

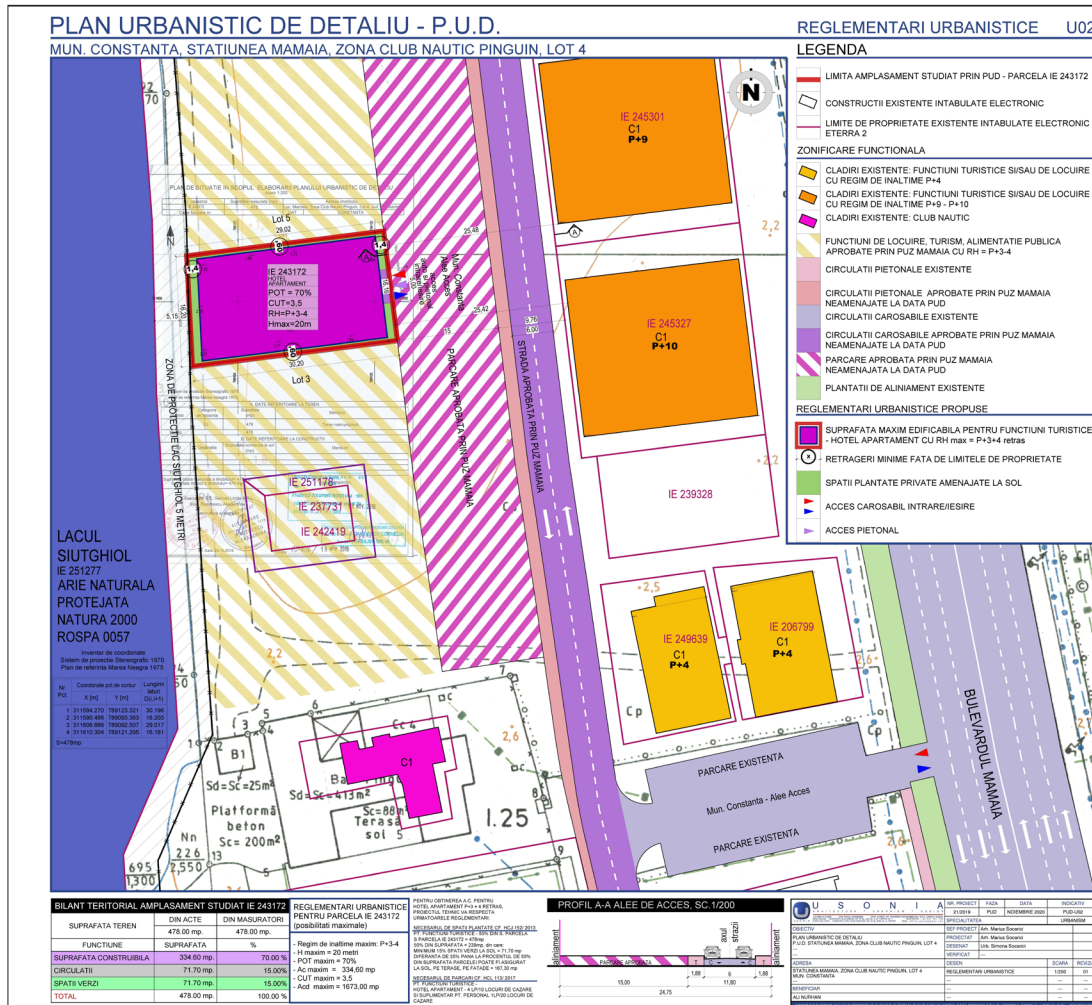
ANUNT CONSULTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4

ADRESA: STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4

ARGUMENTARE: PROIECTUL PUD DETALIEAZĂ REGLEMENTARILE URBANISTICE APROBATE PRIN PUZ

BENEFICIAR: ALI NURHAN

ELABORATOR: S.C. USONIA S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA
IN PERIOADA 08.02.2021-23.02.2021

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE IN SCRIS IN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 1, CAM.121, BIROUL STRATEGII URBALE SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE BENEFICIARUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
ADRESA: PRIMARIA MUN. CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, BIROUL STRATEGII URBALE, CAMERA 121
DATE DE CONTACT ELABORATOR: office.usonia@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

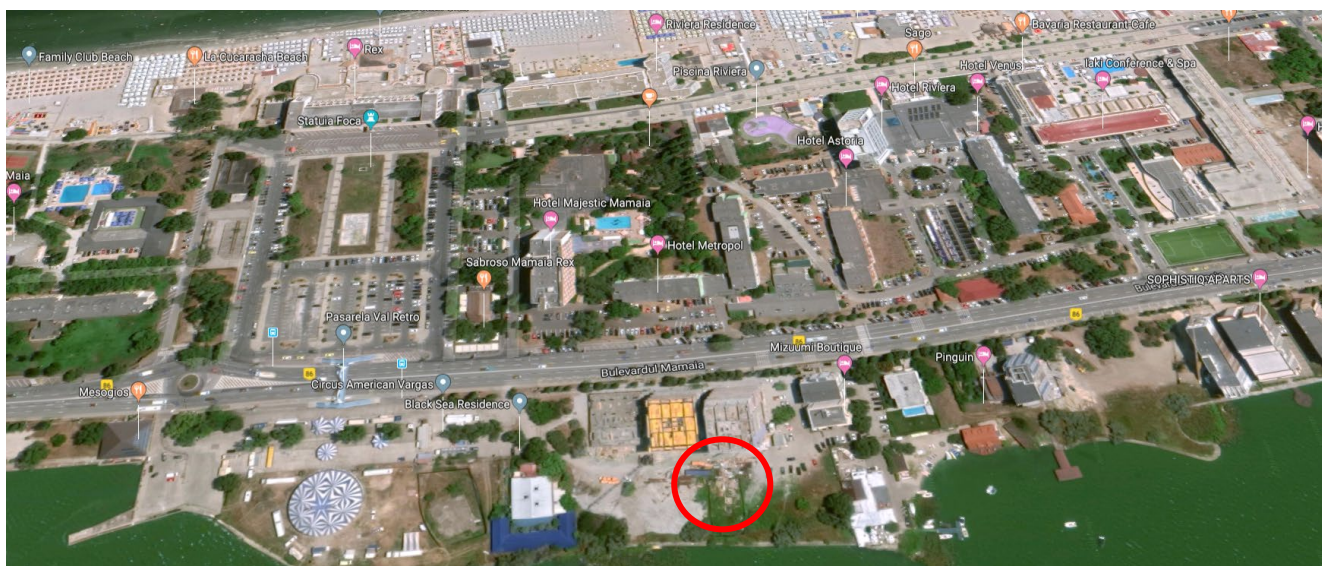
CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANTA

> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE 08.02.2021 - 23.02.2021 (15 ZILE CALENDARISTICE)

> COMUNICAREA REZULTATELOR 24.02.2021 - 05.03.2021(10 ZILE)

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4 MUN. CONSTANTA



NOIEMBRIE 2020

CUPRINSUL MEMORIUL GENERAL

- 1. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**
- 2. CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA**
- 3. CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA**
- 4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI**
- 5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**
- 6. ANEXE**

- CERTIFICAT DE URBANISM NR.2620/25.07.2019 PRELUNGIT PANA LA 25.07.2021 SI PLANURI ANEXA
- AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS NR. 1522/30.08.2019 / 778/14.08.2020
- ACT RDC/RCS NR. Nr. 9228/17.09.2019
- AVIZ E DISTRIBUTIE DOBROGEA NR. 04664678/10.09.2019 prelungit pana la 24.07.2021
- AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE NR. 314.296.414/02.09.2019 / 315.419.669/13.08.2020
- AVIZ RAJA CONSTANTA NR. 1103/90357/30.09.2019
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P.I. NR. 5118/2019 SI PLAN ANEXA
- ADRESA ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL NR. 21954/11.12.2019
- ADRESA AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA NR. 12849RP/06.01.2020
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE SERIA A. NR. 6237/ 20.12.2019
- AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE NR. DT-10196/23.12.2019
- AVIZ MINISTERUL TURISMULUI NR. 24/06.01.2020
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA NR. 37/21.01.2020
- AVIZ MINISTERUL AFACERILOR INTERNE NR. 428.904/18.02.2020
- NOTIFICARE - ASISTENTA DE SPECIALITATE IN SANATATE PUBLICA NR. 14527R/03.09.2020

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU C.T.A.T.U. - AVIZ CONSULTARE PUBLICA
BENEFICIAR:	ALI NURHAN

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu – P.U.D. – STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4 are la baza **Certificatul de urbanism nr. 2620/25.07.2019** emis de Primaria Mun. Constanta.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin **PLANUL URBANISTIC ZONAL – PUZ MAMAIA, aprobat prin HCL nr.121/2013.**

Prezenta documentatie detaliaza reglementarile urbanistice aprobate, mentionate in certificatul de urbanism nr.2620/25.07.2019 conform caruia **autorizarea lucrarilor de construire solicitate pentru parcela care face obiectul PUD se va face pe baza unui plan urbanistic de detaliu.**

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul):

(1)Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

(2)Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.

(3)Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

CAPITOLUL 2

INCADRAREA IN ZONA

2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat prin PUD se afla in Statiunea Mamaia, zona Clubului nautic Pinguin, pe malul Lacului Siutghiol. In zona amplasamentului studiat, vis-à-vis de bulevardul Mamaia, pe partea dreapta a sensului de mers catre Navodari, se afla hotelurile Astoria, Riviera, Metropol, Majestic, Rex.

Parcela care genereaza studiul PUD este parcela cu nr. cad. 243172 si suprafata de 478,00mp.

Conform documentatiei cadastrale parcela **IE 243172** are urmatoorii vecini:

- La nord: lot 5, teren liber neconstruit
- La est: alee de acces, teren Mun. Constanta
- La sud: lot 3, teren liber neconstruit
- La vest: Lacul Siutghiol. Parcela IE 243172 se afla la limita zonei de protectie de 5 metri fata de lacul Siutghiol.

Zona adiacenta parcelei studiate este parte dintr-o lotizare de tip urban destinata functiunilor mixte conform **PUZ Mamaia - HCL nr. 121/2013.**



Mamaia, Zona Club Nautic Pinguin,
 Lot 4, Jud. Constanta Inventar de coordonate
 Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	311594.270	789123.321	30.196
2	311590.486	789093.363	16.203
3	311606.666	789092.507	29.017
4	311610.304	789121.295	16.161

S=478mp

2.2 STUDII DE FUNDAMENTARE

- Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:
- PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.121/2018
 - Planul topografic receptionat de O.C.P.I. Constanta
 - Informatiile referitoare la echiparea tehnico-edilitara extrase din avizele detinatorilor de utilitati pentru prezenta documentatie
 - Studiul geotehnic

2.3 PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat prin PUD se afla, conform **PUZ - HCL nr.121/2013**, in zona **D, UTR 23**, pozitia **2**.

Reglementari extrase din Regulamentul de urbanism aferent PUZ:

UTILIZARI ADMISE

- **functiuni de turism**: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping
- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru **turism stiintific si de afaceri** cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- **apartamente de vacanta, locuinte permanente** individuale si colective
- **functiuni pentru alimentatie publica**: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- **functiuni de comert**: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- **functiuni sportive** :terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza

U S O N I A ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- **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 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 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**

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;

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13 / 4352 / 2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+ 40744561352 | + 40341401763 | office.usonia@gmail.com

- platforme de precolectare a deeurilor 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform pozitia 2 plansa Reglementari urbanistice si tabel anexa R.L.U., pentru parcela studiata prin PUD – RH = P+3-4 retras

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- **POT = 70%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp\ teren$)

- **CUT_{maxim} = 4**

2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORARE CONCOMITENT PUD

Anterior elaborarii PUD au fost efectuate Studiul topografic si Studiul geotehnic.

Concomitent elaborarii PUD au fost efectuate Studiu de mobilare urbanistica (plan U05), Studiul de insorire si Studiu 3D.

Studiul topografic a pus la dispozitie suportul topografic al zonei si amplasamentul studiat in coordonate Stereo '70, ridicarea topografica fiind utilizata ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispozitie conditiile geotehnice existente si conditiile de fundare pentru amplasament.

CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona si din Statiunea Mamaia este bulevardul Mamaia.

Amplasamentul studiat prin PUD este o parcela ce face parte dintr-o lotizare situata intre bulevardul Mamaia si Lacul Siutghiol.

Bulevardul Mamaia este artera de circulatie de categoria II cu o ampriza de cca. 30metri. Acesta prezinta doua benzi de circulatie pe fiecare sens, cate o banda pentru parcare pe fiecare sens si trotuare amenajate.

Parcela IE 243172 are acces auto si pietonale din "Alee de acces" conform planurilor cadastrale. Acesta alee nu este in prezent amenajata. Prin "PUZ Mamaia" la limita de est a parcelei IE 243172 este reglementata o parcare cu latimea de 15 metri si o strada cu trotuare aferente cu ampriza de 9,76metri.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI

Pe parcela IE 243172 nu exista fond construit. La nord si la sud de parcela IE 243172, pe parcelele vecine nu exista fond construit.

Parcela IE 243172 are o geometrie regulata si o suprafata de 478mp.

Parcela IE 243172 are urmatoorii vecini:

- La nord: lot 5, teren liber
- La sud: lot 3, teren liber
- La est: Alee de acces

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STATIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4

U S O N I A

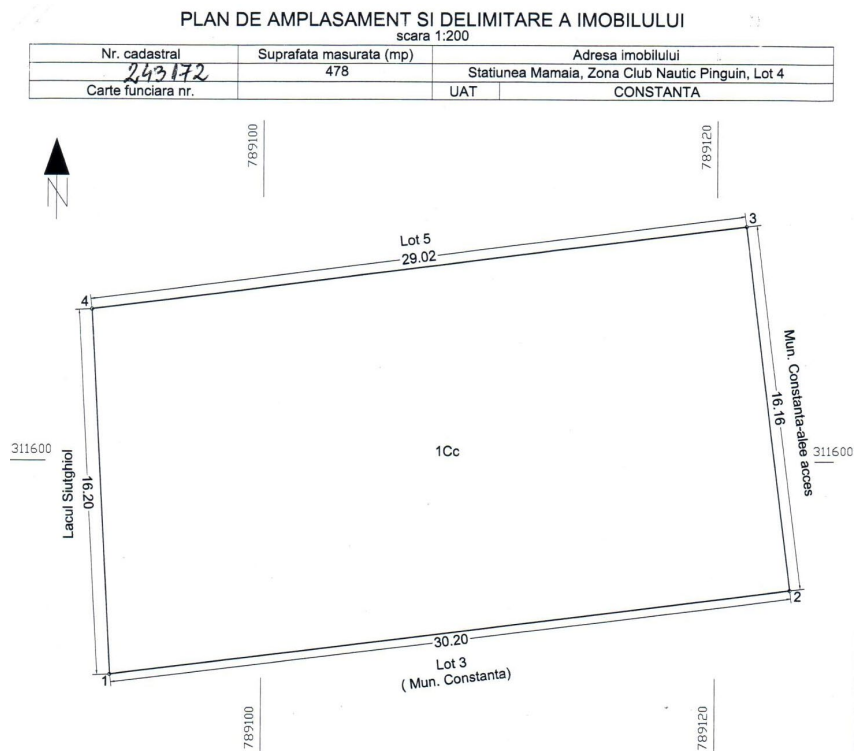
ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- La vest: zona de protectie a Lacului Siutghiol (culoar de 5 metri latime) si Lacul Siutghiol

Indicii de ocupare existenti ai parcelei studiate prin PUD, sunt:

- **POT existent = 0%**
- **CUT existent = 0**



Imagine Google Earth



3.3 SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

Parcela IE 243172 este teren neconstruit. La nord si la sud de parcele studiata nu exista constructii.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei in care se afla amplasamentul studiat este predominant turistic, in zona se afla Clubul nautic Pinguin iar vis a vis fata de bulevardul Mamaia se afla hotelurile Metropol, Majestic, Astoria.

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR

In zona adiacenta PUD se afla hoteluri, cluburi nautice, hoteluri apartament, locuinte colective.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Parcela IE 243172 este proprietate privata a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara la zi, anexat prezentei documentatii. Parcela a facut parte din domeniul privat al Mun. Constanta si a fost atribuit actualului proprietar prin prevederile HCL NR. 149/2013.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Avand in vedere succesiunea litologica evidentiata prin forajele geotehnice, caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influenta a fundatiilor, categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat, conditiile de fundare stabilite prin Studiul geotehnic, anexat prezentei documentatii sunt:

Pentru constructia propusa a carei regim de inaltime va fi P+3-4Eretras, se recomanda fundarea pe teren imbunatatit prin intermediul pernei generale din piatra sparta compactata, cu grosimea de minim 1,00m sub fundatii si evazarea laterala fata de conturul exterior al fundatiilor egala cu grosimea pernei;

Grosimea pernei va fi stabilita de inginerul de specialitate in functie de incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare;

Avand in vedere nivelul freatic ridicat, in colturile sapaturii, in afara suprafetei pernei, se vor efectua baze pentru epuismen

Realizarea pernei se va efectua astfel:

- se va executa o sapatura generala pana la adancimea de circa - 1,80m, de unde se va incepe realizarea pernei prin impanare in teren nisipos a materialului - piatra sparta cu dimensiuni > 250 mm. Dupa stabilizarea fundului sapaturii se trece la asternerea unui strat din piatra sparta " cap de miel ".

Executia pernei va continua cu piatra sparta sortul 31,5 - 63 mm

Stratele elementare cu grosimi de 25-30 cm in stare afanata, se vor compacta conform tehnologiei din caietul de sarcini si Normativ C.29.

Dupa compactare fiecare strat elementar va avea grosimea de circa 20 cm.

S-a ales aceasta solutie de fundare, pentru:

- a uniformiza terenul in partea superioara a zonei active a fundatiilor;
- a mari capacitatea portanta a terenului de fundare in partea superioara a zonei active a fundatiilor;

- pentru a evita tasările diferite:

Se considera ca s-a realizat o buna compactare a fiecarui strat cand se ajunge la grosimea de cca. 0,20 m in stare compactata iar valoarea modului de deformatie liniara $E > 70.000$ kPa.

Se vor face verificari ale pernei prin masuratori cu placa Lucas astfel incat sa existe cel putin o verificare la 200 m² de suprafata de sapatura si minim 3 pentru fiecare obiect.

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Perna din piatra sparta compactata va fi realizata numai cu asistenta tehnica de catre un laborator de specialitate pe baza caietului de sarcini .

Verificarea lucrarilor de imbunatatire a terenului de fundare se va face in conformitate cu prevederile normativelor C29, C56, si STAS 9850/89.

OBSERVATII:

- atentie deosebita se va acorda zonei de garda a pernei sau evazarea laterala fata de conturul exterior al fundatiilor, care se va face sub un unghi de 45° fata de baza pernei;
- nu se va executa perna din piatra sparta pe timp de iarna cu fenomene de inghet - dezghet la sol;

- nu se va executa perna din piatra sparta in perioadele cu ploi abundente

Pentru dimensionarea fundatiilor , se recomanda pe suprafata pernei presiunea conventionala de calcul $p_{conv} = 150 \text{ kPa}$, in cazul fundarii prin intermediul talpilor de fundare gruparea fundamentala , pentru incarcari centrice.

Se va respecta:

$$p_{ef} \leq p_{conv}$$

$$P'_{ef} \leq 1,2 p_{conv}$$

La proiectarea fundatiilor se va urmari ca presiunea transmisa la fata superioara a pernei sa satisfaca simultan cerintele calcului terenului la stari limita , atat pentru perna cat si pentru straturile naturale pe care aceasta descarca.

Stabilirea coeficientului de pat se va realiza in functie de dimensiunile fundatiilor si in functie de tip teren de fundare conform Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata - stabilirea valorii coeficientului de pat k_s , Indicativ NP 112 - 2014, litera K.3.2.

Recomandarile generale ale Studiului geotehnic, anexat prezentei documentatii sunt:

- hidroizolarea elementelor de constructii in raport cu categoria de umezire conform C112-80;
- realizarea structurii de sprijin a sapaturii conform NP 169-88 si NP 120-2006 ;
- pentru realizarea cailor de acces pe santier, se va elimina stratul de umplutura, material afanat, etc de pe suprafata terenului i se va executa un strat de blocaj in baza cu pietris mare, bolovanis, peste care se va aplica un strat de balast. Dupa realizarea umpluturilor se vor efectua masuratori cu placa pentru verificarea calitatii lucrarilor dimensionate pentru traficul deservirii imobilului.
- stabilitatea amplasamentului urmeaza a fi conservata prin masuri adecvate pentru evitarea stagnarii apelor in jurul constructiei atat in perioada executiei cat si pe toata durata exploatarii.
- sapaturile pentru constructie vor fi executate intr-un timp scurt si intr-o perioada pe cat posibil secetoasa, modul de depozitare al materialului excavat si sistematizarea pe orizontala avand ca scop, pe cat este posibil, impiedicarea patrunderii si acumularii apelor pluviale in sapaturi;
- atentie deosebita se va acorda zonei de garda a patului de lucru sau evazarea laterala fata de conturul exterior al fundatiilor. care se va face sub un unghi de 45° fata de baza:
- nu se va executa perna din piatra sparta pe timp de iarna cu fenomene de inghet - dezghet la sol:
- nu se va executa perna din piatra sparta in perioadele cu ploi abundente:
- se va intocmi un proiect de sistematizare verticala adecvata, pentru a asigura scurgerea dirijata si controlata a apelor meteorice in afara perimetrului construit la emisari in functiune (santuri-rigole)

3.8 ACCIDENTE DE TEREN

In zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform Studiul gothic, anexat prezentei documentatii, la data efectuării lucrărilor de teren, nivelul panzei freatice s-a stabilizat în forajele executate la adâncimi de -1,00metri, respectiv -1,10 metri de la cota terenului actual. Pot fi fluctuații ale nivelului panzei freatice de +/- 0,80 metri în funcție de anotimp și regimul precipitațiilor.

Direcția de curgere a apei subterane este dinspre lac către mare, nivelul apei de pe amplasament variază în funcție de nivelul apei din lac.

Pentru lucrări executate în zona a rezultat o apă freatică care prezintă agresivitate foarte slabă carbonică, foarte slabă magneziană și slabă sulfatică. Fata de metale, armături, apa prezintă agresivitate puternică.

Pe amplasament se vor efectua verificări cu privire la agresivitatea apei înainte efectuării lucrărilor pentru fundații.

Chimismul apei în zona este influențat de chimismul apei Mării Negre. Se va ține cont de prevederile Normativului 3349/1979, paragraful 2.9 pct.2.9.1 și 2.9.2, agresivitatea Mării Negre, atunci când se vor indica tipurile de betoane.

3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, România aparține unei zone seismice moderate până la ridicată.

Din punct de vedere al zonării teritoriului României în termenii de valori de varf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani, localitatea cercetată conform P100/1-2014 se încadrează în zona seismică cu $ag=0,20g$ și o perioadă de control $TC=0,7$ sec a spectrului de răspuns.

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Parcela IE 243172 este teren neconstruit.

Pe parcelele vecine amplasamentului studiat prin PUD, la nord și la sud (lot 3 și lot 5) nu se află construcții.

Cele mai apropiate clădiri față de parcela IE 243172 sunt situate la distanțe de 25,48 metri (imobil P+9 - Hotel apartament/ Locuințe) și 25,42metri (imobil P+10 - Hotel apartament/ Locuințe).

3.12 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

În zona există rețele publice de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații, conform planșei U03-Reglementări edilitare, realizată pe baza avizelor și planurilor anexa la avizele de utilități.

Alimentarea cu apă și canalizarea, conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 1103/90357 din 30.09.2019

În vecinătatea amplasamentului studiat, RAJA SA nu deține rețele de distribuție apă și colectoare menajere.

Pe bulevardul Mamaia, pe partea imobilului există conductele magistrale de apă Dn 600mm PREMO, Dn 500mm PEHD, conductă de refulare ape uzate Dn 350mm PEHD. Pe partea opusă imobilului există conductă principală de distribuție apă Dn 400mm OL și conductă de refulare ape uzate Dn 400mm GRP.

Presiunea apei în zona este 1,2atm.

Alimentarea cu energie electrică, conform aviz de amplasament S.C. E Distribuție Dobrogea S.A. nr. 04664678/10.09.2019

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică.

Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua electrică existentă.

Se vor respecta distanțele de siguranță și protecție față de instalațiile electrice existente în conformitate cu normativele în vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE, nr. 314.296.414/02.09.2019

În zona studiată există rețeaua de gaze naturale, conform planului anexa la aviz.

Pe planul anexa s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale.

Zonele de protecție și siguranță vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018-2008, Prevederilor Legii Energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Prin lucrările propuse poate fi afectată structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, bransamente, stații/posturi de reglare, rasuflători, casete GN și cămine vana precum și din elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel.

În zona se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

În conformitate cu Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, art.190 – Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

a. Să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat

b. Să se efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem

c. să se depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale

d. să intervină în orice mod asupra conductelor subterane, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanță minimă admisă (distanță de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în protecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiilor sau instalațiilor subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție și siguranță a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018-2008, Prevederilor Legii Energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Rețele de telecomunicații, conform aviz de amplasament Telekom nr. 1522/30.08.2019

Pe amplasamentul studiat nu există amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice.

Rețele de telecomunicații, conform aviz de amplasament RCS&RDS nr. 9228/17.09.2019

Pe amplasamentul studiat nu există amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice.

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta documentatie se stabilesc **reglementari urbanistice pentru faza P.U.D. in vederea obtinerii, ulterior aprobarii prezentei documentatii, unei Autorizatii de construire pentru construirea unui imobil cu destinatia Hotel apartament P+3-4 pe parcela IE 243172.**

Prin PUD se detaliaza modul specific de construire pe parcela studiata, cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentatia de urbanism superioara in vigoare – **PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.121/2013**

- **Funcțiuni propuse: turistice – Hotel apartament**
- **Regim de inaltime maxim aproba prin PUZ: P+3-4E - se mentine**
- **H max aprobat prin PUZ = 20 metri - se mentine**
- **POT max aprobat prin PUZ = 70% - se mentine**
- **CUT max aprobat prin PUZ = 4/UTR; CUT max propus/parcela IE 243172 = 3,5**

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional, imobilul propus va avea functiuni turistice – Hotel apartament.

Amplasarea si conformarea cladirii propuse pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice si a urmatoarelor distante fata de limitele de proprietate:

- **fata de limita laterala (Nord), spre parcela lot 5 - retragere minima 0,60 metri**
- **fata de limita laterala (Sud), spre parcela lot 3 - retragere minima 0,60 metri**
- **fata de aliniament (Alee de acces - limita de est) – retras 1,40 metri cu posibilitatea de amplasare a balcoanelor/teraselor/ consolelor pana la aliniament, fara depasirea acestuia**
- **fata de aliniament (zona pietonala – zona de protectie a Lacului Siutghiol cu latime de 5 metri) - retras 1,40 metri cu posibilitatea de amplasare a balcoanelor/teraselor/ consolelor pana la aliniament, fara depasirea acestuia**

Cladirea propusa va avea **inatimea maxima - Hmax = 20 metri si regimul de inaltime P+3-4E. H maxim se calculeaza de la cota terenului amenajat pana la atic.**

Constructia propusa va avea fatade cu ferestre catre Alee de acces (la est) si catre Lacul Siutghiol.

Constructia propusa va avea fatade cu ferestre cu geam mat sau zidarie de sticla mata (care nu permit vederea) catre limtele laterale de nord si sud daca retragerile sunt mai mici sau egale cu 2 metri. Calcanele vor fi tratate arhitectural.

Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa circulabila. Pe terasa peste etajul 4 se va amenaja un spatiu verde. Etajul 4 va prezenta retrageri fata de etajele inferioare.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U03-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pe parcela IE 243172, pentru o cladire P+3-4E – Hotel apartament

Suprafata construita este determinata de POT maxim admis prin PUZ, respectiv 70%

⇒ **Suprafata construita maxima pe parcela (AC) = 334,60mp**

Suprafata desfasurata este determinata de CUT maxim admis propus, respectiv 3,5

⇒ **Suprafata desfasurata maxima pe parcela (ACD) = 1673,00mp**

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe cinci etaje supraterane, respectiv regim de inaltime P+3-4.

Pe planul U05 – Posibilitati de mobilitate urbanistica este prezentata o varianta posibila de mobilitate urbanistica a amplasamentului studiat si o simulare a posibilitatilor de amplasare a **PLAN URBANISTIC DE DETALIU STATIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4**

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com
imobilului, circulatiilor, locurilor de parcare si spatiilor plantate necesare, nefiind considerata o varianta finala pentru emiterea AC sau a altor avize specificate in certificatul de urbanism. Astfel, conturul cladirii, circulatiile pietonale si locurile de parcare pot suferi modificari pana la emiterea autorizatiei de construire.

AC propus = 334,60 mp=> POT = 70%

ACD propus = 1673 mp=> CUT = 3,5

Rh propus = P+3-4 (H max = 20 metri)

Ilustrarea de tema prezentata pe planurile U05 – Posibilitati de mobilare urbanistica, respecta urmatoarele reglementari si conditionari rezultate din hotararile aprobate la nivel local si judetean:

➤ **Necesarul de parcare cf. HCL 113/ 2017**

Pentru functiuni turistice - hotel apartament - 4 lp/10 locuri de cazare si suplimentar pentru personal 1lp/20 locuri de cazare:

Utilizari propuse:

parter - 18 locuri de parcare

et.1,3 - 4 apartamente/etaj => 8 apartamente

et.2 - 3 apartamente/etaj

et.4 - 2 apartamente

Nr. total apartamente propus = 13 (28 locuri de cazare)

Nr. l.p. necesare (4l.p./10 l.c.) = 12 l.p.

Nr. l.p. necesare suplimentar(1l.p./20 l.c.) = 2 l.p.

Total necesar = 14 l.p.

Total propus = 17 l.p.

➤ **Necesarul de spatii plantate cf. HCJ 152/ 2013**

Pentru functiuni turistice - 50% din suprafata parcelei

S parcela IE 243172 = 478mp

50% din suprafata = 239mp, din care:

minimum 15% la sol = 71,70mp

diferenta 35% = 167,30mp pe terase si fatade

Prin solutia de mobilare propusa:

Suprafata spatii plantate la sol = 90,76mp, adica 18,98%

Suprafata spatii plantate pe terasa = 193mp, adica 40,37%

Total spatii plantate propuse = 283,76mp, adica 59,36%

➤ **Prin solutia de mobilare propusa:**

Ac= 333,10mp

Pot = 69,68%

Acd = 1582,90mp

CUT = 3,31

Rh = P+3 - 4 retras

H maxim = 20 metri

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul de Reglementari urbanistice si a distantelor prevazute fata de vecinatati:

- retras minimum 0,60 metri fata limitele de nord si de sud de proprietate

Distantele minime dintre cladirea propusa si cladirile existente sunt:

- 25,48 metri (imobil P+9 - Hotel apartament/ Locuinte)

U S O N I A ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- 25,42metri (imobil P+10 - Hotel apartament/ Locuinte).

Inaltimea maxima a cladirii propuse nu va depasi 20 metri.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se va realiza astfel:

- Din bulevardul Mamaia - alee de acces existenta – strada aprobata prin HCL 121/2013 – parcare aprobata prin HCL 121/2013.

- Accesul la parcela va avea latime de 5 metri si va fi amplasat in zona mediana a limitei de est.

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se va realiza pe parcela in parcari amenajate la sol, la nivelul parterului cladirii propuse.

ACCES PENTRU UTILAJELE DE STIGERE A INCENDIILOR

- Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din bulevardul Mamaia - alee de acces existenta – strada aprobata prin HCL 121/2013 – parcare aprobata prin HCL 121/2013.

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Zona din care face parte amplasamentul studiat prin PUD, Bulevardul Mamaia are caracter turistic.

Noua constructie va respecta o arhitectura contemporana specifica programului de Hotel apartament. Constructia propusa va avea fatade catre strada aprobata prin HCL nr. 121/2013 si catre Lacul Siutghiol. Constructia propusa va avea fatade cu ferestre cu geam mat sau zidarie de sticla mata (care nu permit vederea) catre limtele laterale de nord si sud daca retragerile sunt mai mici sau egale cu 2 metri. Calcanele vor fi tratate arhitectural.

Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa circulabila. Pe terasa peste etajul 4 se va amenaja un spatiu verde. Etajul 4 va prezenta retrageri fata de etajele inferioare.

Cladirea propusa se va amplasa retras fata de aliniamentele Est si Vest, dar balcoane/terasele/consolele pot fi amplasate pana la aliniament, nefiind permisa depasirea aliniamentelor.

Parcela IE 243172 nu va fi imprejmuita.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul, intrucat pe parcela IE 243172 nu exista constructii.

4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe Bulevardul Mamaia si aleile interioare cu acces la acesta.

Accesul auto pe amplasament se va realiza din strada aprobata prin PUZ – HCL nr. 121/2013.

Stationarea autoturismelor pentru functiunile propuse pe amplasamentul studiat se va realiza in interiorul parcelei.

Circulatia auto pe amplasament se va realiza pe o alee cu latimea de 5 metri, alee din care se va realiza accesul la locurile de parcare propuse.

Accesul pietonal la cladirea propusa se va realiza din trotuarul strazii aprobate prin PUZ – HCL nr. 121/2013.

In zona studiata, nu se propun interventii asupra circulatiilor auto si pietonale publice existente.

4.8 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este relativ plat, iar zona studiata cat si cea adiacenta este o zona puternic antropizata. La parterul cladirii propuse se va amenaja o parcare care va permite vederea catre Lacul

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STATIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL CLUB NAUTIC PINGUIN, LOT 4

4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Parcela IE 243172 nu este monument, ansamblu sau parte din zona de protectie a unui monument istoric.

Parcela IE 243172 este situata la limita zonei de protectie a Lacului Siutghiol (culoar cu latimea de 5 metri situat de jur imprejurul lacului). Lacul Siutghiol este arie protejata Natura 2000, cod ROSPA 0057.

4.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Dezvoltarea durabila a aşezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila şi contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spatii plantate, utilizarea eficienta şi durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor, cu conservarea factorilor de mediu.

In limita zonei studiate, nu este cazul de solutii pentru reabilitare ecologica.

PROTECTIA APEI

Pe amplasamentul studiat exista doua bransamente de apa Dn3/4 contorizate prin 2 contori Dn 20mm in camine apometrice, executate din conducta de distributie apa Dn 100mm Azb, precum si 2 racorduri de canalizare executate in colectorul menajer Dn 250mm B.

Dupa desfiintarea unui bransament de apa si a unui racord de canalizare, in vederea redimensionarii bransamentului de apa si a racordului de canalizare, se va reveni la RAJA S.A. cu o documentatie tehnica si cu un Certificat de urbanism pentru executarea lucrarilor de apa si canalizare.

Apele pluviale de pe suprafetele construite nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECTIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens.

Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala proprie pe gaz de ultima generatie, astfel emisiile de noxe se vor incadra in limitele prevazute de lege. De asemenea pe parcela se vor asigura spatii plantate.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Perioada realizarii constructiilor poate induce zgomot si vibratii in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

Ulterior edificarii constructiei, nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu vor exista surse de radiatie.

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament exista sistem de canalizare si rigole, care deverseaza in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea pe amplasament exista spatii plantate si se vor executa lucrari noi de inierbare si plantare.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

MANAGEMENTUL DESEURILOR

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica. Pe amplasament se va amenaja o zona destinata colectarii selective a gunoiului.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In zona adiacenta parcelei studiate nu exista obiective de utilitate publica.
Pe amplasamentul studiat nu se propun obiective de utilitate publica.

4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr.152/2013. Aceste spatii plantate sunt private si nu vor face parte din categoria spatiilor verzi publice.

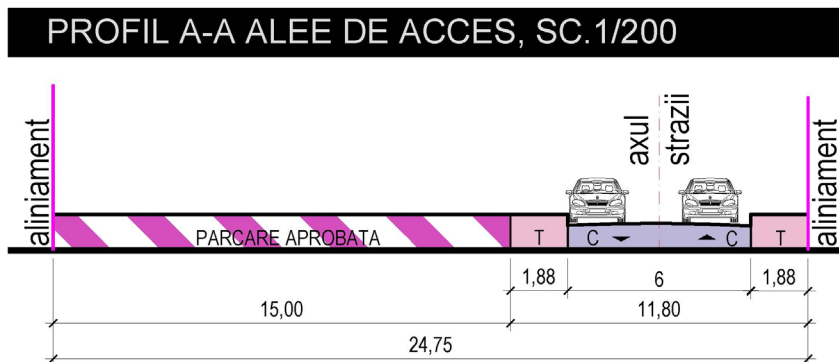
- Conform HCJ 152/2012 minim necesar pentru functiuni turistice = 50% din suprafata parcelei

Suprafata minima obligatorie stabilita prin prezenta documentatie este 15% din suprafata parcelei (71,70 mp) la sol, pe pamant vegetal si minimum 35% din suprafata parcelei (167,30mp) pe suprafata fatadelor si teraselor.

In zona adiacenta parcelei studiate nu se propun masuri de reabilitate si dezvoltare a spatiilor verzi publice.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Parcela IE 243172 are acces carosabil din bulevardul Mamaia - alee de acces existenta – strada aprobata prin HCL 121/2013 – parcare aprobata prin HCL 121/2013.



4.14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA PROPUSE

Lucrarile de sistematizate verticale, daca este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC)

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire propus este izolat, retras 0,60 metri fata de limitele laterale de proprietate nord si sud.

4.16 ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona exista retele de utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii.

U S O N I A ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Noua cladire propusa se va racorda la retele edilitare existente: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi intocmite la fazele urmatoare de proiectare si pe baza avizelor tehnice de racordare obtinute de la detinatorii de utilitati.

4.17 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

BILANT TERITORIAL GENERAL		
SUPRAFATA PARCELA IE 243172	478mp	
Funciune	Suprafata (mp)	Procent din total (%)
Suprafata construabila - functiuni turistice	334,60	70,00
Circulatii	71,70	15,00
Spatii plantate la sol minim	71,70	15,00
Total	478,00	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul studiat, situat pe bulevardul Mamaia nr. 195, respecta reglementarile urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUZ Mamaia – HCL nr. 121/2013 si conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, (cu modificarile si completarile ulterioare) planul de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru parcela studiata, detaliind modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si reglementand retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

Intocmit,
Urb. Simona Socarici

REGLEMENTARI URBANISTICE conform P.U.Z. - HCL nr.121/2013

CARE NU POT FI MODIFICATE PRIN P.U.D. SI

**REGLEMENTARI URBANISTICE STABILITE PRIN P.U.D. (conform LEGII 350/2001)
STRUCTURATE SIMILAR R.L.U.**

**PENTRU PARCELA IE 243172 AMPLASATA IN STATIUNEA MAMAIA,
ZONA CLUBULUI NAUTIC PINGUIN, LOT 4**

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- functiuni turistice: Hotel apartament
- amenajari aferente functiunii de baza: parcare / garare, circulatii interioare pe parcela, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu sunt

ARTICOLUL 3 - 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 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.

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

- parcela IE 243172 cu suprafata de 478mp are front la parcare aprobată la Est si la Lacul Siutghiol de cca.16,20ml
- parcela IE 243172 are o adancime de cca. 29ml - 30ml metri
- caracteristicile parcelei IE 243172 se mentin
- se considera ca parcela IE 243172 are doua aliniamente (*limite intre proprietatea privata si domeniul public*) catre parcare aprobată la Est si catre Lacul Siutghiol si doua limitele laterale: Nord (Lot 5) si Sud (Lot 3)
- noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat, cu incadrarea ampretei la sol in suprafata maxim edificabila marcata pe planul U02 – Reglementari urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirea propusa se va amplasa retras 1,40 metri fata de aliniamentele Est si Vest, fiind permisa amplasarea balcoanelor/teraselor/consolelor pana la aliniament sau terase, nefiind insa permisa depasirea aliniamentelor

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage fata de limita laterala Nord cu o distanta de minimum **0,60 metri**

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- cladirile se vor retrage fata de limita laterala Sud cu o distanta de minimum **0,60 metri**
- cladia va fi astfel dispusa pe parcela incat sa asigure insorirea ferestrelor incaperilor conform legislatiei in vigoare;

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

- pe parcela IE 243172 se poate construi un singur corp de cladire amplasat in limitele suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U02 – Reglementari urbanistice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- accesul auto si pietonal la parcela IE 243172 se va realiza din bulevardul Mamaia - alee de acces existenta – strada aprobata prin HCL 121/2013 – parcare aprobata prin HCL 121/2013.
- accesul la parcela va avea latime de 5 metri si va fi amplasat in zona mediana a limitei de est.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017, rectificata cu HCL nr. 28/2018
- parcarile necesare se vor asigura la sol, la nivelul parterului cladirii propuse.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi **P+3 - 4 retras ($H_{\max} = 20$ metri)**;
- **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- noua constructie va respecta o arhitectura contemporana specifica programului de Hotel apartament.
- constructia propusa va avea fatade catre strada aprobata prin HCL nr. 121/2013 si catre Lacul Siutghiol.
- constructia propusa va avea fatade cu ferestre cu geam mat sau zidarie de sticla mata (care nu permit vederea) catre limtele laterale de nord si sud daca retragerile sunt mai mici sau egale cu 2 metri.
- calcanele vor fi tratate arhitectural.
- acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa circulabila. Pe terasa peste etajul 4 se va amenaja un spatiu verde. Etajul 4 va prezenta retrageri fata de etajele inferioare.
- cladirea propusa se va amplasa in interiorul suprafetei maximum edificabile marcata pe planul U02-Reglementari urbanistice, retras minimum 0,60m fata de limitele de nord si de sud si retras 1,40 metri fata de aliniamentele Est si Vest, fiind permisa amplasarea balcoanelor/teraselor/consolelor pana la aliniamente, nefiind insa permisa depasirea acestora peste domeniul public
- parcare ce va fi asigurata la nivelul parterului cladirii se va amenaja astfel incat sa permita vederea libera catre lac
- conform punct de vedere CTATU/23.10.2020, la faza autorizarii, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise: memoriu tehnic arhitectura si celelate specialitati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc.), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
 - ✓ exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
 - ✓ descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
 - piese desenate:
 - ✓ planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13 / 4352 / 2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+ 40744561352 | + 40341401763 | office.usonia@gmail.com

minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante/fiabile si cu o investitie minima.

✓ simulari 3D (zi / noapte)

- rețeaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale
 - pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
 - in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto/pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;
- continutul cadru al documentatiei tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va corela cu cerintele legale in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire si cu Regulamentele locale in vigoare

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se interzice dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013, respectiv 50% din suprafata parcelei pentru functiuni turistice
- suprafata minima de spatii plantate poate fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate la sol pe **minimum 15% din suprafata parcelei**;
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- parcela IE 243172 nu va fi imprejmuita

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 70\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp\ ACD / mp\ teren$)

- $CUT_{maxim} = 3,5$

CAPITOLUL 6

ANEXE

- **CERTIFICAT DE URBANISM NR.2620/25.07.2019 PRELUNGIT PANA LA 25.07.2021 SI PLANURI ANEXA**
- **AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS NR. 1522/30.08.2019 / 778/14.08.2020**
- **ACT RDC/RCS NR. Nr. 9228/17.09.2019**
- **AVIZ E DISTRIBUTIE DOBROGEA NR. 04664678/10.09.2019 prelungit pana la 24.07.2021**
- **AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE NR. 314.296.414/02.09.2019 / 315.419.669/13.08.2020**
- **AVIZ RAJA CONSTANTA NR. 1103/90357/30.09.2019**
- **PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P.I. NR. 5118/2019 SI PLAN ANEXA**
- **ADRESA ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL NR. 21954/11.12.2019**
- **ADRESA AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA NR. 12849RP/06.01.2020**
- **AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE SERIA A. NR. 6237/ 20.12.2019**
- **AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE NR. DT-10196/23.12.2019**
- **AVIZ MINISTERUL TURISMULUI NR. 24/06.01.2020**
- **AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA NR. 37/21.01.2020**
- **AVIZ MINISTERUL AFACERILOR INTERNE NR. 428.904/18.02.2020**
- **NOTIFICARE - ASISTENTA DE SPECIALITATE IN SANATATE PUBLICA NR. 14527R/03.09.2020**

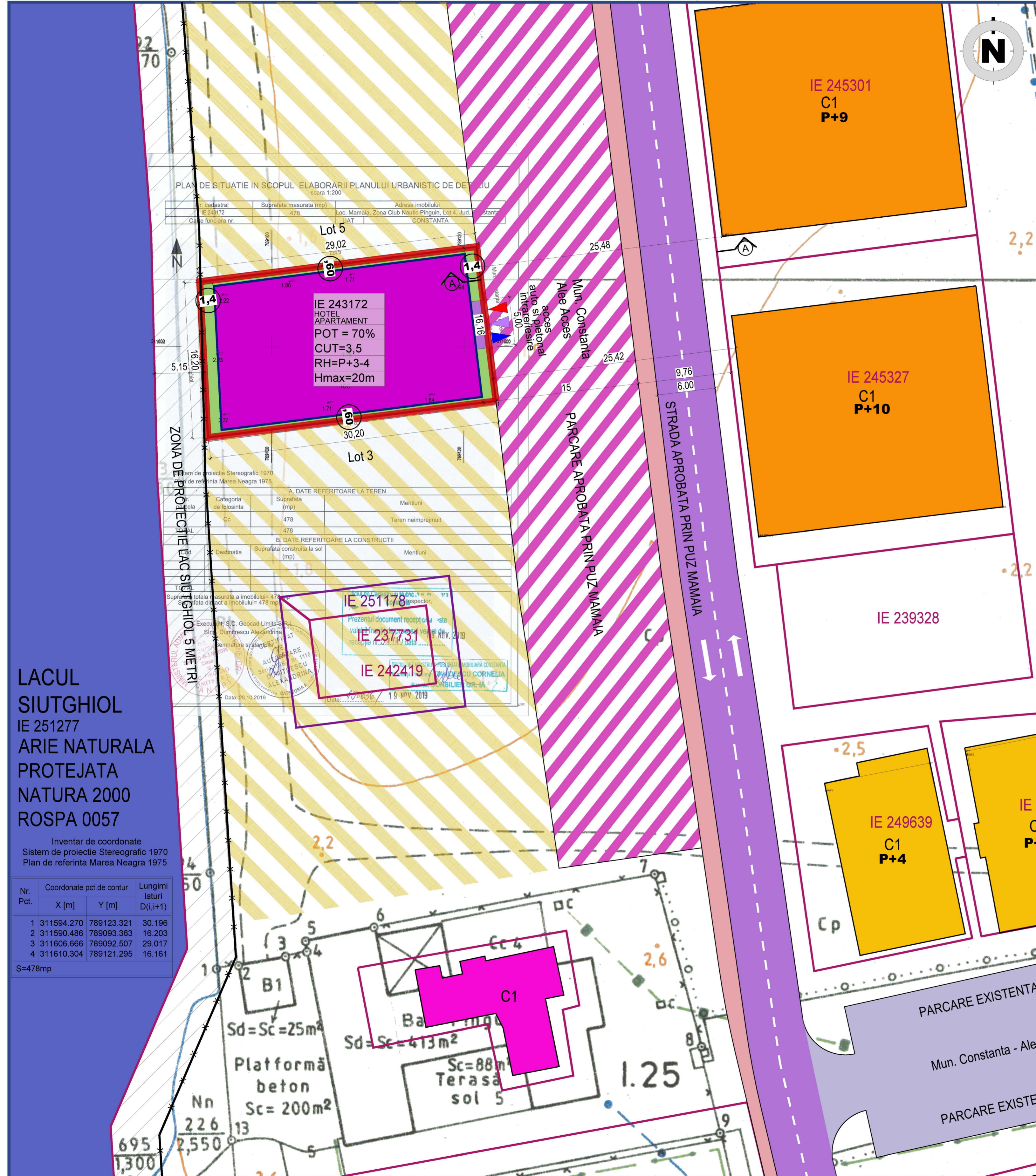
PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.

MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGVIN, LOT 4

REGLEMENTARI URBANISTICE U02

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT PRIN PUD - PARCELA IE 243172
- CONSTRUCTII EXISTENTE INTABULATE ELECTRONIC
- LIMITE DE PROPRIETATE EXISTENTE INTABULATE ELECTRONIC ETERRA 2
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- CLADIRI EXISTENTE: FUNCTIUNI TURISTICE SI/SAU DE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME P+4
- CLADIRI EXISTENTE: FUNCTIUNI TURISTICE SI/SAU DE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME P+9 - P+10
- CLADIRI EXISTENTE: CLUB NAUTIC
- FUNCTIUNI DE LOCUIRE, TURISM, ALIMENTATIE PUBLICA APROBATE PRIN PUZ MAMAIA CU RH = P+3-4
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE APROBATE PRIN PUZ MAMAIA NEAMENAJATE LA DATA PUD
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE APROBATE PRIN PUZ MAMAIA NEAMENAJATE LA DATA PUD
- PARCARE APROBATA PRIN PUZ MAMAIA NEAMENAJATA LA DATA PUD
- PLANTATII DE ALINIAMENT EXISTENTE
- REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**
- SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA PENTRU FUNCTIUNI TURISTICE - HOTEL APARTAMENT CU RH max = P+3+4 retras
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- SPATII PLANTATE PRIVATE AMENAJATE LA SOL
- ACCES CAROSABIL INTRARE/IESIRE
- ACCES PIETONAL



LACUL SIUTGHIOL
IE 251277
ARIE NATURALA
PROTEJATA
NATURA 2000
ROSPA 0057

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	311594.270	789123.321	30.196
2	311590.486	789093.363	16.203
3	311606.666	789092.507	29.017
4	311610.304	789121.295	16.161

S=478mp

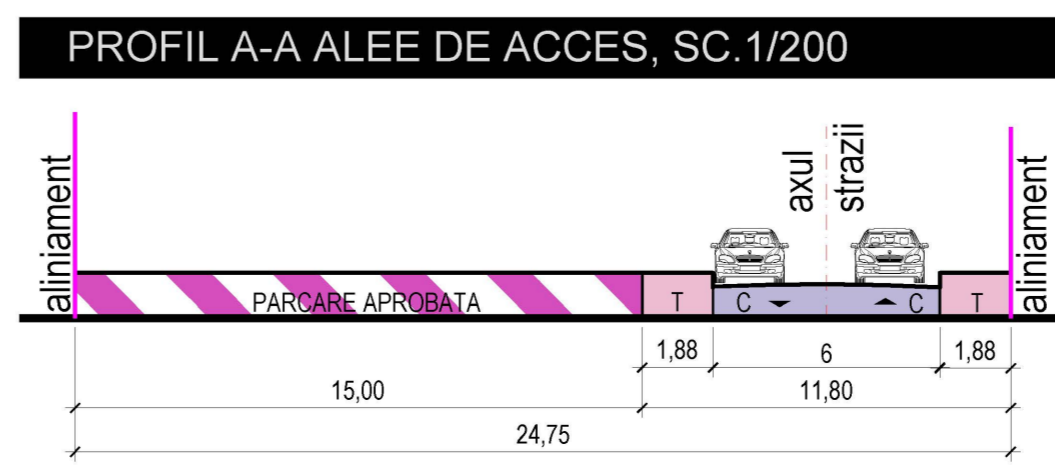
BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT IE 243172		
	DIN ACTE	DIN MASURATORI
SUPRAFATA TEREN	478.00 mp.	478.00 mp.
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
SUPRAFATA CONSTRUIBILA	334.60 mp.	70.00 %
CIRCULATII	71.70 mp.	15.00 %
SPATII VERZI	71.70 mp.	15.00 %
TOTAL	478.00 mp.	100.00 %

REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU PARCELA IE 243172 (posibilitati maxime)	
- Regim de inaltime maxim: P+3-4	
- H maxim = 20 metri	
- POT maxim = 70%	
- Ac maxim = 334,60 mp	
- CUT maxim = 3,5	
- Acd maxim = 1673,00 mp	

PENTRU OBTINEREA A.C. PENTRU HOTEL APARTAMENT P+3+4 RETRAS, PROIECTUL TEHNIC VA RESPECTA URMATOARELE REGLEMENTARI:

NECESARUL DE SPATII PLANTATE CF. HCJ 152/2013
PT. FUNCTIUNI TURISTICE - 50% DIN S. PARCELA S PARCELA IE 243172 = 478mp
50% DIN SUPRAFATA = 239mp, din care:
MINIMUM 15% SPATII VERZI LA SOL = 71,70 mp
DIFERANTA DE 35% PANA LA PROCENTUL DE 50% DIN SUPRAFATA PARCELEI POATE FI ASIGURAT LA SOL, PE TERASE, PE FATADE = 167,30 mp

NECESARUL DE PARCARI CF. HCL 113/2017
PT. FUNCTIUNI TURISTICE -
HOTEL APARTAMENT - 4 LP/10 LOCURI DE CAZARE SI SUPPLEMENTAR PT. PERSONAL 1LP/20 LOCURI DE CAZARE



U S O N I A		NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
URBANISM		21/2019	PUD	NOIEMBRIE 2020	PUD-U02
OBIECTIV		SPECIALITATEA			
PLAN URBANISTIC DE DETALIU P.U.D. STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGVIN, LOT 4		URBANISM			
DESENAT		SEF PROIECT			
VERIFICAT		Arh. Marius Socarici			
ADRESA		PROIECTAT			
STATIUNEA MAMAIA, ZONA CLUB NAUTIC PINGVIN, LOT 4		Arh. Marius Socarici			
MUN. CONSTANTA		DESEN			
BENEFICIAR		REGLEMENTARI URBANISTICE			
ALI NURHAN		SCARA			
		1/250			
		REVIZIA			
		01			

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL URSOIA S.R.L. CONSTANTA