

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI: 03.07.2020

**ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

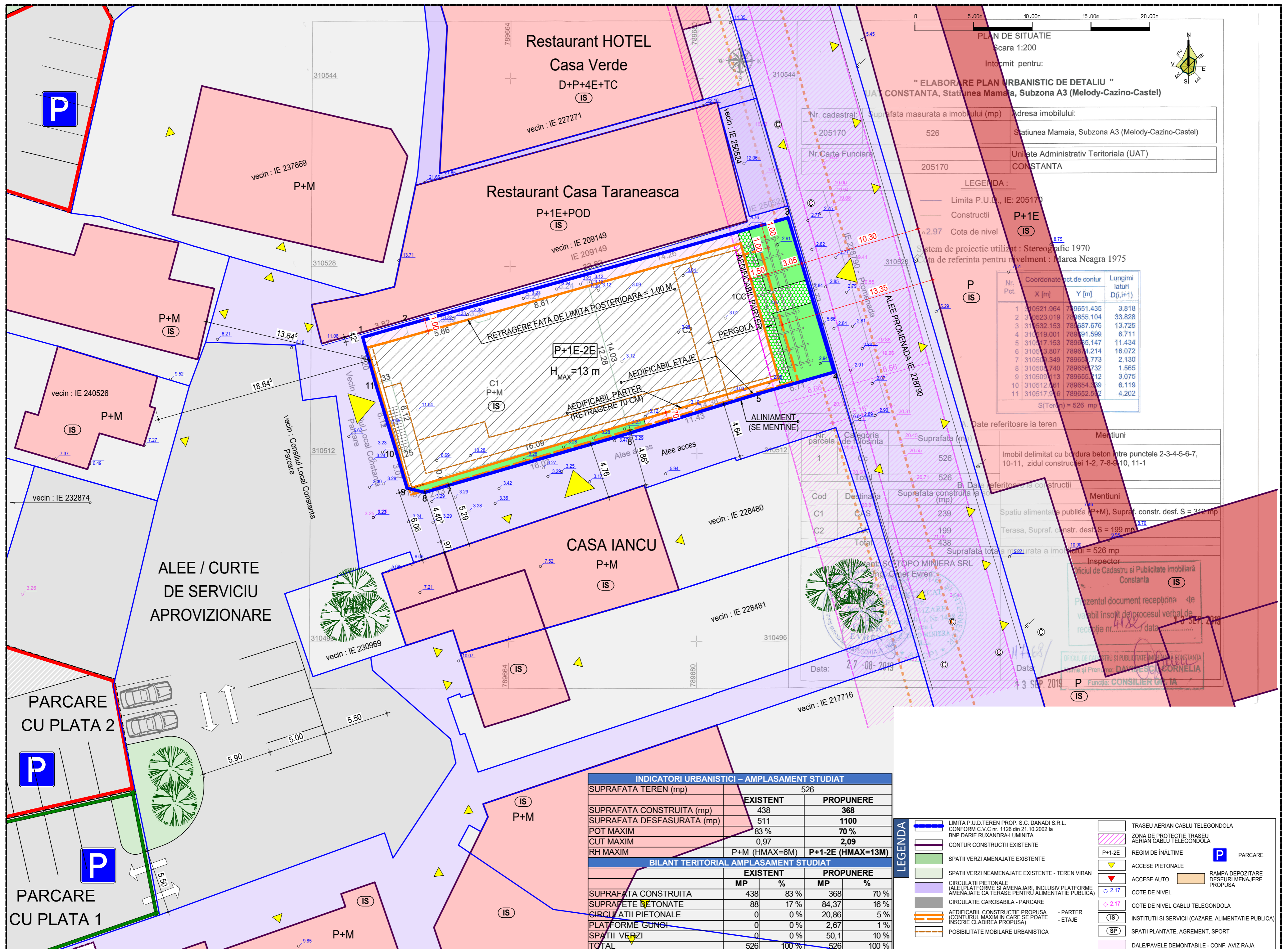
IMOBIL P+1-2E - ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE

INITIATORI: S.C. DANADI S.R.L.

ELABORATOR: S.C. DRAWING BOARD S.R.L.

ARH. CRISTIAN-BOGDAN MARCU - SPECIALIST ATESTAT R.U.R.

ADRESA: CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA MELODY CAZINO CASTEL - NR. CAD. 205170



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor disponibile la sediul Primăriei Municipiului Constanța, Bd. Tomis, nr. 51, Etaj 1, Cam. 121 - Serviciul Strategii și Planificare Urbana, e_mail: primarie@primaria-constanta.ro, in perioada 03.07.2020 - 18.07.2020.

BIROUL DE STRATEGII URBANE VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE;
RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STAICULESCU
DATE CONTACT ELABORATOR: arh. Bogdan Marcu, tel. 0723224458, e_mail: arhitect.bogdanmarcu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM H.C.L.M. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA POPULATIEI: 03.07.2020 - 18.07.2020;
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 19.07.2020 - 29.07.2020 (10 zile calendaristice - minim).



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2827 din 07.08 .2019

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **SC DANADI SRL** prin reprezentant **TICU MADALIN MIHAI**, cu domiciliul în județul **CONSTANȚA**, municipiul **CONSTANȚA**, Strada **PESCARILOR** nr. 61, telefon - **0722358952**, înregistrată la nr. **121414** din **24/06/2019**,

pentru imobilul- **teren și construcții** -, situat în județul **CONSTANȚA**, localitatea **MAMAIA**, **SUBZONA A3 (MELODY-CAZINO-CASTEL)**, identificat prin **plan de incadrare in zona vizat OCPI**,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **PUZ**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **121/24.05.2013**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în **intravilanul** municipiului Constanța.
- Imobilul în suprafață de **526 mp**, identificat cu nr. cadastral **205170**, înscris în cartea funciara a **UAT Constanța**, este proprietate **SC DANADI SRL** grevat de sarcini conform Contract de Vanzare-Cumparare nr. 1126 din 21/10/2002 – **SE NOTEAZA OBLIGATIA DE A RESPECTA DESTINATIA TERENULUI** conform extrasului de carte funciara nr. **205170** eliberat sub număr cerere **79240** din **12/06/2019**.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
- **Zone protejate: Zona costiera:** Actele tehnico-juridice pentru construirea de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare, ansambluri de locuințe, case și alte folosințe utilizatoare de apă se emit numai dacă se prevede conectarea lor la o rețea de canalizare existentă, dotată cu stație de epurare având o capacitate corespunzătoare. La elaborarea documentațiilor tehnice pentru investițiile ce urmează a fi promovate în zona costiera se va ține seama de prevederile planului de gospodărire integrată a zonei costiere.
- **Monumente istorice de arhitectură:** Ansamblul Cazino-Mamaia, în centru stațiunii, arh. Victor Gheorghe Stephanescu, 1935, COD- II-a-B-21001 – Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010, cu componentele - Pavilion Central, restaurant – cod CT-a-B-21001.01 ; - Corpuri lateral ecu cabine - cod CT-a-B-21001.02 ; - Pod cu bar maritime - cod CT-a-B-21001.03
- Interdicții **temporare** de construire - **DA**, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, până la aprobare PUD conform legii, pentru terenuri aflate în zona de protecție a monumentului - Cazino Mamaia.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: **curți construcții. C1,C2** – construcții de locuințe – **cu acte** conform extrasului de carte funciara nr. **205170** eliberat sub număr cerere **79240** din **12/06/2019**.
- Terenul face parte din zona de impozitare **A** conform HCL nr. 236/25.05.2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:

- ZONA A, UTR 6, PCT. 51: alimentație publică, cazare, comerț, servicii(conform plan reglementări)

- **UTILIZARI ADMISE :**

- **funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping. Se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc. Apartamente de vacanta, locuințe permanente individuale și colective.

- **functiuni pentru alimentatie publica:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- **functiuni de comert:** comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- **functiuni sportive :** terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- **functiuni de loisir:** instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita
- **functiuni de agrement:** cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- **functiuni de cultura:** centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru
- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)
- **servicii:** financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- **functiuni de sanatate:** dispensar, statii de salvare, farmacii
- **functiuni legate de culte:** biserica
- lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol
- marina, pasarella amplasate pe Marea Neagra
- **functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare :** constructii si instalatii aferente
- unitati cu destinatie speciala
- grupuri sanitare publice
- **amenajari ale spatiului public:** strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate
- parcuri cu caracter thematic
- parcaje la sol si multietajate
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza
- amplasarea de panouri publicitare
- functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.
- functiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: **functiuni mixte:** spatii verzi, alei auto si pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca
- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:** constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii. Corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente. Amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente. Organizari de evenimente in perioada sezonului estival. Sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.
- **UTILIZARI INTERZISE:** activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.Sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local. Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire. Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi

construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica. Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii. Marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa

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

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat; Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil ; In cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:** pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

- CIRCULATII SI ACESE

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

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

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire. In cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii: a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament; b) solicitantul va achizitiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare. Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, HGR.nr.525/1996, H.C.L.M.nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte. Va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018. detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- NECESARUL DE PARCAJE

- Locuinte / Apartament de vacanta

- **Locuinte individuale:** doua locuri de parcare
- **Locuinte colective/apartamente de vacanta :** 1loc de parcare/ apartament cu suprafata max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp

-Funcțiuni de turism conform HGR 525/1996

- Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica: in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.La untatile 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 suprafata utila functiune comerciala
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

-Funcțiuni de alimentatie publica

- Se va asigura 1 loc de parcare/30mp suprafata utila alimentatie publica
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

-Funcțiuni de cultura conform HGR 525/1996

- **Expozitii, targuri:** se va asigura 1 loc de parcare/ 50 mp suprafata de expunere.

- **Celelalte functiuni:** se va asigura 1 loc de parcare/10 – 20 de locuri

-Funcțiuni de sanatate conform HGR 525/1996

- Se va asigura cate 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 competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate 1 loc de parcare/ 5-20 de locuri.

- **Celelalte functiuni:** se va asigura cate 1 loc de parcare/ 30 de locuri.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: P+1-2E RETRAS,conform plan reglementari zona A, pct. 51 .

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere. In conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale. Este permisa realizarea de demisoluri. In sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat. In cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras. In statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament. Pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne. Conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si Zona B, este limitata la 50m. Conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor, in cele doua zona restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, calculata de la nivelul mării. Pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulat, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPn, se va solicita avizul Statului Major General.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:** Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in retea publică 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 rețelele publice de echipare edilitara existente:** autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. costurile lucrarilor de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- **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 rețea pe cheltuiala 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.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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

- **Spatii private:** Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese, - In spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise: 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

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT max = 40 – 70 %**

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

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT max = 4 / UTR**

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

- **SUPRAFAȚA TERENULUI** studiata prin PUD : 526 mp

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

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

4. **OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:** În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23.** În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după

caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

5. **CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism** (copie);
- b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel** (copie legalizată);
- c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat** (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital), vizat de OCPI, conform prevederilor art. 19, lit. b) al Ordinului nr. 839/2009, elaborată de către un arhitect / urbanist cu drept de semnătură dobândit în baza Hotărârii RUR nr. 101/2010 modificată prin Hotărârea RUR 195/2016 ;
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
 - ◆ alimentare cu apă
 - ◆ alimentare cu energie electrica
 - ◆ gaze naturale
 - ◆ canalizare
 - ◆ SC RCS&RDS SA
 - ◆ telefonizare
 - Alte avize/acorduri:** Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de Circulație; Acord DASOE conform prevederi HCL nr. 261 din 2017
 - d.2) **avize și acorduri privind:** ◆ sănătatea populației
 - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):** Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Aviz Statul Major General; Aviz Ministerul Turismului ;
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** Studiu geotehnic, Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană, Simulare 3D.
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
- f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):** taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Decebal FĂGĂDĂU

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

urb. Mihai Radu VĂNTURACHE

Achitat taxa de: **13,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC19 0050007** din **24.06.2019**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

.2019 .

Întocmit,

Insp. **Gabriela UNGUREANU**



MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – IMOBIL P+1-2E – ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE

Amplasament: Municipiul CONSTANTA, statiunea MAMAIA, ZONA CAZINO, NR. CAD 205170 – TERASA ROMANEASCA

Beneficiar: S.C. DANADI S.R.L.

Elaborator: S.C. DRAWING BOARD S.R.L.
arh. CRISTIAN – BOGDAN MARCU - specialist cu drept de semnatura RUR – categoria D,E

Data elaborarii: noiembrie 2019

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare pentru obiectivul: **IMOBIL P+1-2 E - ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE**, in functie de:

- prevederile PUZ-lui statiunii MAMAIA aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 121/24.05.2013 precum si de celelalte elemente existente in zona;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica.

IN ZONA EXISTA O RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILELE DIN ZONA DE PROTECTIE A CAZINO MAMAIA - CONF. ART. 4 alin (10) – din RLU - PUZ-ul statiunii MAMAIA aprobat prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 121/24.05.2013.

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

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanuntit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/24.05.2013, conform legii 350/2001 actualizate si prin Normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto si pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;

- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată

Tema program inițială întocmită la solicitarea beneficiarului prevede realizarea unei clădiri în regim de înălțime de P+1-2 ETAJE, având următoarele funcțiuni:

- parter: spațiu cu funcțiune comercială – alimentație publică, bucatărie cu spații tehnice, spațiu servire, terasă acoperită și descoperită, grupuri sanitare;
- etaj 1: restaurant, spațiu servire, terasă acoperită și descoperită, grupuri sanitare, terasă verde;
- etaj 2: camere cazare – pentru personal, spații administrative;

Oportunitatea investiției. Prin obiectivul propus se asigură realizarea unei clădiri de alimentație publică care prin forma sa arhitecturală și prin materialele folosite, să constituie o prezentă agreabilă în zonă și care să creeze premisele pentru dezvoltarea unui comerț alimentar de calitate.

Condițiile de amplasare. - sunt date de specificul amplasamentului, aflat în zona Promenadei Mamaia – în zona de protecție a Cazino Mamaia – zona comercială centrală a stațiunii.

Ansamblul Cazino-Mamaia, în centru stațiunii, arh. Victor Gheorghe Ștefanescu, 1935, **COD-II-a-B-21001 – Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010**, cu componentele:

- Pavilion Central, restaurant – **cod CT-a-B-21001.01**
- Corpuri laterale cu cabine – **cod CT-a-B-21001.02**
- Pod cu bar maritim – **cod CT-a-B-21001.03**

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanta;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM 121/24.05.2013-Plan Urbanism Zonal Mamaia.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Amplasamentul în care se află obiectivul studiat este situat în stațiunea Mamaia, **zona A, UTR 8, pct. 51**, conform P.U.Z. stațiunea Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 2827 din 07.08.2019.

DELIMITARE – zona intercalata între subzona proiectului “Promenada Mamaia”- Piateta Cazino, alea auto de acces de la sud de Club Castel și B-dul Mamaia.

Zona cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice și spații comerciale.

Regim de înălțime propus: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot în parte.

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

CUT maxim/UTR = 4.

PREVEDERI SPECIFICE PENTRU STATIUNEA MAMAIA:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Mamaia este cea mai mare stațiune turistică de vară situată pe malul vestic al Mării Negre, în nordul Municipiului Constanta. Situată între Marea Neagră și lacul Siutghiol are o lungime de 8 km și o lățime de doar 300 m.

Din motive operationale, determinate de mărimea și complexitatea teritoriului studiat, acesta a fost împărțit în 5 Zone: Zona A, Zona B, Zona C, Zona D și Zona Nord.

Zona A aferentă Stațiunii Mamaia, are o suprafață de **74,25 ha** și este delimitată:

- la nord: sediul Mamaia S.A., restaurant Central;
- la sud: canalul de legătură între Lacul Tabacarie și Marea Neagră;
- la vest: b-dul Mamaia;
- la est: plaja și Marea Neagră.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- **funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vila turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping; se va

- stimula dezvoltarea functiunilor pentru **turism stiintific si de afaceri** cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.;
- **apartamente de vacanta, locuinte permanente** individuale si colective;
 - **functiuni pentru alimentatie publica**: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare;
 - **functiuni de comert**: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate;
 - **functiuni sportive** :terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza;
 - **functiuni de loisir**: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita;
 - **functiuni de agrement**: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic;
 - **functiuni de cultura**: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru;
 - amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc);
 - **servicii**: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare;
 - **functiuni de sanatate**: dispensar, statii de salvare, farmacii;
 - **functiuni legate de culte**: biserica;
 - **lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol;**
 - **marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra;**
 - **functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare**: constructii si instalatii aferente;
 - **unitati cu destinatie specială;**
 - **grupuri sanitare publice;**
 - **amenajari ale spatiului public**: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir;
 - **spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate;**
 - **parcuri cu caracter tematic;**
 - **parcaje la sol si multietajate;**
 - **dotari si amenajari specifice functiunii de baza;**
 - **amplasarea de panouri publicitare;**

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii;

- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente;
- organizari de evenimente in perioada sezonului estival;
- sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

• in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire;

• reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica;

• autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin

prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele;

- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii;

- marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective.

- in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

- sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu **maxim 1,20 m**;

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor pastra o **distanța minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o **inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara** din zona aliniamentului;

c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

- regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat;

- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil;

- in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare;

- pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accese carosabile

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

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei;
- in sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;
- accesesele 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 destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire;
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament,
 - b) solicitantul va concesiunea sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare
- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, **HGR nr. 525/1996, H.C.L.M. nr. 43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**
- daca in interiorul aceleiasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte;
- va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite;
- respectare HCL nr. 113/2017 – privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta,

rectificata prin HCL nr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

NECESARUL DE PARCAJE

Locuinte/ Apartamente de vacanta

Locuinte individuale: doua locuri de parcare;

Locuinte colective/apartamente de vacanta:

- 1 loc de parcare/ apartament cu suprafata max. 100mp;
- 2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp;
- 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp;

Funcțiuni de turism conform HGR 525/1996

Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica: in functie de tipul de cladire si de categoria de confort,

- **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;**
- La unitatile 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 suprafata utila functiune comerciala**
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Funcțiuni de alimentatie publica

- Se va asigura **1 loc de parcare/30mp suprafata utila alimentatie publica**
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Funcțiuni de cultura conform HGR 525/1996

Expozitii, targuri: se va asigura **1 loc de parcare/ 50 mp suprafata de expunere.**

Celelalte functiuni: se va asigura **1 loc de parcare/10 – 20 de locuri**

Funcțiuni de sanatate conform HGR 525/1996

Se va asigura cate **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 competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate **1 loc de parcare/ 5-20 de locuri.**

Celelalte functiuni: se va asigura cate **1 loc de parcare/ 30 de locuri.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

propunere;

- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- este permisa realizarea de demisoluri;
- in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat;
- in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras;

• in statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament;

- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne;
- conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si Zona B, este limitata la 50 m;
- conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor, in cele doua zona restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, calculata de la nivelul marii;
- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulativ, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;
- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

ARTICOLUL 12 - 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.

Realizarea de retele edilitare

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

Spatii publice

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

Spatii private

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu **1 arbore/100 mp**
- Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative;
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise:
 - 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.
- Respectare HCJ nr. 152/22,05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si anumarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

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

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

Ridicarea topografica a amplasamentului pune in evidenta ca terenul este relativ plat, fara diferente mari de nivel pe intraga sa suprafata – max. 45 cm.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea constructiilor. Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Recomandari:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarei, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte ;
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata.

Din concluzii se poate constata ca se poate amplasa pe acest teren constructia propus.

3. SITUATIA EXISTENTĂ (plansa A1)

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATIE

Accese pietonale

Din punct de vedere al acceselor pietonale zona studiată este deservită de Promenada Mamaia de acces de pe partea de est a terenului studiat.

Accesele carosabile

Din punct de vedere al acceselor carosabile, zona este deservită pentru un acces de serviciu, de aprovizionare, din aleea carosabila, din parcare aflată in proprietatea Municipiului Constanta, pe latura de vest a terenului.

3.2. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINĂTĂTI

Suprafata de teren studiată este de 526 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.

Vecinii amplasamentului studiat, sunt:

- nord: proprietate privata – IE 209149;
- vest: domeniu public – parcare – Consiliul Local Constanta;
- est: domeniu public – Promenada Mamaia;
- sud: domeniu public – Alee acces;

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Suprafata de teren construită	= 438 mp
Suprafata desfasurata	= 511 mp
Suprafata de teren liberă	= 88 mp

In urma demolariei - Suprafata construita = 0 mp

In urma demolariei - Suprafata desfasurata = 0 mp

P.O.T.existent = 83,27%

C.U.T. Existent = 0.97

In urma demolariei – P.O.T. = 0

In urma demolariei – C.U.T. = 0

P.O.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 40-70%

C.U.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 4,00/UTR

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona studiată, construită in diverse etape, este caracterizată de o arhitectură eclectică. Clădirile din imediata vecinătate au functiunea de spatii de cazare si alimentatie publica. Regimul de inaltime al cladirilor invecinate este de parter pentru alimentatie publica, si de P+1E pana la P+4E pentru cazare in regim hotelier.

3.5. DESTINATIA CLĂDIRILOR

Funcțiunile clădirilor din zonă (inclusiv zonele învecinate) sunt:

- spații de cazare în regim hotelier;
- alimentație publică;

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

Terenurile aflate în zona studiată sunt prezentate în planșa nr. U4, inclusiv din punct de vedere al categoriilor de proprietate.

Zona studiată evidențiată cuprinde:

- teren domeniu public al municipiului Constanța;
- teren domeniu public/privat al municipiului Constanța;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice;
- Suprafața de teren studiată este de 526 mp, fiind proprietatea privată a beneficiarului, conform actelor de proprietate anexate (Contract de Vanzare-Cumparare aut. nr. 1126/21.10.2002).

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

GENERALITATI

Prezentul studiu geotehnic are ca scop prezentarea stratificatiei terenului, caracteristicile fizice ale pamanturilor de pe amplasament, nivelul apei subterane, iar în final, condițiile de fundare.

CONDITII DE FUNDARE

Având în vedere litologia întâlnită și nivelul apei subterane, pot avea în vedere două soluții de fundare pentru imobilele proiectate:

- Varianta I - Soluția de fundare directă;
- Varianta II - Soluția de fundare cu radier general pe o pernă din material granular compactat;
- Varianta III - în cazul unor încărcări mai mari transmise de radier, se poate adopta o soluție de fundare indirectă cu radier pe piloți forajați.

Din concluzii, se constată că se poate amplasa pe acest teren construcția propusă.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube și umpluturi) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Nu este cazul. Studiul geotehnic nu semnalează accidente de teren.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană a fost interceptată în foraj și s-a stabilizat la adâncimi de 1,60 – 2,00 metri de la CTN.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere al protecției antiseismice, amplasamentul se încadrează în zona seismică "E" cu perioada de control (colt) $T_c = 0,7$ sec. Valorile menționate corespund hărților cu zonarea seismică din punct de vedere al valorilor $a_g = 0,20g$ și al perioadei de control T_c .

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Clădirile învecinate amplasamentului au următoarele caracteristici:

- clădiri alimentație publică, cu regim de înălțime parter, construite în perioada anilor 2010, aflate în stare bună, dar cu o calitate scăzută a serviciilor și finisajelor;
- clădiri cu spații de cazare în regim hotelier, cu regim de înălțime P+5-6-7E, construite

in perioada anilor 1970, aflate in stare buna (hotel Condor);

- cladiri cu spatii de cazare in regim hotelier, cu regim de inaltime P+4E, construite in perioada anilor 2010-2015, aflate in stare buna (hotel Casa Verde);
- **Ansamblul Cazino-Mamaia**, in centru statiunii, arh. Victor Gheorghe Stefanescu, 1935, COD-II-a-B-21001 – Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010, cu componentele:
 - Pavilion Central, restaurant – cod CT-a-B-21001.01;
 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT-a-B-21001.02;
 - Pod cu bar maritim - cod CT-a-B-21001.03.

Terenul pe care urmează a fi realizată noua investitie va fi liber de constructii – in urma demolarii. Pe amplasament se afla in momentul de fata o constructie P+M cu terasa exterioara acoperita.

3.12. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Echiparea existentă a fost prezentată pe baza planurilor anexe la avizele obtinute.

Alimentarea cu apă existentă face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului (ale RAJA S.A. Constanta – aviz de amplasament nr. **1152/94186 din 08.10.2019**).

In zona terenului studiat exista mai multe conducte de alimentare cu apa: DN Ø 250 mm din fonta – **AFLATA INTERIORUL PROPRIETATII LA APROXIMATIV 1,5 M DE LIMITA DE EST** - , DN Ø 250 mm PEHD, DN Ø 150 mm din fonta, DN Ø 110 mm PEHD – conform planului anexat avizului.

Amplasamentul studiat este alimentat cu apa printr-un bransament Dn 32 mm PEHD din conducta de distributie apa DN Ø 250 mm din fonta si este contorizat printr-un apometru Dn Ø 15 mm cu telecitire.

Presiunea apei in zona este de 1,2 atm.

Conform HG 930/2005, art. 30, zona de protectie sanitara cu regim sever ce cuprinde terenurile din jurul conductei de distributie apa Dn Ø 250 mm din fonta este de 3 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Dreptul de trecere se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarii sistemelor respective. Exercitarea dreptului de trecere asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe toata durata existentei acestuia.

Canalizarea apelor menajere: in zona amplasamentul propus exista colector de canalizare menajera Dn Ø 250 mm PVC-KG, Dn Ø 160 mm PVC-KG – conform planului anexat avizului. Amplasamentul are un racord menajer cu descarcare in colectorul Dn Ø 250 mm PVC-KG.

Canalizarea apelor pluviale: în zona studiată se află gratare de ploaie cu camine de vizitare, care nu sunt in intretinerea si exploatarea RAJA S.A.

Alimentarea cu energie electrică: Pe amplasamentul propus, nu există rețele electrice subterane detinute de S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A. (**aviz nr. 278426764/02.09.2019**). Clădirile existente sunt racordate la rețelele existente în zonă.

Pe Promenada exista LES 20 kv. Executarea lucrarilor de sapatari in zona traseelor de cabluri se va numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT Constanta.

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau daca este nevoie o cretere de putere fata de cea aprobata initial se va solicita la UO MTJT Constanta, un aviz tehnic de racordare.

Telefonia: Pe amplasamentul propus, **există** instalatii de telecomunicatii Tc care sunt ingropate aproape de limita de est a amplasamentului – apartin S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - conform aviz nr. **1602/9.09.2019** si S.C. RCS & RDS S.A. - conform aviz nr. **19736/3.10.2019** -, care ar putea fi afectate de constructia propusă sau de amenajările exterioare propuse.

In zonele de intersectie ale retelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane, se vor respecta masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale: Pe amplasamentul propus nu există retele ale S.C. DISTRIGAZ SUD RELETE, care să fie afectate de constructia propusă sau de amenajările exterioare propuse – conform aviz nr. **314.329.154/10.09.2019**.

In zona exista conducta de alimentare cu gaze naturale PE 63 mm PR. Alimentarea se realizeaza la vest din reseaua existenta in aleea carosabila si din parcare.

Viitoarele constructii si/sau instalatii de orice natura in zona de protectie a reteleor de distributie a gazelor naturale, a racordurilor sau instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate de ordinul ANRE nr. 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

4. REGLEMENTĂRI (plansa U2)

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarilor prevede realizarea unei constructii având următoarele functiuni:

- spatii alimentatie publica;
- terasa acoperita si descoperita;
- Spatii cazare pentru personal;
- Spatii anexe;
- Amenajari exterioare: alei pietonale, spatii verzi, rampa depozitare deseuri menajere.

* prezenta documentatie nu modifica functiunile admise conform P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE, CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

Imobilul propus se compune dintr-un singur volum si se va amplasa pe lot in sistem izolat, cu o retragere de :

- minim 1,00 m fata de limita de proprietate dinspre nord;
- minim 4,55 m la parter, minim 3,05 m la etaje, fata de limita de proprietate dinspre est;
- minim 0,70 m la parter, minim 0 m la etaje, fata de limita de proprietate din sud;
- 0 m fata de limita de vest.

Din punct de vedere functional cladirea va fi structurata astfel:

- parter: bucatarie, spatiu alimentatie publica – terasa acoperita si descoperita, spatii anexa;
- etajul 1: scara de acces, spatiu alimentatie publica - restaurant, spatii anexa, si terasa acoperita si descoperita;
- etajul 2: scara de acces, spatii cazare pentru personal, spatii administrative;

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATA

În urma realizării construcției propuse se pot obține următoarele suprafețe maxime:
Suprafața maxim edificabilă – 368,00 mp
Suprafața construită desfășurată maximă - 1100 mp
Regim de înălțime – P+1E-2E RETRAS/PARTIAL. - h max = 13 m
Este permis realizarea de subsoluri/ demisoluri în condițiile prezentului RLU – P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Distanțe față de construcțiile existente:

- minim 1,42⁵ m față de Terasa Taraneasca aflat la nord de construcția propusă;
- minim 4,64 m față de terasa aflată la sud de construcția propusă;
- minim 13,35 m față de extinderea Cazinoului Mamaia;
- minim 13,84⁵ m față de clădirea cea mai apropiată de pe latura de vest;

Accesul pietonal se va realiza în principal de pe latura de est – din Promenada Mamaia dar și din aleile de pe laturile de vest și sud- din domeniul public.

Accesul carosabil direct pe amplasament dintr-o circulație publică nu se poate realiza, dar se poate realiza ocazional pentru aprovizionare și pentru accesul mașinilor de stingere a incendiilor prin alea carosabilă/parcare/curte de aprovizionare de pe partea de vest a terenului.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16, alin. a), c) construcția se află într-o zonă unde nu este necesar să se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

În incinta proprietății nu se pot realiza locuri de parcare. Accesul carosabil pe amplasament ar îngreuna circulația din zonă.

Accesul forțelor de intervenție (autospeciale pentru stingerea incendiilor) se poate realiza **de pe trei laturi din Promenada Mamaia – care poate fi folosită în cazuri speciale - și din laturile de vest și sud - din aleile pietonale cu acces din parcare de la vest.**

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOII CONSTRUCȚII, ARMONIZAREA CU CELE MENTINUTE

Fondul construit din vecinătatea amplasamentului studiat este neutru, clădirile noi fiind moderne, construcțiile având un aspect arhitectural fără calități speciale.

Clădirile învecinate amplasamentului au următoarele caracteristici:

- clădiri alimentare publică, cu regim de înălțime parter, construite în perioada anilor 2010, aflate în stare bună, dar cu o calitate scăzută a serviciilor și finisajelor;
- clădiri cu spații de cazare în regim hotelier, cu regim de înălțime P+5-6-7E, construite în perioada anilor 1970, aflate în stare bună (hotel Condor);
- clădiri cu spații de cazare în regim hotelier, cu regim de înălțime P+4E, construite în perioada anilor 2010-2015, aflate în stare bună (hotel Casa Verde);
- **Ansamblul Cazino-Mamaia**, construit de către arh. Victor Gheorghe Ștefanescu în 1935, COD-II-a-B-21001 – Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010, cu componentele:
 - Pavilion Central, restaurant – cod CT-a-B-21001.01
 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT-a-B-21001.02
 - Pod cu bar maritim - cod CT-a-B-21001.03

Realizarea clădirii propuse cu o arhitectură modernă nu afectează estetic construcțiile existente și se integrează astfel în sit, armonizându-se cu arhitectura clădirilor

înconjurătoare.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu se fac interventii la constructiile existente in zona. Terenul studiat va fi liber de constructii prin demolarea constructiilor existente pe amplasament.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va realiza pe trei laturi, din vest, sud si in principal de pe latura de est - Promenada Mamaia.

Accesle pietonale se vor racorda la circulatiile existente si se vor conforma acolo unde nu se poate realiza la nivel, astfel incat sa faciliteze accesul persoanelor cu handicap.

Circulatii carosabile:

Accesul carosabil nu se poate realiza direct pe acest amplasament.

Accesul carosabil direct pe amplasament dintr-o circulatie publica nu se poate realiza, dar se poate realiza ocazional pentru aprovizionare si pentru accesul masinilor de stingere a incendiilor prin alea carosabila/parcare/curte de aprovizionare de pe partea de vest a terenului.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16, alin. a), c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

In incinta proprietatii nu se pot realiza locuri de parcare. Accesul carosabil pe amplasament ar ingreuna circulatia din zona.

Accesul fortelor de interventie (autospeciale pentru stingerea incendiilor) se poate realiza **de pe trei laturi din Promenada Mamaia – care poate fi folosita in cazuri speciale - si din laturile de vest si sud - din aleile pietonale cu acces din parcare din vest.**

Trebuie precizat:

- ca imobilul propus pe amplasament nu aduce un plus din punct de vedere al circulatiei fata de situatia actuala. In mometul de fata, pe amplasament functioneaza un imobil cu functiunea de alimentatie publica. Scopul acestei documentatii este asigurarea unui nivel de calitate mai ridicat si imbunatatirea ambientului la nevoile si cerintele actuale. Suprafata utila rezultata pentru spatiul de alimentatie publica este aproximativ egala cu cea actuala dar cu un grad de dotare ridicat;

- spatiile de cazare nu aduc un plus de circulatie auto in zona, deoarece va fi folosita exclusiv de catre personal;

- in zona, exista parcarile publice, cu plata, amenajate de catre Primaria Municipiului Constanta – in zona hotel Condor, in parcarile din aleile din zona, pe Promenada pe zona de la Castel spre Hotel Yaki, dar si parcare Multietajata din zona Albatros-Cazino, aflate la o distanta de maximum 500 m, parcursi pietonal fata de terenul pe care se propune investitia.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Adiacent zonei studiate se afla urmatoarele situri Natura 2000: Marea Neagra (COD ROSCIO076), Lacul Siutghiol (COD ROSPA0057).

Zonele cu valoare peisagistica identificate in statiunea Mamaia sunt: zona de coasta a Marii Negre si faleza lacului Sitghiol.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

nu este cazul.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI nu este cazul.

4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile verzi care se realizeaza pe teren vor fi gazonate si plantate specii de flori cu perioade de înflorire decalate astfel încât să asigure o prezentă permanentă în sezon a florilor. Jardinierele se vor planta de asemenea cu flori.

Se vor amenaja spatii verzi conform HCJC nr. 152/22.05.2013, reprezentand minim 50% din suprafata terenului – pentru alimentatie publica si cazare.

Minim 50 % din suprafata terenului = minim 265 mp de spatiu verde, repartizati astfel :

- **spatiu verde « la sol » : 50 mp;**
- **spatiu verde in jardiniere: 50 mp;**
- **fatade verde si terase inierbate : 165 mp;**
- modul de amenajare:
 - grădina – in incinta;
 - gard viu – separatie fata de aleile adiacente;
- tipurile de plante: – conform Anexa 2;
 - arbori ornamentali grupa foioase;
 - arbori ornamentali grupa conifere;
 - arbusti ornamentali grupa foioase;
 - arbusti ornamentali grupa conifere;
 - flori anuale, bienale și perene;
- instalația utilizata pentru intretinerea (udarea) acestora – se recomanda montarea unor instalații automate pentru irigat;
- pe fatadele constructiilor, se vor evidentia în mod obligatoriu, suprafatele de spatii verzi (jardiniere / ghivece);
- în amenajarea gradinii se vor regăsi plante care sa acopere cele 4 anotimpuri;
- suma alocata amenajarii supafetelor cu spatii verzi, aferente constructiilor realizate va reprezenta 5 % din devizul general al lucrarilor, intocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- Proprietarii au obligația de a întreține zona verde prin asociatia de proprietari, inclusiv zona verde situată între gard/limita de proprietate și trotuar, dacă exista – prin lucrări de cosit, greblat, plantare și întreținerea materialului dendro-floricol, dar sa și respecte obligatiile care le revin conform anexei 3 din HCJC nr. 152/2013.
- **amplasarea arborilor și arbustilor se va realiza respectand art. 613 din Codul Civil.**
- **La faza DTAC se va detalia cu tipurile de plante, arbori si arbusti.**

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERITICE

sunt marcate pe plansa de Reglementari Urbanistice, si se refera la:

- profilul aleii de acces de pe latura de est;
- profilul aleii de acces de pe latura de sud;

4.13. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Realizarea ansamblului propus nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Aliniament

Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente se mentine.

Alinierea

conform prevederilor din P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013 – sectiunea II - art. 5. - **care nu poate fi modificata printr-o documentatie PUD – conf. Art. 48, alin (2) din legea 350/2001 – actualizata.**

Ca mobilare urbana, propunem, luand in calcul:

- toate retragerile impuse de catre avizatorii de retele ;
- traseul telegondolei ;
- alinierea cu cladirile invecinate, urmatoarele :

Cladirea propusa se va amplasa la parter la:

- minim 4,55 m fata de limita din est – la Promenada;
- minim 0,70 m fata de limita de sud;
- 0 m fata de limita din vest;

La etaje se poate iesi in consola cu:

- **maxim 1,5 m**, pe latura de est fata de conturul parterului, daca se respecta distantelor de siguranta privind circulatia Telegondolei si (**terasele, balcoanele sau bovindourile**) vor pastra o **distanța minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o **inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara** din zona aliniamentului;
- **maxim 0,70 m** pe latura de sud;

Retragerea fata de limitele laterale si posterioare

- minim 1,00 m fata de limita terenului dinspre nord;

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. Aprobat = 70,00% - se mentine

(indice calculat la proiectia etajului, conform legii 350/2001 actualizata - anexa 2)

4.15. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. aprobat = C.U.T. propus = maxim 4,00/UTR – se mentine

C.U.T. propus – raportat la terenul proprietate = 2,09

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (surse, retele, racorduri)

Racorduri si bransamente

Alimentare cu apă si canalizare

Sistemul de alimentare cu apă si sistemul de canalizare a apelor menajere ale constructiei propuse se vor realiza din cele existente in zona.

In zona terenului studiat exista mai multe conducte de alimentare cu apa: \varnothing 100 mm AZB, \varnothing 250 mm PEHD, \varnothing 25 mm PEHD si \varnothing 2" OL.

Conductele \varnothing 250 mm PEHD si \varnothing 25 mm PEHD si \varnothing 2" OL sunt subdimensionate si se vor schimba cu conducta Dn 110 mm PEHD, cu preluarea bransamentelor existente, si cu racord din conducta de alimentare cu apa Dn 250 mm PEHD, conform aviz RAJA S.A. nr. 285/2679 din 03.05.2018.

Racordul cladirii propuse se va realiza din aceasta noua conducta propusa a fi realizata.

In zona amplasamentului propus exista colector de canalizare menajera Dn 250 mm AZB, aflat la circa 100 m sud fata de terenul studiat, la care se poate face racordarea

sistemului de evacuare ape menajere al clădirii propuse.

Apele pluviale de pe suprafața învelitorii sunt preluate de burlane și se scurg la nivelul solului de unde se evacuează în sistemul centralizat de captare.

Alimentare cu energie electrică

Pe cele două alei carabile există LES 20 kv, cu racord în stația de transformare aflată la sud de terenul studiat la o distanță de aprox. 100 m.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețelele existente în zonă. Soluția se va stabili pe baza unei documentații elaborate de către S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A. la cererea beneficiarului, care va obține și avizul de racordare.

Racord telefonie

Racordul telefonic se va face din rețeaua existentă în zonă pe baza unei documentații de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există conductă de alimentare cu gaze naturale PE 63 mm PR.

Clădirea propusă poate fi racordată la conducta existentă de alimentare cu gaze naturale.

4.17. BILANT TERITORIAL

INDICATORI URBANISTICI – AMPLASAMENT STUDIAT				
SUPRAFAȚA TEREN (mp)	526			
	EXISTENT		PROPUNERE	
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (mp)	438		368	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ (mp)	511		1100	
POT MAXIM	83 %		70 %	
CUT MAXIM	0.97		2,09	
RH MAXIM	P+M (HMAX=6M)		P+1-2E (HMAX=13M)	
BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	438	83 %	368	70 %
SUPRAFAȚE BETONATE	88	17 %	84,37	16 %
CIRCULAȚII PIETONALE	0	0 %	20,86	5 %
PLATFORME GUNOI	0	0 %	2,67	1 %
SPATII VERZI	0	0 %	50,1	10 %
TOTAL	526	100 %	526	100 %

4.18. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amenajările exterioare propuse menite să ofere un spațiu de primire funcțional și agreabil sunt:

- dalaje decorative;
- jardiniere;
- spații verzi;
- iluminat decorativ al clădirii;
- parcaje (dale inierbate);

Dalajele decorative se vor realiza din dale autoblocante pe pat de nisip.

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea imobilului propus va fi benefică asupra zonei studiate, dezideratele urmărite prin răspunderea la cerințele temei – program fiind astfel rezolvate. Prin realizarea acestei construcții se va îmbogăți din punct de vedere arhitectonic această zonă din oras, oferind

locuitorilor zonei un aspect deosebit, rezbilitandu-se si amenajandu-se in acelasi timp un teren care in momentul de fata nu este folosit.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-lui

La fazele urmatoare de proiectare se va tine cont de reglementarile din P.U.D.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI

Reglementarile propuse prin acest PUD, se incadreaza in prevederile documentatiei urbanistice de rang superior aprobata (P.U.Z. Mamaia) din punct de vedere al functiunilor permise, al indicatorilor urbanistici si al regimului de inaltime si le completeaza pe acestea.

Întocmit,

Arh. Cristian-Bogdan Marcu – specialist cu drept de semnatura atestat RUR – categoria D,E





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. R 66201 / 15.06.2020

Către	SC DANADI SRL
Adresă	Constanța, Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr. 477 lot 1, C1-turistică
Referitor	Punct vedere CTUAT - PUD

Prin prezenta vă transmitem punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului întrunită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în ședința on line din data de 12.06.2020, urmare analizării documentației de urbanism PUD - construire imobil alimentație publică și cazare, Stațiunea Mamaia, subzona A3 Melody-Cazino-Castel, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 2827/07.08.2019, înregistrată în evidențele Primăriei municipiului Constanța sub nr. 66201/15.04.2020, supunându-vă atenției următoarele:

- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la numărul de telefon 0241 488129.
- ❖ documentația depusă **se va completa** cu dovada achitării taxei RUR și a taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2, precum și cu studiul geotehnic solicitat prin certificatul de urbanism nr. 2827/2019;
- ❖ va fi prezentată o altă propunere de volumetrie cu tratarea celor trei fațade (est, sud și vest) ca și fațade principale, cu majorarea suprafețelor vitrate spre cele trei circulații perimetrare terenului studiat; se va corela volumetria propusă cu cele aprobate anterior pentru terenurile adiacente Piațetei Cazinoului;
- ❖ **memoriul general** va fi prezentat într-o structură similară unui Regulament local de urbanism, cu completarea prevederilor pentru toate articolele componente (reglementările care nu pot fi modificate prin PUD vor fi preluate conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013 specificate în certificatul de urbanism nr. 2827/2019);
- ❖ la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor din memoriul general** vor fi precizate elemente prin care va fi securizată volumetria propusă, precum și obligația ca la faza PAC volumetria să fie avizată de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului.

Arhitect Șef
urb. Mihai Radu Vănturache

Inspector,
Cristina Stamat

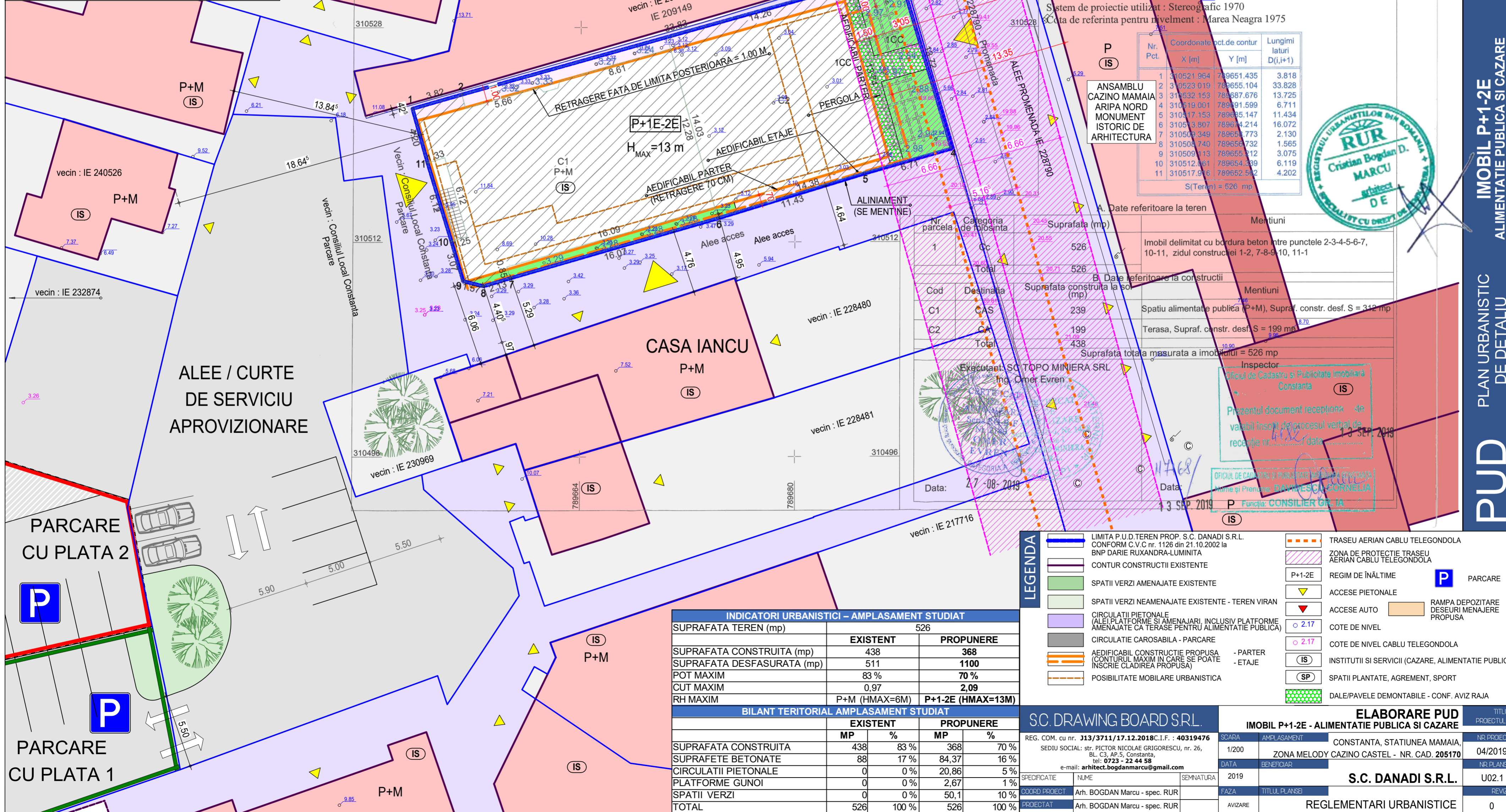


SC. DRAWING BOARD S.R.L.			ELABORARE PUD		TITLUL PROIECTULUI
REG. COM. cu nr. 313/3711/17.12.2018 C.I.F. : 40319476			IMOBIL P+1-2E - ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE		NR. PROIECT
SEDIU SOCIAL: str. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, nr. 26, BL. C3, AP.5, Constanta, tel: 0723 - 22 44 58			SCARA	AMPLASAMENT	04/2019
e-mail: arhitect.bogdanmarcu@gmail.com			DATA	BENEFICIAR	NR. PLANSA
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	2019	S.C. DANADI S.R.L.	
COORD. PROIECT	Arh. BOGDAN Marcu - spec. RUR	FAZA	TITLUL PLANSEI	3D_2	
PROIECTAT	Arh. BOGDAN Marcu - spec. RUR	AVIZARE	SIMULARE TRIDIMENSIONALA		REVIZIA
					0

Necesar spatiu verde conform HCJC nr. 152/22.05.2013:
 - pentru alimentatie publica si cazare - min. 50% din suprafata terenului - min. 263 mp;
 In incinta terenului proprietate se va amenaja un spatiu verde in suprafata de 265 mp (=50%), repartizat astfel:
 • suprafata spatiu verde "la sol": 50 mp;
 • suprafata spatiu verde in jardiniere: 50 mp;
 • fatada verde si terase inierbate: 165 mp;

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.
 PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE DIFERITE INSTITUTII, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM.

CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIEI PROPUSE:
 1. ALINIAMENTUL TERENULUI SE MENTINE;
 2. ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT - CONFORM PUZ MAMAIA APROBAT PRIN HCLM NR. 121/2013 - ART. 5 DIN RLU SE PROPUSE:
 - LA EST: MIN 4,55 M LA PARTER, RESPECTIV 3,05 M LA ETAJE;
 - LA SUD: MIN 0,70 M LA PARTER, RESPECTIV 0 M LA ETAJE;
 - LA VEST: MIN 0 M;
 3. RETRAGEREA MINIMA FATA DE LIMITA DIN NORD: 1.00 M;



PLAN DE SITUATIE
 Scara 1:200
 Intocmit pentru:
" ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU "
UAT CONSTANTA, Statiunea Mamaia, Subzona A3 (Melody-Cazino-Castel)

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
205170	526	Statiunea Mamaia, Subzona A3 (Melody-Cazino-Castel)
Nr. Carte Funciara:		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
205170		CONSTANTA

LEGENDA :
 - Limita P.U.D., IE: 205170
 - Constructii P+1E
 - Cota de nivel
 - Sistem de proiectie utilizat : Stereografic 1970
 - Cota de referinta pentru nivelment : Marea Neagra 1975

ANSAMBLU CAZINO MAMAIA ARIPA NORD MONUMENT ISTORIC DE ARHITECTURA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,i+1)	
X [m]	Y [m]		
1	310521.964	789651.435	3.818
2	310523.019	789655.104	33.828
3	310532.153	789687.676	13.725
4	310519.001	789691.599	6.711
5	310517.153	789685.147	11.434
6	31053.807	78964.214	16.072
7	310509.349	789658.773	2.130
8	310504.740	789658.732	1.565
9	310509.143	789655.312	3.075
10	310512.661	789654.339	6.119
11	310517.916	789652.562	4.202

S(Teren) = 526 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	526	Imobil delimitat cu bordura beton intre punctele 2-3-4-5-6-7, 10-11, zidul constructiei 1-2, 7-8-9-10, 11-1
Total		526	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	239	Spatiu alimentatie publica (P+M), Supraf. constr. desf. S = 312 mp
C2	CA	199	Terasa, Supraf. constr. desf. S = 199 mp
Total		438	

Suprafata totala masurata a imobilului = 526 mp

Executant: SC TOPO MINIERA SRL
 Ing. Omer Evren

Data: 27-08-2019

Inspector: **Consilier Oras**
 Constanta

Prezentul document receptionat de valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. ... data ...

13 SEP 2019

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

SUPRAFATA TEREN (mp)	526	
SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	EXISTENT	PROPUNERE
SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	438	368
POT MAXIM	511	1100
CUT MAXIM	83 %	70 %
RH MAXIM	0,97	2,09
	P+M (HMAX=6M)	P+1-2E (HMAX=13M)

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

	EXISTENT		PROPUNERE	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	438	83 %	368	70 %
SUPRAFETE BETONATE	88	17 %	84,37	16 %
CIRCULATII PIETONALE	0	0 %	20,86	5 %
PLATFORME GUNOI	0	0 %	2,67	1 %
SPATII VERZI	0	0 %	50,1	10 %
TOTAL	526	100 %	526	100 %

LEGENDA

- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. DANADI S.R.L. CONFORM C.V.C nr. 1126 din 21.10.2002 la BNP DARIE RUXANDRA-LUMINITA
- CONTUR CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE EXISTENTE - TEREN VIRAN
- CIRCULATII PIETONALE
- ALEE/PLATFORME SI AMENAJARI INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA
- CIRCULATIE CAROSABILA - PARCARE
- AEDIFICABIL CONSTRUCTIE PROPUSE (CONTURUL MAXIM IN CARE SE POATE INSCRIE CLADIREA PROPUSE)
- POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA
- TRASEU AERIAN CABLU TELEGONDOLA
- ZONA DE PROTECTIE TRASEU AERIAN CABLU TELEGONDOLA
- P+1-2E REGIM DE INALTIME
- ACCES PIETONALE
- ACCES AUTO
- COTE DE NIVEL
- COTE DE NIVEL CABLU TELEGONDOLA
- INSTITUTII SI SERVICII (CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA)
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- DALE/PAVELE DEMONTABILE - CONF. AVIZ RAJA
- PARCARE
- RAMPA DEPOZITARE DESEURI MENAJERE PROPUSE

SC. DRAWING BOARD S.R.L.
 REG. COM. cu nr. J13/3711/17.12.2018.C.I.F.: 40319476
 SEDIU SOCIAL: str. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, nr. 26, BL. C3, AP.5, Constanta, tel. 0723 - 22 44 58
 e-mail: arhitect.bogdanmarcu@gmail.com

ELABORARE PUD
IMOBIL P+1-2E - ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE

REG. COM.	J13/3711/17.12.2018.C.I.F.: 40319476	SCARA	AMPLASAMENT	CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA,	TITLUL PROIECTULUI
SEDIU SOCIAL	str. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, nr. 26, BL. C3, AP.5, Constanta, tel. 0723 - 22 44 58	1/200	ZONA MELODY CAZINO CASTEL - NR. CAD. 205170		NR. PROIECT
					04/2019
					NR. PLANSA
					U02.1
					REVIZIA
					0

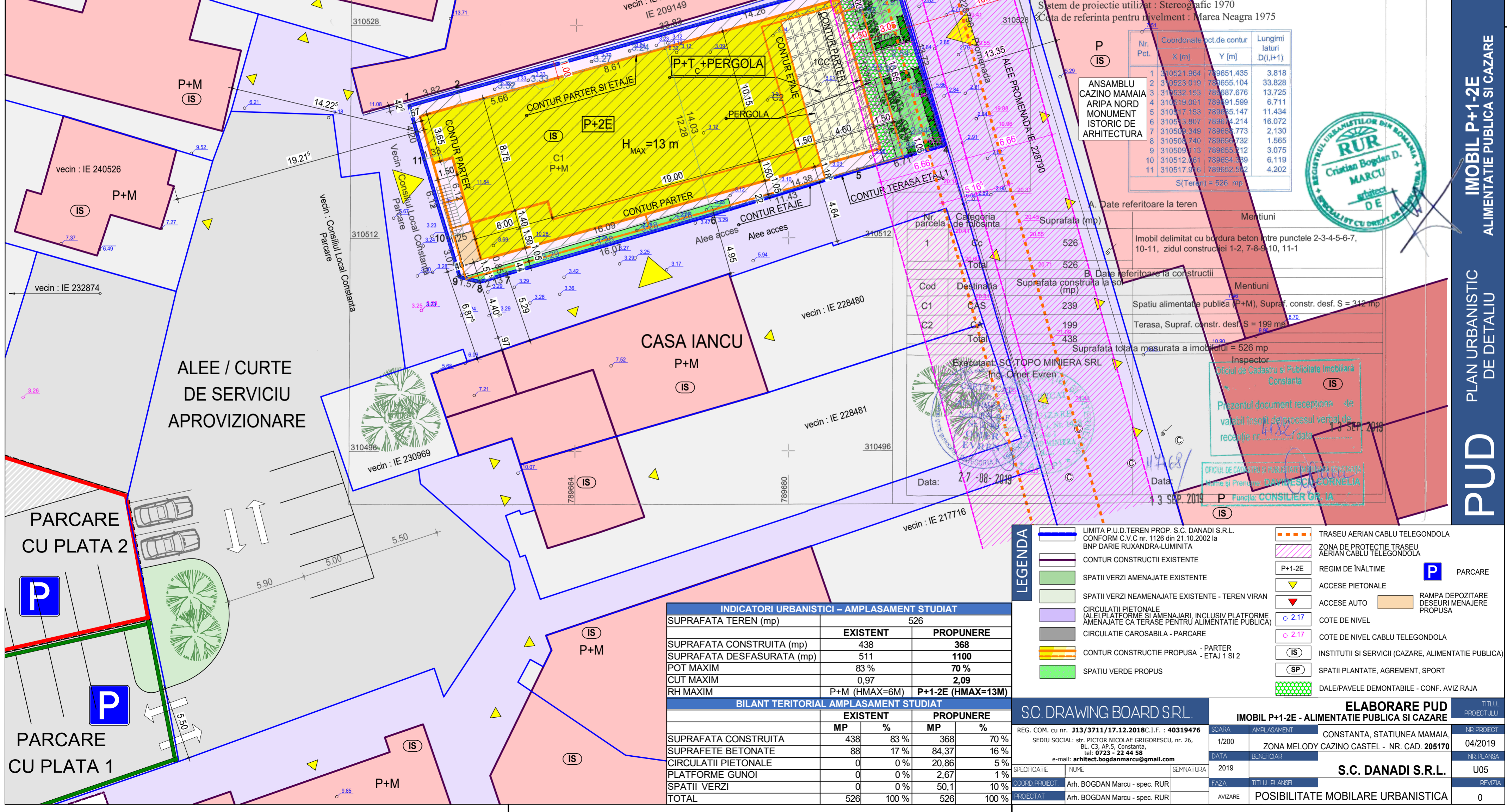
S.C. DANADI S.R.L.
 REGLEMENTARI URBANISTICE

REGLEMENTARI URBANISTICE
2.
IMOBIL P+1-2E
ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PUD

Necesar spatiu verde conform HCJC nr. 152/22.05.2013:
 - pentru alimentatie publica si cazare - min. 50% din suprafata terenului - min. 263 mp;
 In incinta terenului proprietate se va amenaja un spatiu verde in suprafata de 265 mp (=50%), repartizat astfel:
 • suprafata spatiu verde "la sol": 50 mp;
 • suprafata spatiu verde in jardiniere: 50 mp;
 • fatada verde si terase inierbate: 165 mp;

PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE. PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE DIFERITE INSTITUTII, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM.

CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIEI PROPUSE:
 1. ALINIAMENTUL TERENULUI SE MENTINE;
 2. ALINIEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT - CONFORM PUZ MAMAIA APROBAT PRIN HCLM NR. 121/2013 - ART. 5 DIN RLU SE PROPUSE:
 - LA EST: MIN 4,55 M LA PARTER, RESPECTIV 3,05 M LA ETAJE;
 - LA SUD: MIN 0,70 M LA PARTER, RESPECTIV 0 M LA ETAJE;
 - LA VEST: MIN 0 M;
 3. RETRAGEREA MINIMA FATA DE LIMITA DIN NORD: 1.00 M;



PLAN DE SITUATIE
 Scara 1:200
 Intocmit pentru:

" ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU " **UAT CONSTANTA, Statiunea Mamaia, Subzona A3 (Melody-Cazino-Castel)**

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
205170	526	Statiunea Mamaia, Subzona A3 (Melody-Cazino-Castel)
Nr. Carte Funciara:		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
205170		CONSTANTA

LEGENDA:

- Limita P.U.D., IE: 205170
- Constructii P+1E
- 2.97 Cota de nivel
- Sistem de proiectie utilizat: Stereografic 1970
- Cota de referinta pentru nivelment: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	310521.964	789651.435	3.818
2	310523.019	789655.104	33.828
3	310532.153	789687.676	13.725
4	310519.001	789691.599	6.711
5	310517.153	789685.147	11.434
6	31053.807	78964.214	16.072
7	310509.349	789658.773	2.130
8	310504.740	789658.732	1.565
9	310509.113	789655.312	3.075
10	310512.661	789654.339	6.119
11	310517.916	789652.562	4.202

S(Teren) = 526 mp



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	526	Imobil delimitat cu bordura beton intre punctele 2-3-4-5-6-7, 10-11, zidul constructiei 1-2, 7-8-9-10, 11-1
Total		526	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	239	Spatiu alimentatie publica (P+M), Supraf. constr. desf. S = 312 mp
C2	CA	199	Terasa, Supraf. constr. desf. S = 199 mp
Total		438	

Suprafata totala masurata a imobilului = 526 mp

Executant: SC TOPO MINIERA SRL
 Ing. Omer Evren
 Data: 27-08-2019
 Inspector: [Signature]
 Data: 13 SEP 2019

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
SUPRAFATA TEREN (mp)	526		
	EXISTENT	PROPUNERE	
SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	438	368	
SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	511	1100	
POT MAXIM	83 %	70 %	
CUT MAXIM	0,97	2,09	
RH MAXIM	P+M (HMAX=6M)	P+1-2E (HMAX=13M)	

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	438	83 %	368	70 %
SUPRAFETE BETONATE	88	17 %	84,37	16 %
CIRCULATII PIETONALE	0	0 %	20,86	5 %
PLATFORME GUNOI	0	0 %	2,67	1 %
SPATII VERZI	0	0 %	50,1	10 %
TOTAL	526	100 %	526	100 %

- LEGENDA**
- LIMITA P.U.D. TEREN PROP. S.C. DANADI S.R.L. CONFORM C.V.C nr. 1126 din 21.10.2002 la BNP DARIE RUXANDRA-LUMINITA
 - CONTUR CONSTRUCTII EXISTENTE
 - SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
 - SPATII VERZI NEAMENAJATE EXISTENTE - TEREN VIRAN
 - CIRCULATII PIETONALE (ALEI, PLATFORME SI AMENAJARI, INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA)
 - CIRCULATIE CAROSABILA - PARCARE
 - CONTUR CONSTRUCTIE PROPUSE - PARTER - ETAJ 1 SI 2
 - SPATIU VERDE PROPUSE
 - TRASEU AERIAN CABLU TELEGONDOLA
 - ZONA DE PROTECTIE TRASEU AERIAN CABLU TELEGONDOLA
 - P+1-2E REGIM DE INALTIME
 - ACCES PIETONALE
 - ACCES AUTO
 - COTE DE NIVEL
 - COTE DE NIVEL CABLU TELEGONDOLA
 - INSTITUTII SI SERVICII (CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA)
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - DALE/PAVELE DEMONTABILE - CONF. AVIZ RAJA
 - PARCARE
 - RAMPA DEPOZITARE DESEURI MENAJERE PROPUSE

SC. DRAWING BOARD S.R.L.		ELABORARE PUD		TITLUL PROIECTULUI
REG. COM. cu nr. J13/3711/17.12.2018 I.F. : 40319476	SCARA	AMPLASAMENT	CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA,	NR. PROIECT
SEDIU SOCIAL: str. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, nr. 26, BL. C3, AP.5, Constanta, tel: 0723 - 22 44 58 e-mail: arhitect.bogdanmarcu@gmail.com	1/200	ZONA MELODY CAZINO CASTEL - NR. CAD. 205170		04/2019
	DATA	BENEFICIAR		NR. PLANSA
	2019	S.C. DANADI S.R.L.		U05
	SEMNATURA	FAZA	TITLUL PLANSEI	REVIZIA
	Arh. BOGDAN Marcu - spec. RUR	AVIZARE	POSSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA	0

POSSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA
5.
IMOBIL P+1-2E ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PUD