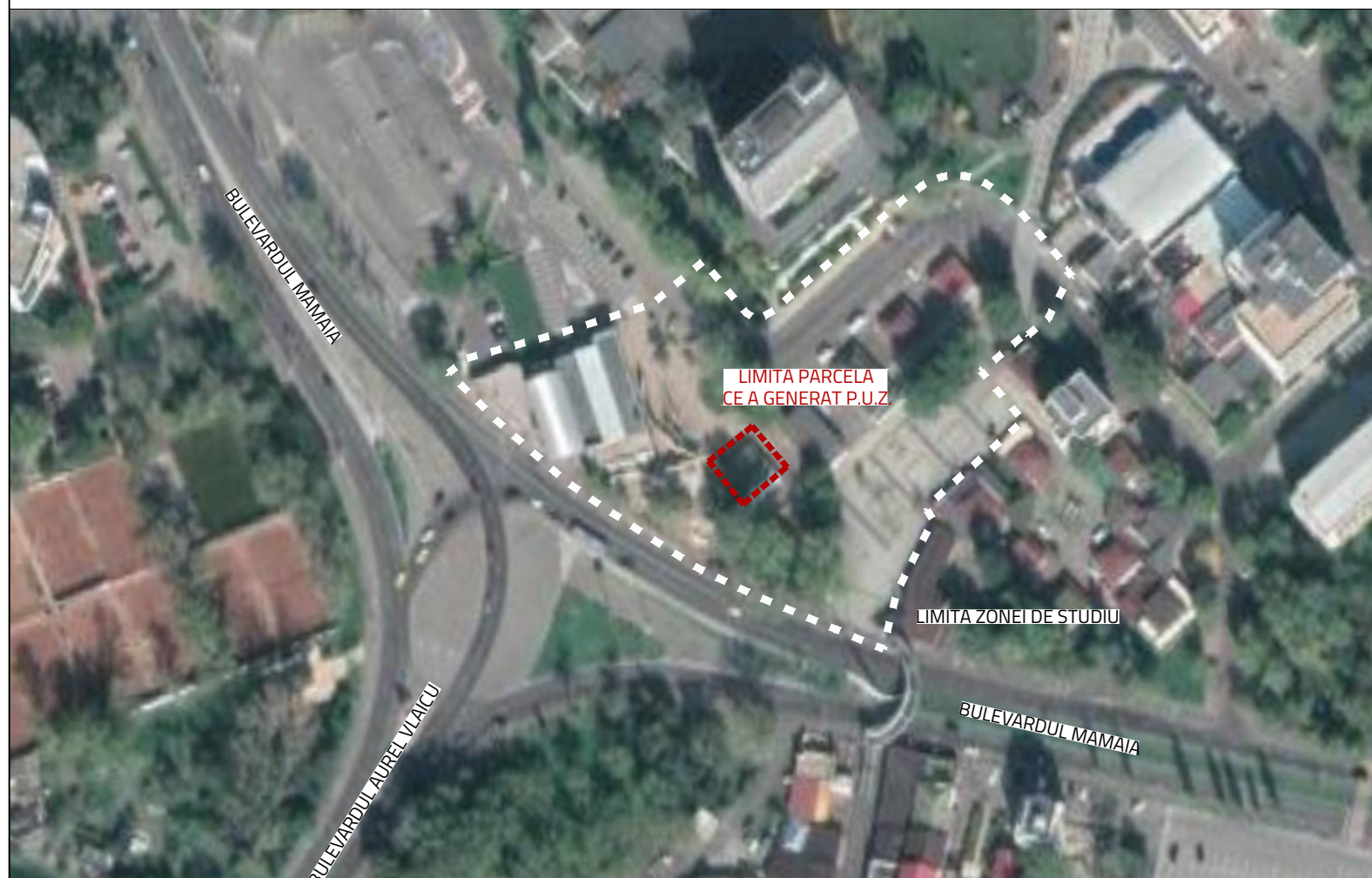
Conform **P.U.Z. Stațiunea Mamaia - Modificare H.C.L.M. nr.129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013** terenul care a generat P.U.Z. se încadrează în unitatea teritorială de referință 6 aferentă **ZONA A - U.T.R. 6 - PUNCT 10 - COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ.**

Indicatorii existenți pentru **ZONA A - U.T.R. 6 - PUNCT 10 - COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**, conform P.U.Z., sunt:

- Regim de înălțime propus cf. plan Reglementări urbanistice: **P+3E**
- P.O.T. = **40 - 70%** raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- C.U.T. maxim/UTR = **4.**



ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. STAȚIUNEA MAMAIA aprobat prin H.C.L.M. nr. 121 din 24.05.2013



ÎNCADRARE ÎN STAȚIUNEA MAMAIA

ELABORATOR PUZ



AGORAPOLIS SRL

AMPLASAMENT

Zona A1, Zona Perla
(Complex Comercial Select)
Localitatea Mamaia, Județul Constanța

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD SI VEST, ALEE CAROSABILA SI PARCARE LA NORD SI NORD-EST, ALEE PIETONALA LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

DATA IANUARIE 2020

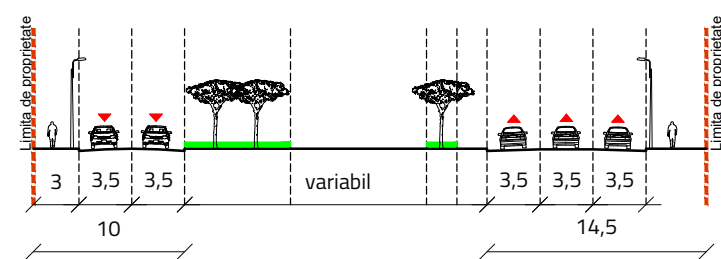
BENEFICIAR AMBROSIANA S.R.L.

FAZA TITLU PLANȘĂ

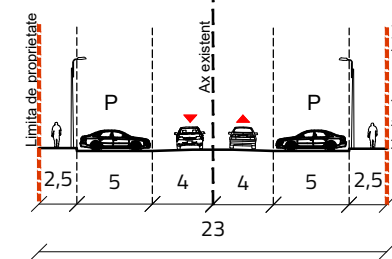
PLAN URBANISTIC ZONAL AVIZ OPORTUNITATE ÎNCADRARE IN TERITORIU ȘI P.U.Z. STATIUNEA MAMAIA

ȘEF PROIECT	PROIECTAT	SEMĂTURĂ	DESENAT	SEMĂTURĂ	NR.PLANȘĂ
urb.Mihaela PUȘNAVA	urb. Laura FERAȘTRAU		urb. Laura FERAȘTRAU		PL 0
	urb. Mihai BALINT		urb. Mihai BALINT		SCARA

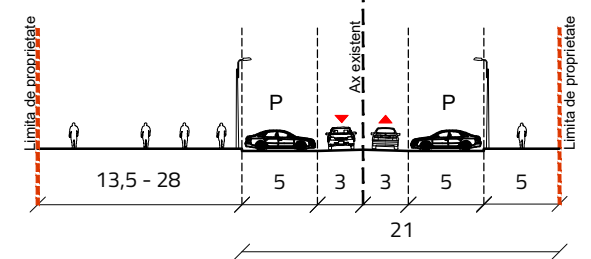
PROFIL 1-1' - BULEVARDUL MAMAIA (EXISTENT SI MENTINUT)



PROFIL 2-2' (EXISTENT SI MENTINUT)



PROFIL 3-3' (EXISTENT SI MENTINUT)



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ U.T.R.
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE IMOBILE INTABULATE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- PASARELĂ PIETONALĂ
- ACCES CAROSABIL PE LOT

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI HOTELURI
- ZONA AFERENTĂ UNITĂȚILOR DE COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI HOTELURI
- SPAȚIU VERDE

REGLEMENTĂRI U.T.R.-URI

ZONA A - UTR 1 (ZONA AFERENTĂ PROIECTULUI "PROMENADA MAMAIA")

- POT max = fara;
- CUT max = fara;
- RH max = fara;
- Hmax = fara.

UTR 1 cuprinde toate zonele proiectului "Promenada Mamaia".

ZONA A - UTR 6 (SUPRAFATA 31,5 HA)

- POT max = 40-70%, raportat la suprafata amplasamentului/lotului;
- CUT max / U.T.R. = 4;

PUNCTUL 10 - conform anexa 1, P.U.Z. Mamaia aprobat prin H.C.L.M. 121/2013

Funcțiuni permise = COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CAZARE

RH Max = P+3E

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic:

- Spațiul destinat circulației pietonale, respectiv promenadei, a fost renovat, iar spațiile verzi rămase sunt amenajate fiind într-o stare avansată de degradare.
- Atractivitatea redusă a spațiului pietonal este dată și de absența zonelor de umbră și de lipsa spațiilor publice amenajate (alveole, locuri pentru odihnă, pentru contact social și a spațiilor de repaus amenajate (bănci, gradene, șezăni verzi);
- Circulația pietonală de-a lungul Bulevardului Mamaia nu este atractivă, din cauza zgomotului nefiltrat de perdele de vegetație, a amenajării care descurajează traficul pietonași care nu respectă scara umană;
- Imagine lipsită de unitate sau armonie cromatică, utilizării neinspirate ale culorilor pe fațade, tratate neglijentă, inestetică și neunitară a fațadelor sau a pavilionelor temporare amplasate pe spațiul public.
- Lipsa signalisticii urbane (inclusiv în limbi de circulație internațională) în una din zonele de acces a Promenadei Mamaia fiind zona de interes turistic;

UTR/PCT	Suprafata (ha)	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	RH actual	RH Max
UTR 1	1,25	0	-	0	-	0	-
UTR 6	31,5	22,67%	40-70%	0,64	4	-	-
PCT 10	0,82	-	-	-	-	P	P+3E

UTR/PCT	Suprafata (mp)	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	RH actual	RH Max
UTR 1	2990	0	-	0	-	-	-
UTR 6	6257	30,80%	40-70%	0,78	4	-	-
PCT 10	-	-	-	-	-	P	P+3E
CIRCULAȚII	4156,41	0	0	0	0	-	-
TOTAL	13403,41						

ELABORATOR PUZ



AGORAPOLIS SRL

AMPLASAMENT

Zona A1, Zona Perla
(Complex Comercial Select)
Localitatea Mamaia, Județul Constanța

ȘEF PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA

PROIECTAT

urb. Laura FERASTRAU
urb. Mihai BALINT

SEMĂNĂTURĂ

urb. Laura FERASTRAU
urb. Mihai BALINT

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

DATA

IANUARIE 2020

BENEFICIAR

AMBROSIANA S.R.L.

FAZA

TITLU PLANȘĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL
AVIZ OPORTUNITATE

SITUAȚIE EXISTENȚA

SEMĂNĂTURĂ

NR. PLANȘĂ

PL 1

SCARA

1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

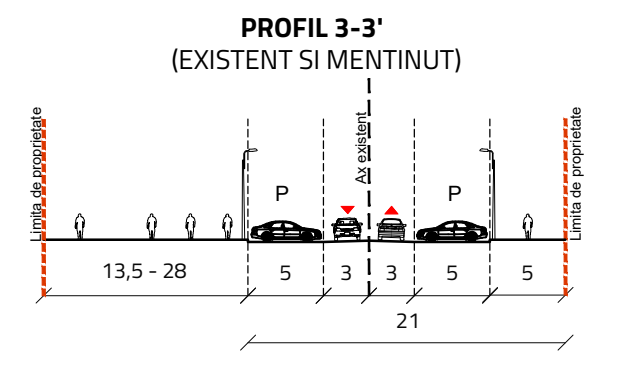
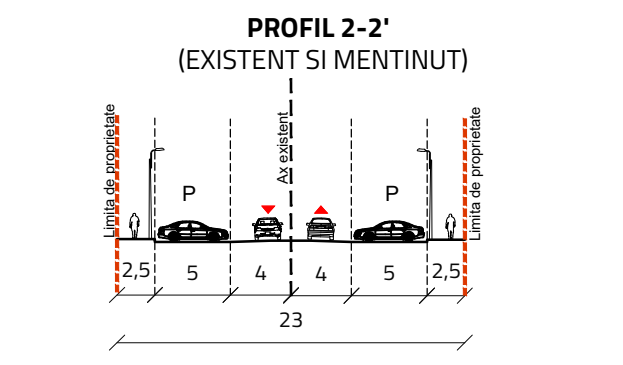
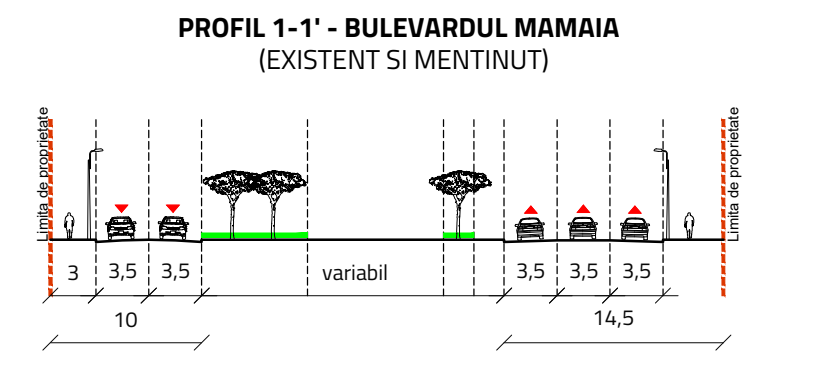
LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ U.T.R.
 - LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITE IMOBILE INTABULATE
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PROPUȘĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
 - ZONĂ ELEMENT SIMBOL
 - PASARELĂ PIETONALĂ
 - ACCES CAROSABIL PE LOT

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CAZARE
 - PARTER COMERCIAL
 - ZONA AFERENTĂ UNITĂȚILOR DE COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CAZARE
 - SPAȚIU VERDE
 - SPAȚIU VERDE AMENAJAT CU DOTĂRI DE RELAXARE

- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- ZONA A - U.T.R. 6a - COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
 - ZONA A - U.T.R. 6 - CONFORM P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013
 - LIMITĂ EDIFICABIL PROPUȘ
 - LIMITĂ CONSOLĂ PROPUȘĂ
 - RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE

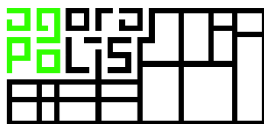
- REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**
- ZONA A - UTR 1 (ZONA AFERENTĂ PROIECTULUI "PROMENADA MAMAIA")**
 NOTA: U.T.R. 1 cuprinde toate zonele proiectului "Promenada Mamaia".
- ZONA A - UTR 6 (SUPRAFATA 30,88 HA)**
- POT max=40-70%, raportat la suprafata amplasamentului/lotului;
 CUT max / U.T.R. = 4;
 RH max = fara;
 Hmax = fara.
- ZONA A - UTR 6a (SUPRAFATA 0,21 HA)**
- POT max = 50%, raportat la suprafata amplasamentului/lotului;
 CUT max / parcela = 2,8;
 RH max = P+3E+4E retras;
 Hmax = 20,00 m



BILANȚ TERITORIAL (la nivel de utilizare funcțională) - ZONĂ DE STUDIU

UTR	Utilizare funcțională	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață (mp)	suprafață (%)	Suprafață (mp)	suprafață (%)
U.T.R. 1	Spații verzi	221,00	1,65%	221,00	1,65%
	Circulații pietonale	2769,00	20,66%	2769,00	20,66%
	Total UTR 1	2990,00	22,31%	2990,00	22,31%
U.T.R. 6	Spații comerciale	3530,00	26,34%	1093,00	8,15%
	Spații verzi	437,00	3,26%	437,00	3,26%
	Circulații pietonale	2290,00	17,09%	2594,00	19,35%
Total UTR 6	6257,00	46,68%	4124,00	30,77%	
U.T.R. 6a	Spații comerciale	-	-	2062,00	15,38%
	Spații verzi	-	-	0,00	0,00%
	Circulații pietonale	-	-	71,00	0,53%
Total UTR 6a	-	-	2133,00	15,91%	
CIRCULAȚII		4156,41	31,01%	4156,41	31,01%
TOTAL		13403,41	100,00%	13403,41	100,00%

ELABORATOR PUZ		TITLU PROIECT			
 AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA			
		DATA	IANUARIE 2020		
AMPLASAMENT		BENEFICIAR	AMBROSIANA S.R.L.		
Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select) Localitatea Mamaia, Județul Constanța		FAZA	TITLU PLANȘĂ		
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	SEMNĂTURĂ	DESENAT	SEMNĂTURĂ	NR.PLANȘĂ
urb.Mihaela PUȘNAVA	urb. Laura FERASTRAU		urb. Laura FERASTRAU		PL 2
	urb. Mihai BALINT		urb. Mihai BALINT		SCARA
1:500					



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU EMITERE AVIZ DE OPORTUNITATE

ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de Bulevardul Mamaia la Sud și Vest, alee carosabilă și parcare la Nord și Nord-Est, alee pietonală la Sud-Est, Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select), Localitatea Mamaia**

Amplasamentul: Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select) – Bulevardul Mamaia la Sud și Vest, alee carosabilă și parcare la Nord și Nord-Est, alee pietonală la Sud Est, Localitatea Mamaia, Județul Constanța
Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select), Număr Cadastral 225179, Localitatea Mamaia, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **AMBROSIANA S.R.L.** prin reprezentant **CÎJU VASILE**

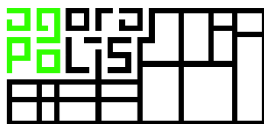
Nr contract: **58/28.01.2020**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

O.CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: AMBROSIANA S.R.L.

Prin reprezentant: CÎJU VASILE

Domiciliul: județul Constanța, Municipiul Constanța, Str. Primăverii nr. 6, bl. ST6, sc. A, et. 1, ap. 4

Identificare prin: CI KZ 240880

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, încadrează imobilul în **Zona A - UTR 6 – PUNCT 10 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**. Conform Certificatul de Urbanism Nr.4235/18.11.2019, terenul este încadrat în zonă cu interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z. conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Conform **Certificat de Urbanism Nr. 4235/18.11.2019** terenul nu se află într-o zonă protejată, nu face obiectul unui monument, nu este parte dintr-un ansamblu sau sit urban și nu este cuprins în zona de protecție a niciunui monument.

ZONA A - UTR 6 – PUNCT 10 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

Suprafața = 31,50 HA

Delimitare: zona intercalată între subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (între Piațeta Perla și Grădina de Vară Albatros inclusiv) și Bulevardul Mamaia.

Zona cuprinde hotelurie: Perla, Aurora, Dunărea, Neptun, Meridian, Delta, Daina, Sulina, Flora, Ovidiu, Victoria, restaurantele efente unitatilor de cazare existente, precum și alte unități de alimentație publică construite recent, spații comerciale, Teatrul de Vară și Parcul acvatic Aqua Magic.

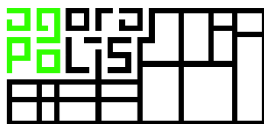
Regim de înălțime propus – MODIFICARE R.H. P+1→ P+3- cf. plan Reglementări urbanistice

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

CUT maxim/UTR = 4.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



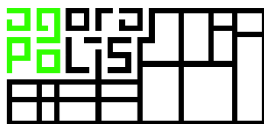
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

UTILIZĂRI ADMISE:

- **Funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping;
- Se va stimula dezvoltarea funcțiilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc;
- **Apartamente de vacanță, locuințe permanente** individuale și colective;
- **Funcțiuni pentru alimentație publică:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare;
- **Funcțiuni de comerț:** comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amanuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- **Funcțiuni sportive:** terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.
- **Funcțiuni de loisir:** instalații de agrement și sport cu acces public nelimitat/private, loc de joacă pentru copii acoperit/descoperit, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, piscine acoperite/descoperite.
- **Funcțiuni de agrement:** cazinou, club, club nautic, sală polivalentă, bowling, instalații și dotări specifice agrementului turistic;
- **Funcțiuni de cultură:** centru expozițional, expoziție, târg, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, teatru;
- Amenajări turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orașel lacustru etc);
- **Servicii:** financiar-bancare, sedii de birouri/firme, spații pentru birouri aferente funcțiilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- **Funcțiuni de sănătate:** dispensar, stații de salvare, farmacii;
- **Funcțiuni legate de culte:** biserica;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



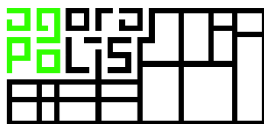
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- Lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarela amplasate pe Marea Neagră;
- **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** constructii si instalații adiacente;
- **Unități cu destinație specială;**
- **Grupuri sanitare publice;**
- **Amenajări ale spațiului public:** străzi, alei auto, pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări si instalatii de agrement si loisir. spații verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradină, scuar, fășii plantate;
- parcuri cu caracter tematic;
- parcaje la sol si multietajate;
- dotări si amenajări specifice funcțiunii de bază;
- amplasarea de panouri publicitare;

- **Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.**
- **Funcțiunile legate de culte (lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice, ca funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcări, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

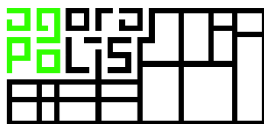
- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- Corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- Amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor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

UTILIZĂRI INTERZISE:

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



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal vine în contextul realizării unei noi investiții cu destinație hotelieră (de tip apartament-hotel) cu un standard de calitate ridicat, respectiv 4 stele cf. legislației în vigoare, și dificultatea elaborării propunerilor în condițiile actualului Regulament de Urbanism aferent **P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, care nu detaliază parametrii necesari unei astfel de dezvoltări.

Odată cu realizarea investiției, situația actuală din prisma imaginii urbane de slabă calitate, cauzată de fondul construit aflat într-o stare de continuă degradare, s-ar îmbunătăți considerabil. Din considerente sociale, spațiul public constituit pentru promenadă, organizat la nivel de U.T.R., nu mai prezintă atractivitate pentru locuitori sau turiști, acesta fiind înconjurat de spații comerciale ale căror finisaje s-au degradat odată cu trecerea timpului. Având în vedere amplasamentul și contextul turistico-economic actual, zona studiată prezintă un potențial ridicat de regenerare urbană.

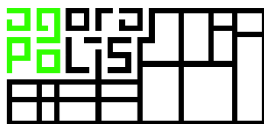
Terenul cu numărul cadastral 225179 are suprafața de 290,00 mp conform extrasului de carte funciară și folosința de curți-construcții. La limita sud-estică a imobilului se află terenul cu numărul cadastral 209360 în suprafață de 125,25 mp, aflat, de asemenea, în posesia aceluiași proprietar privat AMBROSIANA S.R.L., teren ce se intenționează a se alipi terenului de face obiectul P.U.Z. și de a fi utilizat împreună cu acesta în vederea dezvoltării investiției. Amplasarea în cadrul parcelei necesită detalierea și modificarea prevederilor P.U.Z. pentru zona de studiu cuprinsă în **ZONA A - UTR 6 – PUNCT 10 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ** întrucât vecinătățile, prin modul de amplasare și abordare a limitelor laterale, permit o amplasare nedetaliată în Regulamentul Local de Urbanism aferent **P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L. nr. 129/2001**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Documentația de urbanism de tip P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

Conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (1). Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

Conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (2). Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată în baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din Planul Urbanistic General, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

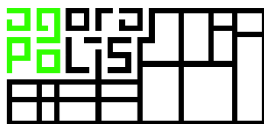
Astfel, realizarea investiției și documentațiile necesare (P.U.Z.) servesc la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, determinând elaborarea unor reglementări integrate care să valorifice la maximum potențialul existent al terenului în contextul dezvoltării urbanistice a zonei.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- Completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. în vigoare, ținând seama de caracterul zonei și tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei;
- Detalierea specifică a retragerilor laterale pentru parcela care a generat P.U.Z. ținând seama de condițiile de construire imprimite de situația existentă pe parcelele învecinate;
- Asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;

0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat P.U.Z.

Elaboratorul Planului Urbanistic Zonal a ales să studieze zona situată între **Bulevardul Mamaia la sud-vest, alee carosabilă și parcare la Nord și Nord-Est, alee pietonală la Sud și Sud-Est**, întrucât:

- Zona aleasă între limitele menționate reprezintă un ansamblu relativ omogen ca funcțiuni (servicii publice, alimentație publică și comerț) și mod de construire;
- Zona are un caracter unitar și trebuie tratată ca atare și nu separat;

Suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de 13.403,41 mp, iar a parcelei care a generat P.U.Z. este de 290,00 mp.

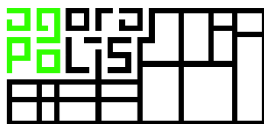
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- Planul Urbanistic Zonal Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013;
- Alte planuri aprobate și situate în zonă, care nu au fost documentate până la stadiul de aviz de oportunitate a prezentului P.U.Z., spre a fi luate în evidență și coroborate până la emiterea avizului arhitectului șef;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;
- Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia, elaborat de Banca Mondială.

0.5. Prezentarea investiției / operațiunilor propuse

Terenul cu număr cadastral 225179, pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 290,00 mp, și folosința curți-construcții. Situația existentă redă o parcelă construită, fiind prezentă o construcție cu destinația „construcții industriale și edilitare” cu o suprafață construită la sol de 102 mp. Această construcție se dorește a fi demolată, iar pe terenul rămas liber de construcții se intenționează inserarea unui volum cu un regim de înălțime de Ds+P+3E+4E retras cu funcțiunea de hotel-apartament și posibilitatea amenajării unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor – expoziții, comerț, restaurant la parter.

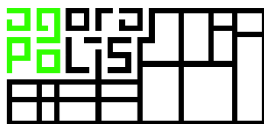
În jurul parcelei care a generat P.U.Z.-ul se află:

- la limita sud-est: teren proprietate privată (aparținând aceluiași proprietar) – teren liber, teren în domeniul public al orașului - spațiu destinat circulației pietonale utilizat de locuitori și turiști – acces Promenada;
- la nord-est: teren în domeniul public al orașului – spațiu destinat circulației pietonale; proprietate privată – spațiu comercial, alimentație publică; nord - teren aparținând domeniului public destinat circulației carosabile, respectiv parcării/staționării autovehiculelor;
- la sud-vest: teren în domeniul public al orașului - spațiu verde neamenajat, respectiv circulație pietonală;
- la nord-vest: spațiu pietonal aferent zonei de acces Telegondola Mamaia – Stația de pornire *Perla*;

Având în vedere faptul că terenul beneficiază de acces atât din spațiul pietonal – zona de promenadă, cât și din partea nordică dinspre circulația carosabilă, indirect, prin spațiul pietonal amenajat, acest lucru permite



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

accesul ocazional carosabil în situațiile care o cer. De asemenea, ținând cont de vecinătatea cu terenul N.C.209360 și dorința proprietarului de a comasa cele două terenuri, propunerea de investiție va ține cont de acest fapt în conformarea viitoare a zonei.

Astfel, datorită faptului că terenul este înconjurat pe trei din cele 4 laturi de circulații pietonale cu destinație publică și având în vedere dimensiunile și forma parcelelor, se propune realizarea unui volum cu amprenta dreptunghiulară, în regim izolat, amplasare la aliniament pe latura sud-vestică și retras față de limita nord-vestică cu min. 3,00 metri la nivelul parterului și față de limita nord-estică, respectiv sud-estică, cu min.3,00 metri la nivelul parterului.

Prin prezentul studiu nu se urmărește modificarea gabaritelor existente ale străzilor perimetrare, ci doar prevederea unui acces carosabil ce permite și accesul autospecialelor în caz de urgență, respectiv asigurarea locurilor de parcare la demisol. La nivelul zonei de studiu se intenționează realizarea unui cadru ambiental organizat, primitor, care să stimuleze interacțiunile sociale. Organizarea spațiilor interstițiale vor permite transformarea spațiilor care au destinație de spațiu verde amenajat, dar care au fost neglijate, în spații verzi atractive de relaxare pentru locuitori și turiști.

0.6. Indicatorii propuși

P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013 încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință **ZONA A - U.T.R. 6 – PUNCT 10 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**.

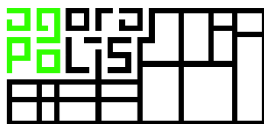
Indicatorii existenți pentru **ZONA A - U.T.R. 6 – PUNCT 10 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**, conform P.U.Z., ce vizează terenul ce face obiectul P.U.Z. sunt:

- **Regim de înălțime propus** cf. plan Reglementări urbanistice:
- **P.O.T. = 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.**
- **C.U.T. maxim/UTR = 4.**

Prezentul P.U.Z. propune modificarea indicatorilor urbanistici pentru zona delimitată conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează:



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

ZONA A – U.T.R. 6a – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, conform P.U.Z.:

- P.O.T. max = 50% raportat la suprafața amplasamentului/lotului;
- C.U.T. max/parcela = 2,8 mp A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max = P+3E+4E retras;
- H max = 20,00 m.

Pentru celelalte zone aflate în zona de studiu P.U.Z., se mențin în integralitate prevederile P.U.Z.
**Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local
Constanța nr. 121/24.05.2013:**

- ZONA A - U.T.R. 1 – ZONA AFERENTĂ PROIECTULUI „PROMENADA MAMAIA”
- ZONA A - U.T.R. 6 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, conform P.U.Z., ce vizează terenul
ce face obiectul P.U.Z. sunt:

Regim de înălțime propus cf. plan Reglementări urbanistice:

P.O.T. = 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.

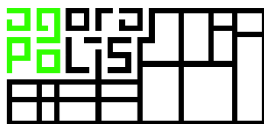
C.U.T. maxim/UTR = 4.

În cazul de față, conform Regulamentului Local, calcularea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. se va face raportat la suprafața totală a U.T.R.-ului din care fac parte în zona de studiu. Se propune reglementarea unor intervenții de construire posibile cu rol de regenerare a imaginii fondului construit. Aceste tipuri de reglementări sunt gândite în complementaritate cu implementarea unor soluții tip propuse în “Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia”, elaborat de Banca Mondială, cu scopul de a crește atractivitatea spațiului public din Stațiunea Mamaia. Printre propunerile ilustrate menționăm intervenții asupra spațiului public, crearea unei piațete / promenade în care este respectată scara umană, cu texturi, culori și signaletică unitară și crearea unor spații verzi calitative, prioritizând deplasarea pietonală.

Intervențiile pot reprezenta proiecte pilot care să schimbe caracterul fondului construit, dar și caracterul spațiului public în care se află, însă reglementările actuale trebuie adaptate noilor propuneri. În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, R.H.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.

0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

În cazul parcelei care a generat P.U.Z. propunerea de integrare în caracterul zonei se face atât prin funcțiunea principală propusă, cât și la nivel constructiv, întrucât este propusă o structură de primire turistică în regim apartament - hotel cu regim de înălțime Ds+P+3E+4E retras.

La nivelul zonei de studiu propusă, există un potențial de regenerare urbană prin remodelarea fondului construit, dar și a spațiului public. Propunerea P.U.Z. vizează stimularea reabilitării construcțiilor existente și revitalizarea spațiului public urban și a pietonalului (zona de promenadă) prin oferirea unor condiții de construibilitate mai atractive pentru investitori și proprietari. De asemenea, terenurile cu destinație de spațiu verde au un potențial enorm de amenajarea și polarizare a interacțiunilor sociale, însă în situația actuală ele sunt spații neamenajate / neîntreținute care oferă o imagine generală dezolantă.

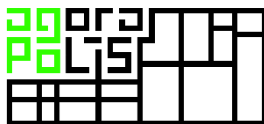
0.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Stațiunii Mamaia

Inițierea Planului Urbanistic Zonal delimitat de Bulevardul Mamaia la Sud și Vest, alee carosabilă și parcare la Nord și Nord-Est, alee pietonală la Sud-Est, Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select), Localitatea Mamaia este oportună, întrucât:

- înnoirea fondului construit în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască noi servicii de cazare și activități economice;
- realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- reorganizarea circulațiilor pietonale adiacente investiției va permite eficientizarea și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării acestuia, oferind o legătură mai bună între zona de promenadă și zona de acces la Telegondola – Stația Perla;
- construirea imobilului care a generat P.U.Z. generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- generarea de beneficii în plan economic - prin stimularea atragerii de noi investitori în vederea innoirii paletei de servicii compatibile cu zona de intrare în stațiune, respectiv de acces Promenda Mamaia; Terenul studiat se poate valorifica prin transformarea din zonă destinată în prezent activităților exclusiv comerciale într-o zonă cu o funcțiune potrivită poziției avantajoase de care beneficiază și astfel redându-se orașului și locuitorilor acestuia, dar și turiștilor, un spațiu valoros și oportun dezvoltării.

0.9. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat AMBROSIANA S.R.L., în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului propus pentru investiție, din Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select), Număr Cadastral 225179.

La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz. În ceea ce privește posibilele intervenții de reorganizare a spațiului public, de amenajare și dotare a spațiilor verzi propuse, costurile vor fi suportate de Administrația Publică Locală.

1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

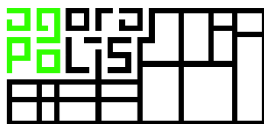
Plan urbanistic zonal delimitat de Bulevardul Mamaia la Sud și Vest, alee carosabilă și parcare la Nord și Nord-Est, alee pietonală la Sud-Est, Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select), Localitatea Mamaia.

1.2. Amplasamentul:

Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select) – Bulevardul Mamaia la Sud și Vest, alee carosabilă și parcare la Nord și Nord-Est, alee pietonală la Sud Est, Localitatea Mamaia, Județul Constanța.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

1.3. Beneficiarul investiției:

AMBROSIANA S.R.L.

prin reprezentant Cîju Vasile

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-o parcelă cu suprafața de 290,00 mp. Suprafața zonei de studiu este de aproximativ 13.403,41 mp.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism 4235/18.11.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 225179/19.09.2019, terenul este situat în intravilanul localității Mamaia, categoria curți-construcții, fiind situat în zona de impozitare A. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice AMBROSIANA S.R.L. reprezentată de Cîju Vasile.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

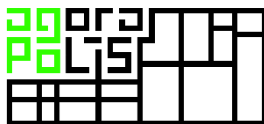
2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează P.U.Z. se află în zona sudică a Localității Mamaia, exact la intrarea în stațiune, la intersecția dintre Bulevardul Mamaia și Bulevardul Aurel Vlaicu, zona de acces a Pomenadei Mamaia.

Zona de studiu cuprinde două zone funcționale, reglementate prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia:



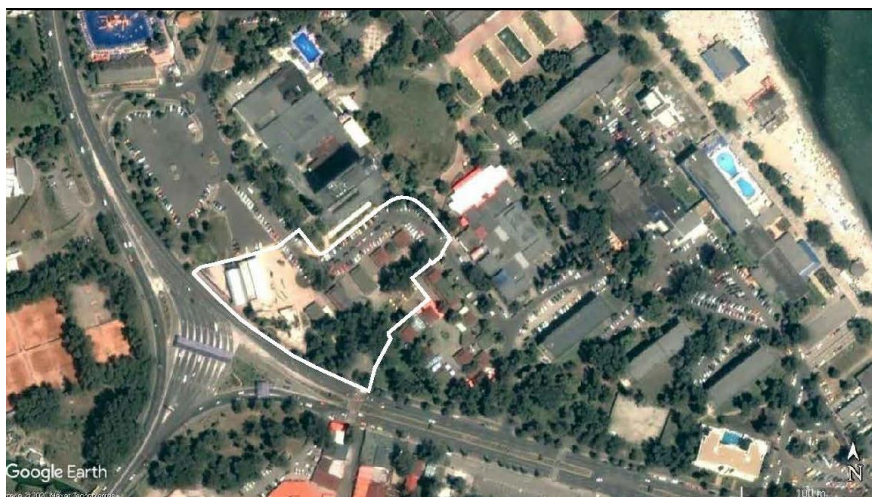
Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



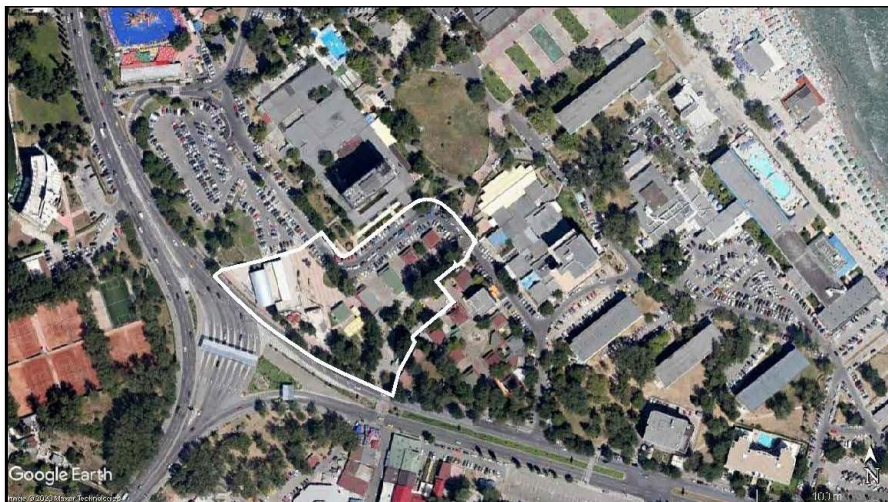
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- ZONA A – U.T.R. 1 – ZONA AFERENTĂ PROIECTULUI „PROMENADA MAMAIA”;
- ZONA A – U.T.R. 6 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ;

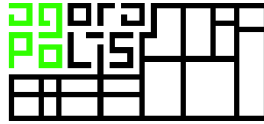
Anul 2008



Anul 2012



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

Anul 2019



Evoluția zonei între anii 2008 – 2012 – 2019, Sursa: Google Earth Pro

Privind imaginile din satelit din anul 2008 până în prezent, din punctul de vedere al evoluției zonei, s-a încercat o schimbare a imaginii urbane asupra zonei de acces a Promenadei Mamaia, dar în ceea ce privește fondul construit, zona nu cunoaște modificări sau îmbunătățiri. Mai jos se poate observa configurația actuală a zonei de acces dinspre Satul de Vacanță – Pasarella peste Bulevardul Mamaia.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA



Pasarela - Legătura pietonală realizată peste Bulevardul Mamaia, între Satul de Vacanță (dreapta) și zona de acces către Promenada Mamaia (stânga), Sursa: Google Earth Pro

Conform proiectului „**Promenada Mamaia**”, Faleza Mamaia se împarte în două zone principale: *Perla* și *Cazino*, aflate la o distanță de cca. 1,7 km, una față de cealaltă. Pentru zona *Acces Promenada Mamaia – Piațeta Perla* dinspre Satul de Vacanță a fost prevăzută o legătură prin intermediul unei pasarele pietonale și toate spațiile urbane care duceau spre Piațeta Perla să fie tratate ca spații de tranzit, spațiile verzi să fie desființate și zona să devină o piațetă deschisă, amplă. Așa cum a fost gândit, intervențiile propuse prin proiect au fost realizate, iar rezultatul se poate observa în imaginile de mai jos.



Zona de acces Promenada Mamaia – limita sud-vestică a zonei de studiu, Sursa: Google Earth Pro

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA



Imagini reprezentative din zona studiată,

Sursa: Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia”, The World Bank.

Fondul construit este de slabă calitate, în zona studiată fiind prezente construcții cu destinație comercială, alimentație publică ce utilizează finisaje foarte colorate și de proastă calitate ce s-au degradat în timp și oferă o imagine precară zonei. Dezvoltarea necontrolată și lipsa unui regulament clar asupra aspectului exterior al clădirilor au condus la o imagine dezordonată a fațadelor spațiilor comerciale și de alimentație publică.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA



Fondul construit din zona de studiu – limita nord-estică a zonei de studiu, Sursa: Google Earth Pro

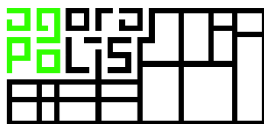
Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este datorat în principal poziției favorabile din punctul de vedere al accesibilității – zona de maximă accesibilitate, exact la intrarea în stațiune, la intersecția dintre Bulevardul Mamaia și Bulevardul Aurel Vlaicu.

Următorul atu al terenului este amplasamentul în zona pietonală, zona de acces la ceea ce numim *Promenada Mamaia*, pe de o parte, dar și implicațiile economice pe care le are prin vizibilitate, dat fiind faptul că va atrage un număr mare de turiști. Spațiul liber generos, cu vocație de spațiu amplu pietonal de acces către Promenada Mamaia are potențial de a deveni un punct de atracție dacă va fi amenajat corespunzător cu nevoile utilizatorilor. Imaginea unui spațiu public amenajat și primitor reprezintă un atu important în ceea ce privește calitatea imaginii urbane și implicit valoarea imobiliară a zonei.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în intravilan, în zona sudică a Stațiunii Mamaia, la intersecția dintre Bulevardul Mamaia și Bulevardul Aurel Vlaicu, în zona de acces a Promenadei Mamaia, în proximitatea Satului de Vacanță. Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, terenul nu este încadrat într-o zonă protejată, nu face obiectul



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

unui monument, nu este parte dintr-un ansamblu sau sit urban și nu este cuprins în zona de protecție a unui monument.

Adresa imobilului cu numărul cadastral 225179 este **Zona A1, Zona Perla (Complex Comercial Select)**. Acesta se află la aproximativ 20,00 metri până la bulevardul Bulevardul Mamaia, situat la vest de acesta, și prin intermediul căruia zona are o accesibilitate nord-sud în cadrul orașului.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- o la limita sud-est: teren proprietate privată (aparținând aceluiași proprietar) – teren liber, teren în domeniul public al orașului - spațiu destinat circulației pietonale utilizat de locuitori și turiști – acces Promenada;
- o la nord-est: teren în domeniul public al orașului – spațiu destinat circulației pietonale; proprietate privată – spațiu comercial, alimentație publică; nord - teren aparținând domeniului public destinat circulației carosabile, respectiv parcării/staționării autovehiculelor;
- o la sud-vest: teren în domeniul public al orașului - spațiu verde neamenajat, respectiv circulație pietonală;
- o la nord-vest: spațiu pietonal aferent zonei de acces Telegondola Mamaia – Stația de pornire *Perla*;

Zona de studiu este delimitată :

- la sud și vest: Bulevardul Mamaia;
- la Nord și Nord-Est: alee carosabilă și parcare;
- la Sud Est: alee pietonală – zona de acces Promenada Mamaia.

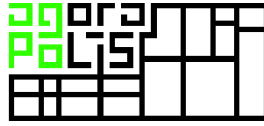
2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat P.U.Z.-ul are o suprafață de teren de 290,00 mp, pe care este edificată 1 construcție cu parter comercial, destinată desființării. Terenul proprietate privată este amenajat cu platforme betonate.

La nivelul zonei de studiu, deși una specifică mediului urban construit, se regăsește vegetație compusă din iarbă și plante joase, arbuști ornamentali și cu rol de delimitare a circulațiilor pietonale de spațiul verde și copaci de diferite specii și înălțimi. Cu toate că zona dispune de zone delimitate și destinate spațiilor verzi amenajate, cele mai multe dintre acestea sunt neglijate și neîntreținute.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

Localitatea Mamaia dispune de un climat maritim, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Media maximelor lunare cu valori peste +30.0°C sunt atinse în iulie, august și septembrie, în aceste luni valorile minimelor lunare și anuale atingând 12-30°C.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pietonal către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează perimetral, pe trei dintre cele patru laturi, mai puțin pe latura sud-estică, datorită limitei laterale comune cu terenul N.C. 209360. Terenul dispune de acces carosabil, în mod indirect, prin intermediul domeniului public din nord. Aceste circulații au un prospect carosabil cuprins între 7,00 - 8,00 m, parcuri perpendiculare de 5,0 m pe fiecare parte, iar trotuarele pietonale cu lățimea variabilă între 2,50 - 5,00 metri.

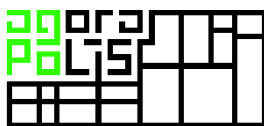
Bulevardul Mamaia este o arteră cu un profilul curent de 34,00 m, cu șase benzi și dublu sens de deplasare și cu trotuare cu lățimea de 3,00 – 4,00 metri pe fiecare latură.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 290,00 mp are în acest moment o suprafață construită la sol de 102,00mp conform Extrasului de Carte Funciară nr 225179/19.09.2019 aferentă imobilului cu numărul cadastral 225179. La nivelul zonei de studiu, predomină spațiile comerciale cu regim mic de înălțime, însă se regăsesc și hoteluri cu regim mare de înălțime (Perla). Toate acestea se regăsesc în cadrul a două unități teritoriale de referință după cum urmează:



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



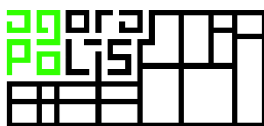
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

BILANT TERITORIAL - la nivel de UTR							
UTR/PCT	Suprafata (ha)	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	RH actual	RH Max
UTR 1	1,25	0	-	0	-	0	-
UTR 6	31,5	22,67%	40-70%	0,64	4	-	-
PCT 10	0,82	-	-	-	-	P	P+3E

BILANT TERITORIAL - la nivel de zona studiata							
UTR/PCT	Suprafata (mp)	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	RH actual	RH Max
UTR 1	2990	0	-	0	-	-	-
UTR 6	6257	30,80%	40-70%	0,78	4	-	-
PCT 10	-	-	-	-	-	P	P+3E
CIRCULATII	4156,41	0	0	0	0	-	-
TOTAL	13403,41						



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

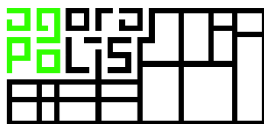


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

BILANȚ TERITORIAL (la nivel de utilizare funcțională) - ZONĂ DE STUDIU			
UTR	Utilizare funcțională	EXISTENT	
		Suprafață (mp)	suprafață (%)
U.T.R. 1	Spații verzi	221,00	1,65%
	Circulații pietonale	2769,00	20,66%
	Total UTR 1	2990,00	22,31%
U.T.R. 6	Spații comerciale	3530,00	26,34%
	Spații verzi	437,00	3,26%
	Circulații pietonale	2290,00	17,09%
	Total UTR 6	6257,00	46,68%
U.T.R. 6a	Spații comerciale	-	-
	Spații verzi	-	-
	Circulații pietonale	-	-
	Total UTR 6a	-	-
CIRCULAȚII		4156,41	31,01%
TOTAL		13403,41	100,00%



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

2.6. Echipare edilitară

Zona limitrofă dispune de toate tipurile de echipare edilitară (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică). Țesutul construit existent este bransat la toate tipurile de utilități. Avizele de principiu ale regiilor de utilități ce vor fi obținute ulterior avizului de oportunitate vor clarifica poziția și amplexarea traseelor acestora în zona de studiu și vor permite gândirea extinderii acestora, în situația în care aceste operațiuni sunt necesare.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu. Ulterior emiterii avizului de oportunitate, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat P.U.Z. pentru a stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare ale terenului, dacă acestea există.

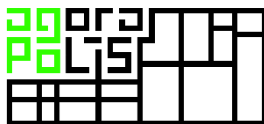
2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic:

- Zona de acces a Proenadei Mamaia nu este o zonă simbol – reper, nefiind tratată special și nesemnălizată corespunzător;
- Spațiul destinat circulației pietonale, respectiv promenadei, a fost renovat, dar numai la nivelul pavimentului, spațiile create nefiind corespunzătoare nevoilor turiștilor (zone de loisir, relaxare), iar spațiile verzi rămase sunt amenajate fiind într-o stare avansată de degradare.
- Atractivitatea redusă a spațiului pietonal este dată și de absența zonelor de umbră și de lipsa spațiilor publice amenajate (alveole, locuri pentru odihnă, pentru contact social) și a spațiilor de repaus amenajate (bănci, gradene, spații verzi);
- Circulația pietonală de-a lungul Bulevardului Mamaia nu este atractivă, din cauza zgomotului nefiltrat de perdele de vegetație, a amenajării care descurajează traficul pietonal și care nu respectă scara umană;
- Imagine lipsită de unitate sau armonie cromatică, utilizări neinspirate ale culorilor pe fațade, tratare neglijentă, inestetică și neunitară a fațadelor sau a pavilioanelor temporare amplasate pe spațiul public;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- Lipsa signalisticii urbane (inclusiv în limbi de circulație internațională) în una din zonele de acces a Promenadei Mamaia fiind zona de interes turistic;

Astfel, în concluzie, la nivelul zonei, aspectul general nu este unul în acord cu standardele specifice unei destinații urbane și a unei zonei principale de acces a Promenadei Mamaia, având o imagine dezordonată, atât la nivel de arhitectură (finisaje, culori, texturi, volumetrie), cât și la nivel de percepție a spațiului public.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

Păstrând memoria și identitatea locului, se propune reactivarea și valorificarea spațiilor existente și crearea de legături și funcțiuni la nivelul spațiului public. Propunerea de dezvoltare se constituie din două direcții: abordarea terenului care a generat P.U.Z. și cea aferentă zonei de studiu. În ceea ce privește terenul care a generat P.U.Z. cu suprafața de 290,00 mp, și cea alături de care se va alipi, rezultând un teren de cca. 415,00 mp, se urmărește realizarea unei structuri de primire turistică în regim apartament - hotel cu regim de înălțime Ds+P+3E+4E retras și parter înalt și asigurarea unei suprafețe destinate comerțului și serviciilor.

Având în vedere dimensiunile și forma parcelei și faptul că accesurile principale pietonale se realizează din partea nord-estică dinspre spațiul pietonal (promenadă), respectiv dinspre aleea carosabilă, se propune amplasarea construcției într-o formă dreptunghiulară pe limitele de proprietate vestică și nordică și orientarea fațadelor către est și sud - est, pentru a exploata la maximum condițiile de iluminare naturală. Datorită învecinării pe limita sud-estică cu imobilul NC 20360, aflat tot în proprietatea AMBROSIANA S.R.L., terenuri ce ulterior se vor alipi conform solicitării beneficiarului, se propune un edificabil ce va permite construirea unui singur corp de clădire.

Pentru a răspunde cerințelor referitoare a locurile de parcare necesare, se vor amplasa 5 locuri de parcare în demisol și accesul se va asigura din aleea carosabilă din nord. Spațiul liber rămas la suprafață se va amenaja ca spațiu verde ambiental și circulații pietonale.

În ceea ce privește zona de studiu, se urmărește rezolvarea deficiențelor punctuale identificate. În acest sens, prioritare sunt rezolvarea spațiilor publice (verzi), circulațiile pietonale și ameliorarea percepției vizuale asupra promenadei și fondului construit. Aceste tipuri de reglementări sunt gândite să permită implementarea unor



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

soluții tip propuse în "Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia", elaborat de Banca Mondială cu scopul de a crește atractivitatea spațiului public din Stațiunea Mamaia. Printre propunerile ilustrate menționăm intervenții asupra spațiului public, pavarea zonei de trecere promenadă în aceeași notă cu promenada, cu texturi, culori și signalică unitară, schimbarea imaginii a zonei de acces Telegondolă – Stația Perla, uniformizarea fațadelor spațiilor comerciale – adaptare pe identitatea zonei.



Exemplu de pavare a accesului în aceeași notă cu promenada/pietonalul și limitarea accesului auto.

Sursa: Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia, The World Bank.



Exemplu de Creare Copertină și mobilare zonă așteptare Telegondolă. Reactivarea zonei ca punct de întâlnire și echiparea cu mobilier urban. Sursa: Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia, The World Bank.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA



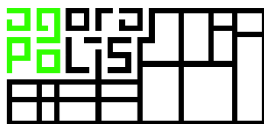
Uniformizare fațade spații comerciale – adaptare pe identitatea zonei, finisaje pe lemn vopsit alb, firme luminoase în tonuri de gri și/sau crem, culori calde specifice zonei de plajă, nu se vor folosi culori stridente, Sursa: Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia, The World Bank.

Cele trei soluții propuse mai sus pot reprezenta proiecte pilot care să schimbe imaginea fondului construit, dar și caracterul spațiului public în care se află, însă reglementările actuale trebuie adaptate noilor propuneri. În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei, se vor reorganiza și amenaja spațiile verzi și pietonale și parcuri. Acestea se vor trata ca grădini și spații verzi publice cu deservire locală. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări. Gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale și carosabile se recomandă a fi desființat întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori.

3.1. Studii de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr 4235/18.11.2019:

- Studiu topografic;
- Documentare edilitară (avizare P.U.Z. de către regii de utilități);
- Studiu geotehnic;
- Studiu de însorire;
- Simulare 3D.



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic Zonal

Prevederile P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabilă investiției Beneficiarului (imobilul care a generat P.U.Z.) sunt, după cum urmează:

ZONA A - UTR 6 – PUNCT 10 – COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

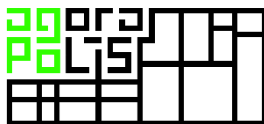
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- **Funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping;
- Se va stimula dezvoltarea funcțiilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc;
- **Apartamente de vacanță, locuințe permanente** individuale și colective;
- **Funcțiuni pentru alimentație publică:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare;
- **Funcțiuni de comerț:** comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amanuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- **Funcțiuni sportive:** terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.
- **Funcțiuni de loisir:** instalații de agrement și sport cu acces public nelimitat/private, loc de joacă pentru copii acoperit/descoperit, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, piscine acoperite/descoperite.
- **Funcțiuni de agrement:** cazinou, club, club nautic, sală polivalentă, bowling, instalații și dotări specifice agrementului turistic;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



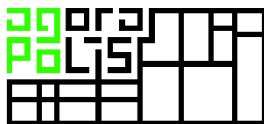
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- **Funcțiuni de cultură:** centru expozițional, expoziție, târg, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, teatru;
- Amenajări turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orașel lacustru etc);
- **Servicii:** financiar-bancare, sedii de birouri/firme, spații pentru birouri aferente funcțiilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- **Funcțiuni de sănătate:** dispensar, stații de salvare, farmacii;
- **Funcțiuni legate de culte:** biserica;
- Lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarela amplasate pe Marea Neagră;
- **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** construcții și instalații adiacente;
- **Unități cu destinație specială;**
- **Grupuri sanitare publice;**
- **Amenajări ale spațiului public:** străzi, alei auto, pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir. spații verzi și plantate de folosință generală: parc, grădină, scuar, fâșii plantate;
- parcuri cu caracter tematic;
- parcaje la sol și multietajate;
- dotări și amenajări specifice funcției de bază;
- amplasarea de panouri publicitare;

- **Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.**
- **Funcțiunile legate de culte (lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice, ca funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

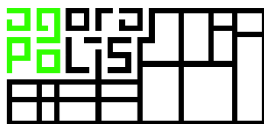
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

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

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

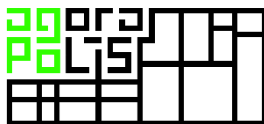
- În cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.
- Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Mărimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

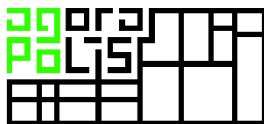
- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective.
- În orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol;
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament;
- Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
 - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor păstra o **distanță minimă de 2,0 m față de limitele laterale ale parcelei** (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o **înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară** din zona aliniamentului;
 - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat;
- Clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil;
- În cazul clădirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public și este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția de a avea fațade laterale și posterioare.
- Pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OM5 536 /1997 etc.)



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe bază normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

Accese carosabile:

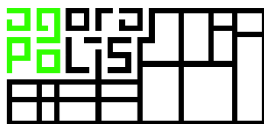
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute anterior se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stăjenită circulația publică.

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST, ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinație, necesita spații 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 spațiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spațiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament;
 - b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spațiile de parcare din spațiile 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 aceleasi parcele sunt prevazute mai multe funcțiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni in parte.
- Va fi încurajata amenajarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite. Respectare H.C.L.M. nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin H.C.L.M. nr.28/2018, detaliată prin H.C.L.M. nr. 532/2018.

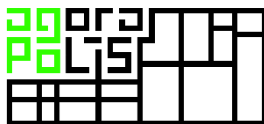
NECESARUL DE PARCAJE

Locuinte / Apartament de vacanta

- Locuințe individuale: doua locuri de parcare



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- Locuințe colective/ apartamente de vacanță: loc de parcare/ apartament cu suprafața max. 100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața max. 150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafața max. 200mp

Funcțiuni de turism conform H.G.R. 525/1996

- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistică: în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Funcțiuni comerciale

- Se va asigura 1 loc de parcare/35mp suprafață utilă funcțiune comercială
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Funcțiuni de alimentație publică

- Se va asigura 1 loc de parcare/30mp suprafață utilă alimentație publică
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Funcțiuni de cultura conform HGR 525/1996

- Expoziții, târguri: se va asigura 1 loc de parcare/ 50 mp suprafață de expunere.
- Celelalte funcțiuni: se va asigura 1 loc de parcare/10-20 de locuri

Funcțiuni de sănătate conform HGR 525/1996

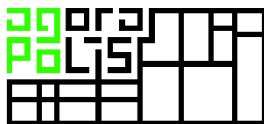
- Se va asigura câte 1 loc de parcare/4 persoane angajate, plus un spor de 10%.

Funcțiuni sportive HGR 525/1996

- Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte 1 loc de parcare/ 5-20 de locuri.
- Celelalte funcțiuni: se va asigura câte 1 loc de parcare/ 30 de locuri.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- **P+3E - CONFORM PLANȘĂ REGLEMENTĂRI ZONA A.**
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- Este permisă realizarea de demisoluri.
- În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins în glosarul anexat.
- În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

In stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

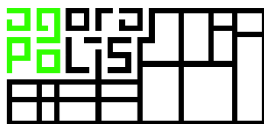
- Pentru toate cladirile înalte propuse, se va menționa în Certificatul De Urbanism, că pentru eliberarea Autorizației De Construire este obligatorie obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.
- Conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, înălțimea maximă a clădirilor, în zona A și Zona B, este limitată la 50m.
- Conform avizului Ministerului Apărării Naționale, înălțimea maximă a clădirilor, în cele două zone restricționate marcate pe planșele de Reglementări urbanistice, este limitată la 39m, calculată de la nivelul mării.
- Pentru amplasarea / instalarea de antene, echipamente de radio telecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MApN, se va solicita avizul Statului Major General.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- 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 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

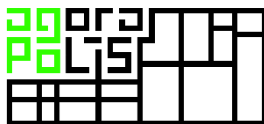
- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, 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.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

Realizarea de rețele edilitare

- rețelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.
- rețelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de rețele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, 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 rețelei, fiind inasa 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

Spații publice

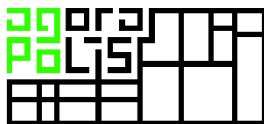
- amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toata suprafața statiunii.
- mobilierul urban amplasat in spatiile publice, se va subordonanda unui concept coerent pentru imaginea urbana a intregii statiuni.

Spații private

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp.
- pe suprafața parcelei vor exista amenajări 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 premise:



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

- 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 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardinière (h max=30cm) sau plante în ghiveci;
- în toate celelalte cazuri, împrejmirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 1,8 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

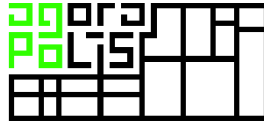
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max = 40 - 70 %.

- în cazul tuturor cladirilor existente nemarcate ca propuneri pe planșa de Reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se mentine;
- în cazul propunerilor marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice si în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**;
- în cazurile speciale marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice si în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **90%**;
- în cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice si în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**;
- în cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice si în tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezulat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este **maxim 4, raportat la suprafața U.T.R.**
- Regulamentul existent aprobat prin P.U.Z. se menține în cea mai mare parte a sa, însă au fost aduse următoarele modificări, cu scopul adaptării la specificul zonei de studiu și în vederea asigurării posibilității implementării soluțiilor propuse prin „*Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în Stațiunea Mamaia*”, elaborat de Banca Mondială:
 - Regulamentul pentru U.T.R. 6 aferent zonei rămase se păstrează conform P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.
 - Regulamentul pentru Zona U.T.R. 1 se păstrează conform P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.
 - Pentru parcelele existente construite s-a constituit U.T.R. 6a, pentru Comerț, cazare, alimentație publică, Regim de înălțime maxim P+3E+4E retras, POT max = 50% și CUT max = 2,8.
 - Pentru construcțiile amplasate pe parcele cu o suprafața mai mică de 400,00 mp regimul maxim de înălțime este P+3E. Se admite un etaj suplimentar retras cu min. 1,5 m din planul fațadei pentru construcții amplasate pe parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 400,00 mp.

3.3. Valorificarea cadrului natural

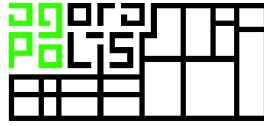
În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei se vor reorganiza și amenaja spațiile libere destinate circulației pietonale și spațiile verzi. Acestea se vor trata ca grădini și spații verzi publice cu deservire locală. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări. Se propune desființarea gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale și carosabile întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propun modificări asupra circulațiilor carosabile.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

În ceea ce privește parcela care a generat P.U.Z., se propune organizarea unui parcaj la demisol și se va accesa de pe latura nordică, dinspre aleea carosabilă domeniu public.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

ZONA A - U.T.R. – 1 : ZONA AFERENTA PROIECTULUI "PROMENADA MAMAIA"

Se menține conform documentației P.U.Z. Stațiunea Mamaia aprobat prin H.C.L.M. 121/2013

ZONA A - U.T.R. – 6 : COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

Se menține conform documentației P.U.Z. Stațiunea Mamaia aprobat prin H.C.L.M. 121/2013

Regim de înălțime propus – conform Plan Reglementări urbanistice;

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

CUT maxim/UTR = 4.

ZONA A - U.T.R. – 6.a : COMERȚ, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

POT max = 50%

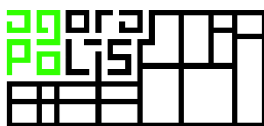
CUT max = 2,8 mp ADC/mp teren

RH max = P+3E+4E retras

Hmax = 20,00 m.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

BILANȚ TERITORIAL (la nivel de utilizare funcțională) - ZONĂ DE STUDIU					
UTR	Utilizare funcțională	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață (mp)	suprafață (%)	Suprafață (mp)	suprafață (%)
U.T.R. 1	Spații verzi	221,00	1,65%	221,00	1,65%
	Circulații pietonale	2769,00	20,66%	2769,00	20,66%
	Total UTR 1	2990,00	22,31%	2990,00	22,31%
U.T.R. 6	Spații comerciale	3530,00	26,34%	1093,00	8,15%
	Spații verzi	437,00	3,26%	437,00	3,26%
	Circulații pietonale	2290,00	17,09%	2594,00	19,35%
	Total UTR 6	6257,00	46,68%	4124,00	30,77%
U.T.R. 6a	Spații comerciale	-	-	2062,00	15,38%
	Spații verzi	-	-	0,00	0,00%
	Circulații pietonale	-	-	71,00	0,53%
	Total UTR 6a	-	-	2133,00	15,91%
CIRCULAȚII		4156,41	31,01%	4156,41	31,01%
TOTAL		13403,41	100,00%	13403,41	100,00%

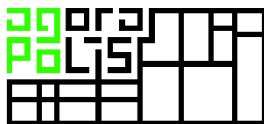
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat P.U.Z., cât și celor din zona studiată prin P.U.Z. li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

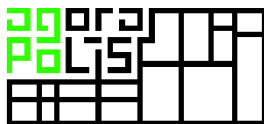
- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE BULEVARDUL MAMAIA LA SUD ȘI VEST, ALEE CAROSABILĂ ȘI PARCARE
LA NORD ȘI NORD-EST, ALEE PIETONALĂ LA SUD-EST,
ZONA A1, ZONA PERLA (COMPLEX COMERCIAL SELECT), LOCALITATEA MAMAIA

Terenul care a generat P.U.Z. este proprietatea privată a persoanelor juridice AMBROSIANA S.R.L. reprezentată de Cîju Vasile, conform extrasului de carte funciară nr. 225179/19.09.2019. Acesta are suprafața de 290,00 mp și număr cadastral 225179, conform actului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 480/03.02.2004 de B.N.P Budei.

Terenurile din zona de studiu sunt, de asemenea, proprietate privată a unor persoane fizice și juridice, precum și terenuri aflate în domeniul public al Localității Mamaia.

Șef proiect proiectare urbanism,
urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,
urb. Laura Ferastrau

urb. Mihai Balint



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro
