

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 435/2021  
privind respingerea Planului urbanistic de detaliu -  
construire hotel-apartament,  
bd. Mamaia nr. 501,  
investitor Antonevici Serghei

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10. 2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 209480/21.10.2021
- avizul Arhitectului șef nr. 184645/16.09.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 209496/22.10.2021
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Antonevici Serghei înregistrată sub nr. 68185/23.04.2020, completată cu adresa nr. 159494/05.11.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se respinge Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în bd. Mamaia nr. 501, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr. 501, lot 14, zona Butoaie, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 237404, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Antonevici Serghei căsătorit cu Antonevici Aida conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2584/19.12.2017 la Societatea profesională notarială Ghimpețeanu Alina și Dragomir Laura.

**Art. 2** – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Antonevici Serghei, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 209480/21.10.2021

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu  
- construire hotel-apartament, bd. Mamaia nr. 501, investitor Antonevici Serghei;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1277/18.04.2019 (a cărei valabilitate este prelungită de drept până la 12.09.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 34598/22.02.2021, avizul nr. 184645/16.09.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind respingerea Planului urbanistic de detaliu - construire hotel-apartament, bd. Mamaia nr. 501, investitor Antonevici Serghei.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Verigil Chitac*

f



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 68185/23.04.2020 adresată de Antonevici Seroghei cu domiciliul în [redacted] baza documentației completată sub nr. 169494/05.11.2020;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 184645 din 16.09.2021**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire hotel-apartament, bd. Mamaia nr. 501  
Inițiator: Antonevici Seroghei  
Proiectant: SC Adro Proiectare SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Crudu  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr. 501, lot 14, zona Butoaie, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 237404, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona D, UTR23 – vile turistice:

**23. ZONA D - UT R 23**

**SUPRAFATA = 7,08HA**

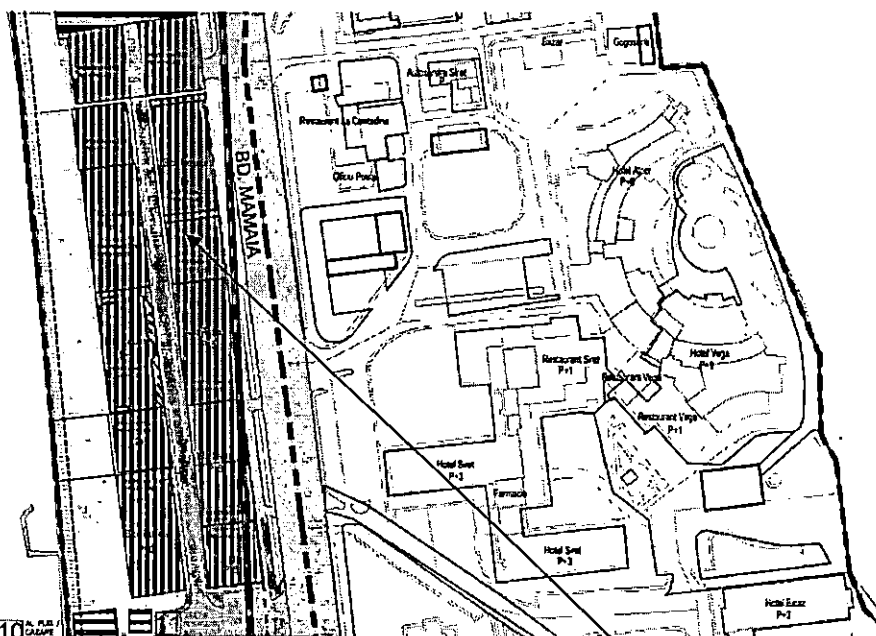
**DELIMITARE** – zona delimitata de limita de sud a zonei D si Hotelul California la nord, b-dul Mamaia si malul lacului Siutghiol.

Zona cuprinde hotelurile Pinguin si Scandinavia si vile turistice.

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

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

CUT maxim/UTR = 4.



Extras HCL nr. 121/2013 - Reglementări zona D

Localizare IE 237404

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - **ZONA D, UTR 23 - vile turistice**

- o **Utilizări admise:** funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte;
  - o **Utilizări admise cu condiționări:** construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.
  - o **Utilizări interzise:** activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.
- Procentul de ocupare a terenului (**POT**): aprobat 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**): aprobat maxim 4/UTR .

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism.
- Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.
- Mărimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT** -

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective; în orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprațerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament; sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- o terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

- o 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 alinamentului,
- o 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 Mamala 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.
- În 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.
- Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, cu respectare H.C.L. nr.

113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța modificată prin HCL nr. 28/2018.

- Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

**- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR -**

- P+5-8E, conform planșă reglementări, retrageri succesive.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.
- Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.
- Amplasamentul este situat în zonă MAPN restricționată la  $H_{max} = 39$  m de la nivelul mării.

**- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR -**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.
- În stațiunea Mamala, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

**- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA -**

- Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor - autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.
- Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și funcțiune.
- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- Costurile lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

**- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE -**

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative.
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat.

- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- Este obligatorie respectarea HCJC 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.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Terenul generator P.U.D. este situat in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, are o suprafata de **500.00mp**, identificat cu nr. cadastral 237404. Terenul are o forma dreptunghiulara in plan, cu dimensiunile 23.12m x 21.58m.

Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- la Nord: vecin: IE: 211504 – 8,50 m până la imobil D+P+4E – Vilă Turistică;
- la Sud: vecin: IE: 207289 – 4,50 m până la imobil D+P+5E existent Hotel;
- la Est: bulevardul Mamaia Nord – teren liber de constructii;
- la Vest: alee de acces – teren liber de construcții; 14,50 m până la imobil S+P+7E existent – Hotel Apartamente.

Prezenta documentatie PUD isi propune in principal sa rezolve problema de realizare a accesului carosabil si pietonal pe amplasament tinand cont de specificul loturilor invecinate si regimului juridic ale acestora, respectand reglementarile existente pe terenul generator PUD, stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – imobile P+5E-8E.

Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor, raportate la categoriile de lucrari sunt:

- obiectivele noi solicitate prin tema program: pe terenul generator, beneficiarul doreste realizarea unui imobil S+P+8E cu functiunea de hotel-apartament, care se incadreaza in reglementarile existente pentru terenul vizat, fara sa fie nevoie de modificari ale prevederilor documentatiei PUZ in vigoare.
- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor: imobilul propus are functiunea de hotel-apartament, cu regim de inaltime S+P+8E, cu pozitionare pe teren in mod izolat. Imobilul propus se realizeaza fara etaje partiale sau retrase pe inaltimea cladirii. Nu sunt necesare modificari suplimentare fata de prevederile PUZ in vigoare, cu exceptia reglementarilor



acceselor propuse pe proprietate si a a accesului auto din bulevardul Mamaia.

- Capacitatea, suprafata desfasurata: este propusa realizarea unui imobil S+P+8E cu S. Construita = 280.50mp, S. Desfasurata = 2000.00mp. Suprafata terenului proprietate privata = suprafata teren generator = 500.00mp.
- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi: imobilul propus se va situa la aproximativ 6.50m fata de cea mai apropiata constructie (imobilul D+P+5E existent pe latura de Sud a terenului) si la aprox. 9.50m fata de imobilul existent D+P+4E pe latura din Nord. Restul terenurilor sunt ocupate de spatii de circulatie auto, respectiv alte imobile existente cu regimuri de inaltime variate, dar in principal peste 4 niveluri supraterane. Pe terenul generator PUD toate spatiile de parcare auto se vor amenaja la subsolul imobilului proiectat, conform HCL 113/27.04.2017. Accesul pentru utilajele de stins a incendiilor este asigurat pe cel putin doua laturi ale terenului generator.
- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute: pentru constructia proiectata se va adopta un stil modernist al fatadelor proiectate, folosindu-se finisajele de culori sobre si sticla ca material principal, imobilul incadrandu-se in tipicul zonei, fiind in concordanta cu specificul imobilelor vecine.
- Principii de interventie asupra constructiilor existente: nu este cazul de interventii asupra unor constructii existente.
- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesele se vor realiza concomitent de pe doua laturi ale amplasamentului:

  - a) de pe latura de Est a amplasamentului in urma amenajarii, cu acordul Consiliului Local Constanta si a Comisiei de Circulatie, a unui acces din bulevardul Mamaia. Accesul proiectat va avea 4.50m latime si va fi cu sens unic dinspre bulevardul Mamaia catre parcare auto situata la subsolul imobilului proiectat. Pentru realizarea acestui acces, in lujul bulevardului Mamaia se vor desfiinta aprox. 3 locuri de parcare existente.
  - b) de pe latura de Vest a terenului, prin realizarea unui acces auto de 4.50m latime, cu sens unic dinspre parcare subterana a imobilului, catre aleea de acces existente pe aceasta latura a terenului generator.

Toate spatiile de parcare auto necesare obiectivului de investitie se vor realiza in interiorul proprietatii proprii, la subsolul imobilului fiind estimat un necesar de: min. 10 locuri de parcare auto.
- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei: cadrul natural se va valorifica prin respectarea cu strictete a indicatorilor urbanistici maximi impusi prin documentatia PUZ aflata in vigoare pe terenul generator. Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale

sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.

- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta: nu este cazul, terenul generator nu face parte dintr-o zona existenta si nici nu se va constitui intr-o noua zona protejata.
- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz): la realizarea obiectivului de investitii se vor respecta cu strictete prevederile avizului de mediu si se va asigura colectarea selectiva a diferitelor tipuri de deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii. Colectarea selectiva va fi asigurata si pe toata durata functionarii imobilului. Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.
- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz): se propune realizarea unui acces auto din bulevardul Mamaia, conform planselor anexate.
- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi: Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.
- Profiluri transversale si lucrari necesare de sistematizare pe verticala: Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Regimuri de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si utilizare a terenurilor): se respecta prevederile PUZ-ului aflat in vigoare pentru terenul generator PUD. Regimul maxim de inaltime admis pentru constructii este S+P+5E-8E. Imobilul propus va avea regimul de inaltime S+P+8E fara etaje pariale sau retrase. POT-ul maxim recomandat pentru teren este 40-70%, iar CUT-ul maxim este 4.00, pentru imobilul propus, indicatorii urbanistici propusi fiind: POT propus = 56.10% si CUT propus = 4.00, incadrandu-se in reglementarile impuse. In zona se permite realizarea de imobile atat pe aliniamentul terenului cat si in regim retras de la aliniament. Imobilul propus se realizeaza retras de la aliniament cu 4.00m masurata la conturul parterului. Retragerile impuse fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei se vor face cu respectarea Codului Civil. Proiectia la sol a etajelor imobilului proiectat se incadreaza atat in limitele zonei edificabile propuse prin PUD cat si in limitele terenului proprietate privata.
- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri): imobilul proiectat se va racorda in mod obligatoriu la toate retelele edilitare existente in zona, respectiv: apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie. Toate caminele de bransare se vor realiza in interiorul proprietatii

private si vor fi prevazute cu instalatii de masura a consumului. Toate retelele se vor realiza ingropat.

➤ Bilantul teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

**Bilantul existent** al suprafetelor din zona studiata este urmatorul:

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiata, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 675.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp

**Bilantul propus** al suprafetelor din zona studiata pentru situatia amenajarii parcarii pe latura de Nord:

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiata, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 175.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp
6.	Constructii propuse	280.50 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100.00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45.00 mp

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.06.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ este necesară **prelungirea valabilității avizelor** emise pentru alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale;
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține:
  - bilanțul teritorial;
  - reglementările aferente terenului studiat vor fi reprezentate la o scară convenabilă citirii;
  - edificabilul propus pe direcția est-vest nu va depăși alinierea construcțiilor existente la bd. Mamaia și aleea de acces;
  - totodată, se vor fundamenta retragerile edificabilului propus față de limitele laterale ale terenului în raport cu funcțiunile existente în construcțiile edificate la nord și sud de amplasament și cu distanțele până la acestea;
- ❖ vor fi prezentate fotografiile ale construcțiilor vecine existente pentru fundamentarea și încadrarea volumetriei propuse în context;
- ❖ **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. 4095/2018);
- ❖ la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor din memoriul general** vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul arhitectural:
 

*"La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:*

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
  - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
- piese desenate:
  - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
  - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă. Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța. "
- ❖ Ulterior completării documentației cu înscrisurile mai sus menționate, acestea vor fi supuse analizei Comisie tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, în vederea obținerii acordului de demarare a procedurilor de informare și consultare a publicului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.08.2021** s-a avizat nefavorabil documentația prezentată, din următoarele considerente:

- nu sunt respectate prevederile PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 121/2013 potrivit cărora regimul maxim de înălțime permis este P+5E+etajele 6-8 retrase față de limitele etajului 5 (retrageri succesive), așa cum rezultă din memoriului justificativ aferent documentației PUD analizat:

- Regimuri de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și utilizare a terenurilor): se respecta prevederile PUZ-ului aflat în vigoare pentru terenul generator PUD. Regimul maxim de înălțime admis pentru construcții este S+P+5E-8E. Imobilul propus va avea regimul de înălțime S+P+8E fara etaje parțiale sau retrase. |

- analizând valorile maxime propuse pentru POT și regim de înălțime prezentate în memoriul justificativ aferent documentației PUD, respectiv POT propus=56,10% și regim de înălțime P+8E, se constată faptul că valoarea CUT calculată conform acestor valori va fi 5, ceea ce contravine prevederilor art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 care prevăd faptul că valoarea CUT mai mare de 4 se stabilesc numai prin PUG;

- nu sunt respectate prevederile art. 48 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care prevăd faptul că "Planul urbanistic de detalii este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în

*baza unui studiu de specialitate", în sensul că în memoriul justificativ aferent documentației PUD prezentate se menționează faptul că "retragerile impuse față de limitele laterale și posterioară a parcelei se vor face cu respectarea Codului Civil".*

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

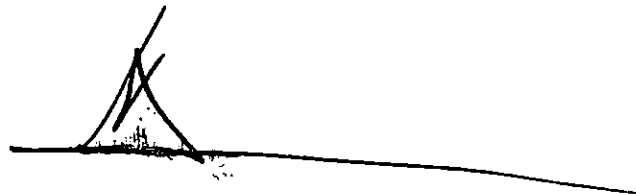
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1277/18.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 12.01.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), emis de Primăria municipiului Constanța.

**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, somewhat abstract scribble above a horizontal line that extends to the right.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

## R A P O R T

Nr. \_\_\_\_\_

Urmare solicitării nr. 68185/23.04.2020 adresată de Antonevici Serghei, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire hotel-apartament, bd. Mamaia nr. 501, în baza documentației completată sub nr. 169494/05.11.2020, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr. 501, lot 14, zona Butoaie, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 237404, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Antonevici Serghei căsătorit cu Antonevich Aida conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 2584/19.12.2017 la Societatea profesională notarială Ghimpețeanu Alina și Dragomir Laura.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona D, UTR23 – vile turistice:

#### 23. ZONA D - UT R 23

**SUPRAFAȚA = 7,08HA**

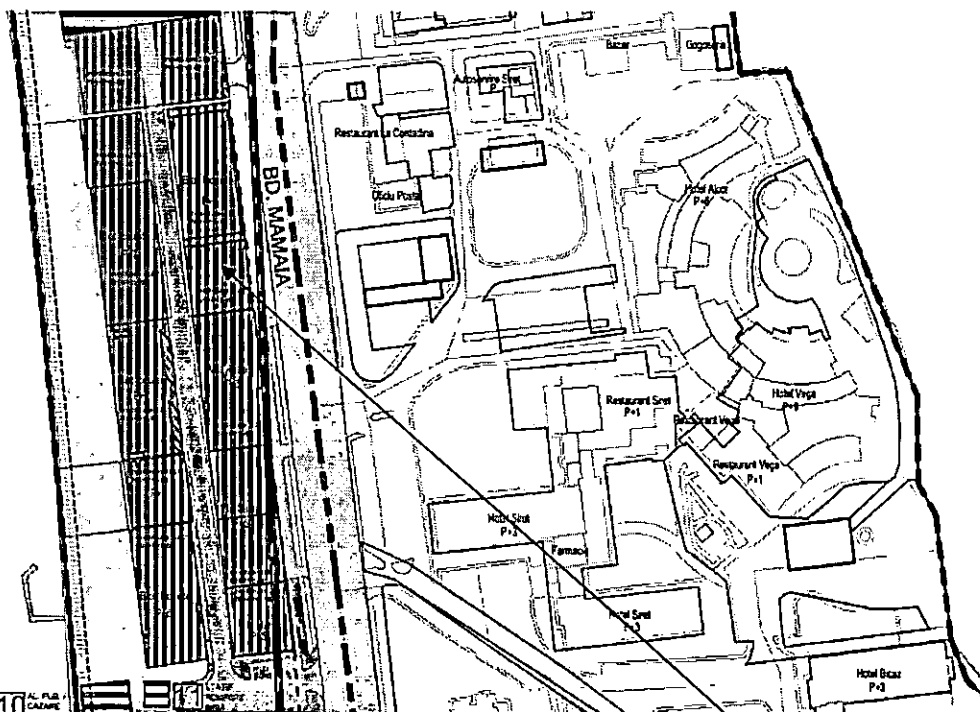
**DELIMITARE** – zona delimitata de limita de sud a zonei D si Hotelul California la nord, b-dul Mamaia si malul lacului Siutghiol.

Zona cuprinde hotelurile Pinguin si Scandinavia si vile turistice.

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.



Extras HCL nr. 121/2013 - Reglementări zona D

Localizare IE 237404

## BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1277/18.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.01.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

## INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 15685/26.01.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 26.01.2021 – 10.02.2021). Au fost emise 4 notificări către proprietarii învecinați terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. 11723/20.01.2021 și adresei SSIAP nr. R 13490/01.02.2021. Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 4 sesizări / observații referitoare la prevederile PUD.

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
<ul style="list-style-type: none"><li>- 19820/01.02.2021 (identică cu sesizarea nr. 19817/01.02.2021) formulată de Asociația de proprietari "Ekon" prin administrator Gheorghiu Ștefan;</li><li>- 21201/02.02.2021 (identică cu sesizarea nr. 21560/03.02.2021) formulată de Asociația de proprietari "Safira", Asociația de proprietari "Lake Boutique 1", Asociația de proprietari "Sfantul Andrei", Asociația de proprietari "Riva Lake" prin administrator Ene Elena Daniela</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- se transmite opoziția fermă față de ridicarea unui imobil de P+8E în imediata apropiere;</li><li>- suprafața foarte mică a terenului studiat (sub 500 mp) nu va permite asigurarea distanțelor legale față de celelalte imobile învecinate;</li><li>- noua construcție va afecta însorirea și intimitatea imobilelor învecinate;</li><li>- construirea unui bloc cu zece apartamente de închiriat va supraaglomera zona;</li><li>- nu se va putea asigura necesarul de locuri de parcare aferente noului imobil, mai ales în sezonul estival;</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- nu se vor putea asigura spațiile verzi;</li><li>- scăderea valorii de piață a apartamentelor situate în blocurile învecinate;</li><li>- se propune transformarea terenului studiat într-un părcuțel, cu un loc de joacă.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- 21224/03.02.2021 formulată de Cristian-Aurelian Frâncu</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- semnaleză un abuz în construcții, privitor la elaborarea prezentului PUD;</li><li>- se încalcă prevederile din RLU al PUG Constanța, în privința suprafeței minime a parcelei studiate, a nerespectării distanței minime de 15 metri față de Bd. Mamaia și a respectării retragerilor minime de 5 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- 26339/09.02.2021 formulată de SC TEO COMIMPEX SRL (prin administrator Teofic Ildis)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- se transmite acordul față de proiectul PUD, condiționat de următoarele aspecte:</li><li>- asigurarea unui număr adecvat de locuri de parcare raportat la destinația, funcțiunea și înălțimea imobilului;</li></ul>

- respectarea prevederilor Normelor de igienă aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 privind asigurarea însoririi tuturor încăperilor de locuit din construcția învecinată;
- respectarea indicatorilor urbanistici (POT și CUT) potrivit legii;
- respectarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare potrivit reglementărilor urbanistice locale și dispozițiilor legale incidente;
- respectarea prevederilor legale referitoare la distanța minimă față de proprietatea petenților, în privința ferestrelor de vedere și a balcoanelor orientate spre proprietatea petenților.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- conform Certificatului de urbanism nr. 3866/16.10.2018 destinația terenului este stabilită prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, zona D, UTR 23 - Imobile P+5E-8E, conform planului de reglementări urbanistice (care preia documentațiile aprobate anterior cu HCL nr. 285/2007);
- conform actelor normative în vigoare, sunt asigurate condițiile de orientare, însorire și iluminat natural. În urma studiului de însorire efectuat, imobilul propus nu afectează imobilele vecine, acestea beneficiind de însorire mai mult decât minimul cerut prin lege;
- locurile de parcare se vor asigura la subsolul imobilului propus, conform HCL nr. 113/2017 aprobat pe raza municipiului Constanța, pentru respectarea legislației renunțându-se la unul sau doua niveluri, dacă va fi necesar. Terenul de 500 mp se află în proprietatea Inițiatorului PUD și nu face obiectul necesarului de locuri de parcare al fondului construit existent;
- spațiile verzi vor fi asigurate conform HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, amenajarea acestora va fi în grija proiectantului, în prezent terenul fiind acoperit de macadam și folosit ca parcare, încălcându-se dreptul de proprietate;
- terenul studiat este în suprafață de 500 mp, conform extrasului de carte funciară, din totalul acestei suprafețe sunt propuși 300 mp pentru edificare și construire, diferența fiind pentru trotuarele perimetrare;
- aliniamentul va fi aplicat tuturor nivelurilor subterane care depășesc cota amenajată a terenului pe aliniament. Edificabilul propus va respecta aliniamentul clădirilor deja existente în zona studiată;
- Indicatorii POT și CUT nu se vor modifica rămânând conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, zona D, UTR 23 - imobile P+5E-8E conform planului de reglementări urbanistice (care preia documentațiile aprobate anterior cu HCL nr. 285/2007);
- Prin prezentul PUD se vor reglementa retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, respectând prevederile Codului civil și ale legislației în vigoare.



Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 34598/22.02.2021.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 70497/29.04.2020 conform răspunsului formulat în data de 22.05.2020.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Terenul generator P.U.D. este situat în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, are o suprafață de **500.00mp**, identificat cu nr. cadastral 237404. Terenul are o formă dreptunghiulară în plan, cu dimensiunile 23.12m x 21.58m.

Terenul generator PUD este delimitat de următoarele vecinătăți:

- la Nord: vecin: IE: 211504 – 8,50 m până la imobil D+P+4E – Vila Turistică;
- la Sud: vecin: IE: 207289 – 4,50 m până la imobil D+P+5E existent Hotel;
- la Est: bulevardul Mamaia Nord – teren liber de construcții;
- la Vest: alea de acces – teren liber de construcții; 14,50 m până la imobil S+P+7E existent – Hotel Apartamente.

Prezenta documentație PUD își propune în principal să rezolve problema de realizare a accesului carosabil și pietonal pe amplasament ținând cont de specificul loturilor învecinate și regimului juridic ale acestora, respectând reglementările existente pe terenul generator PUD, stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – imobile P+5E-8E.

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor, raportate la categoriile de lucrări sunt:

- obiectivele noi solicitate prin tema program: pe terenul generator, beneficiarul dorește realizarea unui imobil S+P+8E cu funcțiunea de hotel-apartament, care se încadrează în reglementările existente pentru terenul vizat, fără să fie nevoie de modificări ale prevederilor documentației PUZ în vigoare.
- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor: imobilul propus are funcțiunea de hotel-apartament, cu regim de înălțime S+P+8E, cu poziționare pe teren în mod izolat. Imobilul propus se realizează fără etaje parțiale sau retrase pe înălțimea clădirii. Nu sunt necesare modificări suplimentare față de prevederile PUZ în vigoare, cu excepția reglementărilor acceselor propuse pe proprietate și a accesului auto din bulevardul Mamaia.
- Capacitatea, suprafața desfasurată: este propusă realizarea unui imobil S+P+8E cu S. Construită = 280.50mp, S. Desfasurată = 2000.00mp. Suprafața terenului proprietate privată = suprafața teren generator = 500.00mp.
- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi: imobilul propus se va situa la aproximativ 6.50m față de cea mai apropiată construcție (imobilul

D+P+5E existent pe latura de Sud a terenului) si la aprox. 9.50m fata de imobilul existent D+P+4E pe latura din Nord. Restul terenurilor sunt ocupate de spatii de circulatie auto, respectiv alte imobile existente cu regimuri de inaltime variate, dar in principal peste 4 niveluri supraterane. Pe terenul generator PUD toate spatiile de parcare auto se vor amenaja la subsolul imobilului proiectat, conform HCL 113/27.04.2017. Accesul pentru utilajele de stins a incendiilor este asigurat pe cel putin doua laturi ale terenului generator.

- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute: pentru constructia proiectata se va adopta un stil modernist al fatadelor proiectate, folosindu-se finisajele de culori sobre si sticla ca material principal, imobilul incadrandu-se in tipicul zonei, fiind in concordanta cu specificul imobilelor vecine.
- Principii de interventie asupra constructiilor existente: nu este cazul de interventii asupra unor constructii existente.
- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesele se vor realiza concomitent de pe doua laturi ale amplasamentului:

- a) de pe latura de Est a amplasamentului in urma amenajarii, cu acordul Consiliului Local Constanta si a Comisiei de Circulatie, a unui acces din bulevardul Mamaia. Accesul proiectat va avea 4.50m latime si va fi cu sens unic dinspre bulevardul Mamaia catre parcare auto situata la subsolul imobilului proiectat. Pentru realizarea acestui acces, in lujul bulevardului Mamaia se vor desfiinta aprox. 3 locuri de parcare existente.
- b) de pe latura de Vest a terenului, prin realizarea unui acces auto de 4.50m latime, cu sens unic dinspre parcare subterana a imobilului, catre aleea de acces existente pe aceasta latura a terenului generator.

Toate spatiile de parcare auto necesare obiectivului de investitie se vor realiza in interiorul proprietatii proprii, la subsolul imobilului fiind estimat un necesar de: min. 10 locuri de parcare auto.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei: cadrul natural se va valorifica prin respectarea cu strictete a indicatorilor urbanistici maximi impusi prin documentatia PUZ aflata in vigoare pe terenul generator. Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta: nu este cazul, terenul generator nu face parte dintr-o zona existenta si nici nu se va constitui intr-o noua zona protejata.
- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz): la realizarea obiectivului de investitie se vor respecta cu strictete prevederile

avizului de mediu si se va asigura colectarea selectiva a diferitelor tipuri de deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii. Colectarea selectiva va fi asigurata si pe toata durata functionarii imobilului. Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.

- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz): se propune realizarea unui acces auto din bulevardul Mamaia, conform planselor anexate.
- Solutii pentreu reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi: Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.
- Profiluri transversale si lucrari necesare de sistematizare pe verticala: Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Regimuri de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si utilizare a terenurilor): se respecta prevederile PUZ-ului aflat in vigoare pentru terenul generator PUD. Regimul maxim de inaltime admis pentru constructii este S+P+5E-8E. Imobilul propus va avea regimul de inaltime S+P+8E fara etaje parțiale sau retrase. POT-ul maxim recomandat pentru teren este 40-70%, iar CUT-ul maxim este 4.00, pentru imobilul propus, indicatorii urbanistici propusi fiind: **POT propus = 56.10%** si **CUT propus = 4.00**, incadrandu-se in reglementarile impuse. In zona se permite realizarea de imobile atat pe aliniamentul terenului cat si in regim retras de la aliniament. Imobilul propus se realizeaza retras de la aliniament cu 4.00m masurata la conturul parterului. Retragerile impuse fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei se vor face cu respectarea Codului Civil. **Proiectia la sol a etajelor imobilului proiectat se incadreaza atat in limitele zonei edificabile propuse prin PUD cat si in limitele terenului proprietate privata.**
- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri): imobilul proiectat se va racorda in mod obligatoriu la toate retelele edilitare existente in zona, respectiv: apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie. Toate caminele de bransare se vor realiza in interiorul proprietatii private si vor fi prevazute cu instalatii de masura a consumului. Toate retelele se vor realiza ingropat.

➤ **Bilantul teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):**

**Bilantul existent al suprafetelor din zona studiata este urmatorul:**

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiata, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 675.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp

**Bilantul propus al suprafetelor din zona studiata pentru situatia amenajarii parcarii pe latura de Nord:**

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiata, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 175.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp
6.	Constructii propuse	280.50 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100.00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45.00 mp

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- posibilități de mobilare urbană
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1277/18.04.2019 (valabil până la 12.01.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul Informării și consultării publicului nr. 34598/22.02.2021

Avize :

- aviz RAJA nr. 900/63503/04.09.2019
- aviz ENEL nr. 269052340/25.06.2019 și nr. 323569867/21.09.2020
- aviz Engle nr. 314.032.117/14.06.2019 și nr. 315.466.535/28.08.2020
- aviz RCS&RDS nr. 6694/03.07.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6121/02.09.2019
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 1508 R/26.11.2019
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 181/U/12.02.2020 și nr. 1847/U/04.09.2019
- aviz Stat major general nr. DT/4566/28.06.2019
- aviz MAI nr. 420.141/12.08.2019
- aviz Ministerul Turismului nr. 303/18.07.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2760/11.06.2019

- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 6327 RP/25.06.2019.

## CONCLUZII

**Nu propunem aprobarea** prin hotărâre de consiliu local a documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire hotel-apartament, bd. Mamaia nr. 501, investitor Antonevici Serghei, din următoarele considerente:

- nu sunt respectate prevederile PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 121/2013 potrivit cărora regimul maxim de înălțime permis este P+5E+etajele 6-8 retrase față de limitele etajului 5 (retrageri succesive), așa cum rezultă din memoriului justificativ aferent documentației PUD analizat:

- Regimuri de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și utilizare a terenurilor): se respecta prevederile PUZ-ului aflat în vigoare pentru terenul generator PUD. Regimul maxim de înălțime admis pentru construcții este S+P+5E-8E. Imobilul propus va avea regimul de înălțime S+P+8E fara etaje parțiale sau retrase. |

- analizând valorile maxime propuse pentru POT și regim de înălțime prezentate în memoriul justificativ aferent documentației PUD, respectiv POT propus=56,10% și regim de înălțime P+8E, se constată faptul că valoarea CUT calculată conform acestor valori va fi 5, ceea ce contravine prevederilor art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 care prevăd faptul că valoarea CUT mai mare de 4 se stabilesc numai prin PUG;

- nu sunt respectate prevederile art. 48 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care prevăd faptul că "*Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate*", în sensul că în memoriul justificativ aferent documentației PUD prezentate se menționează faptul că "*retragerile impuse față de limitele laterale și posterioară a parcelei se vor face cu respectarea Codului Civil*".

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat



## MEMORIU JUSTIFICATIV

aferent

ELABORARE PUD ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E  
CU DESTINAȚIA HOTEL - APARTAMENT, REGLEMENTARE  
LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES  
AUTO ȘI PIETONAL



PROIECTANT:

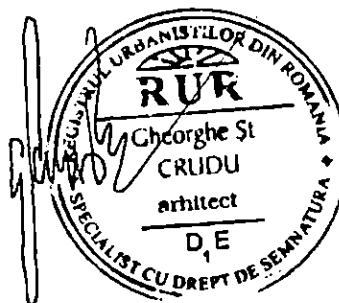
S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.

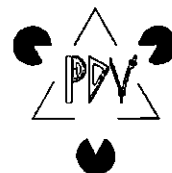
BENEFICIAR:

ANTONEVICI SERGHEI

DATA INTOCMIRII:

2020





## CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

### 1.1. Date de identificare a documentatiei:

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL JUSTIFICATIV, aferent ELABORARE PUD ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E CU DESTINAȚIA HOTEL - APARTAMENT, REGLEMENTARE LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL**

Amplasament: Statiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, jud. C-ta

Faza de proiectare: P.U.D.

Initiator / beneficiar: **ANTONEVICI SERGHEI**

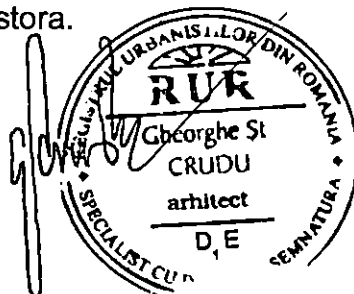
Proiectant general: **S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.**  
C.U.I.: 28194012 ; Nr O.R.C.: J13/635/16.03.2011  
Tel: 0761.835.335; Mail: [avrejoiu@gmail.com](mailto:avrejoiu@gmail.com)  
Intocmit: urb. Crudu Gheorghes

Nr. pr. / Data elaborarii: 03 / 2019

### 1.2. Obiectul P.U.D.:

In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3866 din 16.10.2018, eliberat de Primaria mun. Constanta, in scopul „**Construire imobil locuinte colective S+P+5-8E**” este solicitata intocmirea unei documentatii tip P.U.D. datorita „*necesitatii detalierei reglementarilor utbanistice aprobate prin HCL nr. 121/2013 referitoare la: accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, design-ul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism*”.

Particularitatile prezentei documentatii P.U.D. tin in principal de modul de realizare a accesului carosabil si pietonal pe amplasament tinand cont de specificul loturilor invecinate si regimului juridic ale acestora.





## **CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN ZONA:**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Terenul generator P.U.D. este situat in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, are o suprafata de **500.00mp**, identificat cu nr. cadastral 237404.

Regimul juridic: terenul generator P.U.D. se afla in proprietatea lui ANTONEVICI SERGHEI, conform contractului de vanzare autentificat cu nr. 2584/19.12.2017. Terenul prezinta cerinta de aprobare a unui PUD conform legii, pentru stabilirea conditionarilor urbanistice cu privire la retragerile laterale si posterioare fata de limita de proprietate, precum si modul de asigurare a locurilor de parcare auto necesare.

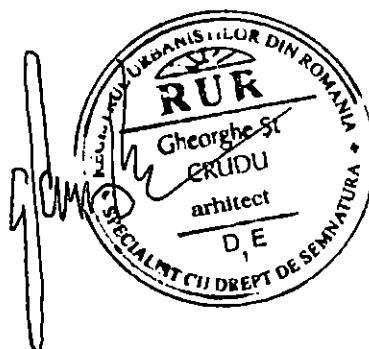
Regimul tehnic: destinatia terenului este stabilita prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – imobile P+5E-8E, conform planului de reglementari urbanistice.

Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- la Nord: vecin: IE: 211504 – imobil D+P+4E existent;
- la Sud: vecin: IE: 207289 – imobil D+P+5E existent;
- la Est: bulevardul Mamaia Nord – teren liber de constructii;
- la Vest: alee de acces – teren liber de constructii;

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:**

Nu exista documentatii de urbanism care sunt in curs de elaborare concomitent cu prezentul PUD sau alte documentatii care sa impuna conditionari suplimentare.







### **CAPITOLUL 3. SITUATIA EXISTENTA:**

Terenul generator P.U.D. este situat in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, are o suprafata de **500.00mp**, identificat cu nr. cadastral 237404. Terenul are o forma dreptunghiulara in plan, cu dimensiunile 23.12m x 21.58m.

Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- la Nord: vecin: IE: 211504 – 8,50 m până la imobil D+P+4E – Vilă Turistică;
- la Sud: vecin: IE: 207289 – 4,50 m până la imobil D+P+5E existent Hotel;
- la Est: bulevardul Mamaia Nord – teren liber de constructii;
- la Vest: alee de acces – teren liber de construcții; 14,50 m până la imobil S+P+7E existent – Hotel Apartamente.

Pentru a putea prezenta in mod optim solutiile propuse pentru amenajarea terenului vizat, s-a ales o zona studziata mai mare, avand suprafata de **26 707.00mp**.

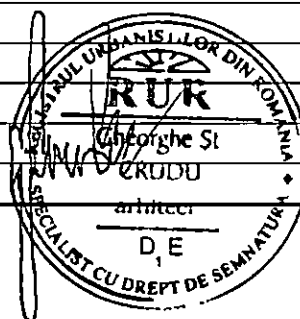
Accesul pe terenul generator PUD se face direct din aleea de acces situata pe latura de Vest a terenului, prin prezenta documentatie fiind propusa amenajarea unui acces si din bulevardul Mamaia, situat pe latura de Est. Pe celelalte laturi, terenul generator este inconjurat de terenuri ocupate de constructii existente, cu regim de inaltime D+P+4E, respectiv D+P+5E.

Zona studziata prezinta constructii existente, in principal cu functiune turistica si locuire colectiva D+P+4E...D+P+9E, in functie de diferitele PUZ-uri care au fost aprobate in zona. Constructiile existente au aspectul caracteristic constructiilor din zona mediteraneeana, respectiv aspect modern cu fatade la care predomina sticla si / sau culorile calde. Ele sunt realizate pe structuri de cadre de beton armat si se prezinta in stare buna, fiind intretinute in mod curent.

Terenul generator si zona studziata se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, iar strazile si aleile din zona studziata se afla in proprietatea publica a Consiliului Local Constanta.

Bilantul existent al suprafetelor din zona studziata este urmatorul:

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studziata, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 175.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp
6.	Constructii propuse	244.00 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100.00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45.00 mp





Conform studiilor geotehnice realizate anterior, zona generatoare este situată pe cordonul de nisip ce separă apele sărate ale mării de apele dulci ale lacului Siutghiol și cele ale Marii Negre. Nu există date stricte pentru această zonă privind calitatea factorului de mediu „sol”.

Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 1.20m – 1.40m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Terenul din zona generatoare este relativ plan, cu declivități minore. Solul este de natură nisipoasă cu grad mediu de îndesire, este necoeziv și are o adâncime maximă de îngheț de 0.80m. Acest aspect are influențe importante asupra soluțiilor de fundare alese pentru noile structuri, care se caracterizează în principal prin măsuri suplimentare de îmbunătățire și consolidare a terenurilor de fundare: perne din piatra sparta, perne din loess, piloti, etc.

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

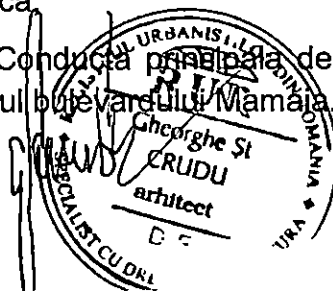
Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismică – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  pentru seisme având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani și în zona cu perioadă de control (de colț)  $T_c=0,7$  sec;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7<sub>1</sub>” de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.

Corpul de apă subterană aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală. În zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 1,20m – 1,40m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Conform avizelor obținute pentru lucrarea în cauză, echiparea edilitară a zonei studiate este următoarea:

- Linie electrică subterană (LES) pentru alimentarea stălpilor de iluminat public din zona – în lungul tuturor cailor de circulație publică din zona;
- Linie electrică aeriană și subterană pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din zona studiată – toate imobilele existente sunt bransate la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- Rețea de alimentare cu apă potabilă – Conductă principală de alimentare cu apă potabilă  $\varnothing 400$  OI poziționată în lungul bulevardului Mamaia.





- Reteaua de canalizare menajera – in lungul bulevardului Mamaia este prezenta magistrala de canalizare menajera  $\varnothing 250\text{mm}$  H=0.90m.
- Conducta de refulare ape uzate – pozitionata in lungul bulevardului Mamaia;
- Reteaua de gaze naturale – in lungul bulevardului Mamaia, conducta RP.
- Reteaua de telefonie si telecomunicatii – pozitionata in lungul bulevardului Mamaia, subteran, in spatiul verde existent.

#### REGIMUL TEHNIC:

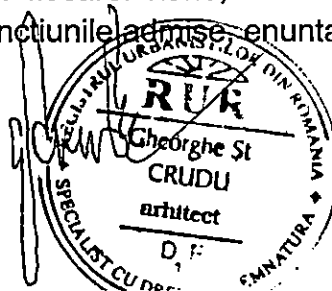
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate : conform planșă reglementări aferentă PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA D, UTR 23 : vilă turistică (care preia documentații aprobate anterior cu HCL nr. 285/2007).

- Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Siutghiol.

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

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

- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise enunțate mai sus





- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, 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. 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 supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

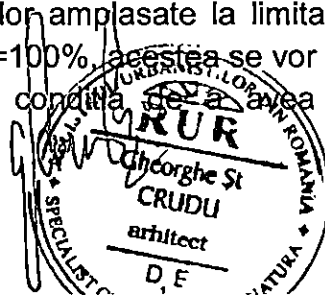
-sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

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 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 sa aiba fatade laterale si





posteroare. 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 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. În 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 Regulamentul 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, piete 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.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** - Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste conform H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018. stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice . Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni,





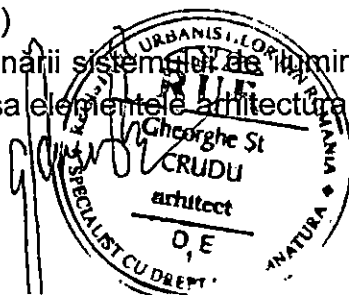
numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - P+5-8E conform planșă reglementări zona D. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a fatadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zona.

La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- **piese scrise:** memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
  - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
- **piese desenate:**
  - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
  - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale



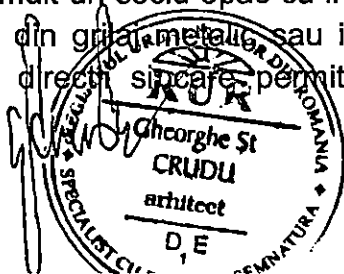


- o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
  - o în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
  - o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
  - o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

- **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. 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 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.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/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. - Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Se va respecta planul de reglementari aferent PUZ , privind spatiile verzi amenajate.

- **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 grata metalica sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei.





Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,8 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

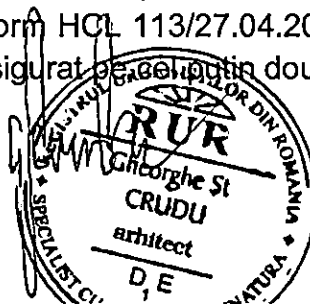
- Procentul de ocupare a terenului (POT): 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 4/UTR
- Suprafața terenului studiată prin PUD – 500 mp

#### **CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI PROPUSE:**

Prezenta documentație PUD își propune în principal să rezolve problema de realizare a accesului carosabil și pietonal pe amplasament ținând cont de specificul loturilor învecinate și regimului juridic ale acestora, respectând reglementările existente pe terenul generator PUD, stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – imobile P+5E-8E.

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor, raportate la categoriile de lucrări sunt:

- obiectivele noi solicitate prin tema program: pe terenul generator, beneficiarul dorește realizarea unui imobil S+P+8E cu funcțiunea de hotel-apartament, care se încadrează în reglementările existente pentru terenul vizat, fără să fie nevoie de modificări ale prevederilor documentației PUZ în vigoare.
- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor: imobilul propus are funcțiunea de hotel-apartament, cu regim de înălțime S+P+8E, cu poziționare pe teren în mod izolat. Imobilul propus se realizează fără etaje parțiale sau retrase pe înălțimea clădirii. Nu sunt necesare modificări suplimentare față de prevederile PUZ în vigoare, cu excepția reglementărilor acceselor propuse pe proprietate și a accesului auto din bulevardul Mamaia.
- Capacitatea, suprafața desfășurată: este propusă realizarea unui imobil S+P+8E cu S. Construită = 280.50mp, S. Desfășurată = 2000.00mp. Suprafața terenului proprietate privată = suprafața teren generator = 500.00mp.
- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi: imobilul propus se va situa la aproximativ 6.50m față de cea mai apropiată construcție (imobilul D+P+5E existent pe latura de Sud a terenului) și la aprox. 9.50m față de imobilul existent D+P+4E pe latura din Nord. Restul terenurilor sunt ocupate de spații de circulație auto, respectiv alte imobile existente cu regimuri de înălțime variate, dar în principal peste 4 niveluri supraterane. Pe terenul generator PUD toate spațiile de parcare auto se vor amenaja la subsolul imobilului proiectat, conform HCL 113/27.04.2017. Accesul pentru utilitățile de stins a incendiilor este asigurat pe ambele laturi ale terenului generator.



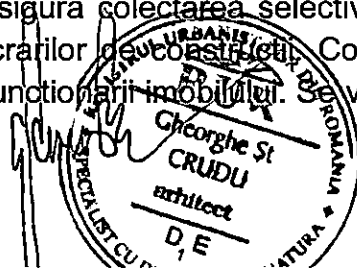


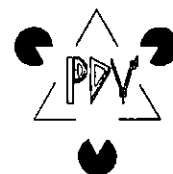


- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute: pentru constructia proiectata se va adopta un stil modernist al fatadelor proiectate, folosindu-se finisajele de culori sobre si sticla ca material principal, imobilul incadrandu-se in tipicul zonei, fiind in concordanta cu specificul imobilelor vecine.
- Principii de interventie asupra constructiilor existente: nu este cazul de interventii asupra unor constructii existente.
- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:  
Accesele se vor realiza concomitent de pe doua laturi ale amplasamentului:
  - a) de pe latura de Est a amplasamentului in urma amenajarii, cu acordul Consiliului Local Constanta si a Comisiei de Circulatie, a unui acces din bulevardul Mamaia. Accesul proiectat va avea 4.50m latime si va fi cu sens unic dinspre bulevardul Mamaia catre parcare auto situata la subsolul imobilului proiectat. Pentru realizarea acestui acces, in locul bulevardului Mamaia se vor desfiinta aprox. 3 locuri de parcare existente.
  - b) de pe latura de Vest a terenului, prin realizarea unui acces auto de 4.50m latime, cu sens unic dinspre parcare subterana a imobilului, catre aleea de acces existente pe aceasta latura a terenului generator.

Toate spatiile de parcare auto necesare obiectivului de investitie se vor realiza in interiorul proprietatii proprii, la subsolul imobilului fiind estimat un necesar de: min. 10 locuri de parcare auto.

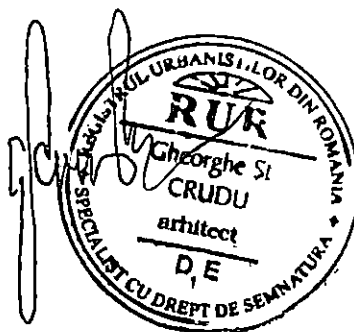
- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei: cadrul natural se va valorifica prin respectarea cu strictete a indicatorilor urbanistici maximi impusi prin documentatia PUZ aflata in vigoare pe terenul generator. Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta: nu este cazul, terenul generator nu face parte dintr-o zona existenta si nici nu se va constitui intr-o noua zona protejata.
- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz): la realizarea obiectivului de investitie se vor respecta cu strictete prevederile avizului de mediu si se va asigura colectarea selectiva a diferitelor tipuri de deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii. Colectarea selectiva va fi asigurata si pe toata durata functionarii imobilului. Se vor respecta prevederile





HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.

- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz): se propune realizarea unui acces auto din bulevardul Mamaia, conform planselor anexate.
- Solutii pentreu reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi: Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.
- Profiluri transversale si lucrari necesare de sistematizare pe verticala: Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Regimuri de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si utilizare a terenurilor): se respecta prevederile PUZ-ului aflat in vigoare pentru terenul generator PUD. Regimul maxim de inaltime admis pentru constructii este S+P+5E-8E. Imobilul propus va avea regimul de inaltime S+P+8E fara etaje partiale sau retrase. **POT-ul maxim** recomandat pentru teren este **40-70%**, iar **CUT-ul maxim este 4.00**, pentru imobilul propus, indicatorii urbanistici propusi fiind: **POT propus = 56.10%** si **CUT propus = 4.00**, incadrandu-se in reglementarile impuse. In zona se permite realizarea de imobile atat pe aliniamentul terenului cat si in regim retras de la aliniament. Imobilul propus se realizeaza retras de la aliniament cu 4.00m masurata la conturul parterului. Retragerile impuse fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei se vor face cu respectarea Codului Civil. **Proiectia la sol a etajelor imobilului proiectat se incadreaza atat in limitele zonei edificabile propuse prin PUD cat si in limitele terenului proprietate privata.**
- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri): imobilul proiectat se va racorda in mod obligatoriu la toate retelele edilitare existente in zona, respectiv: apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie. Toate caminele de bransare se vor realiza in interiorul proprietatii private si vor fi prevazute cu instalatii de masura a consumului. Toate retelele se vor realiza ingropat.





➤ Bilantul teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

**Bilantul existent** al suprafetelor din zona studziata este urmatorul:

Nr. Crt.	Funciune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studziata, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 675.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp

**Bilantul propus** al suprafetelor din zona studziata pentru situatia amenajarii parcarii pe latura de Nord:

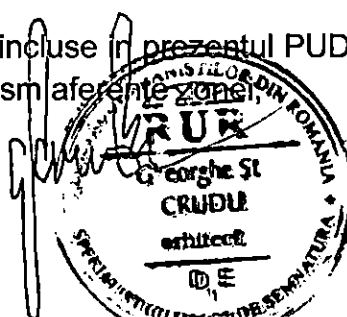
Nr. Crt.	Funciune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studziata, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 175.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp
6.	Constructii propuse	280.50 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100.00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45.00 mp

## CAPITOLUL 5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:

Prezenta documentatie PUD nu modifica in nici un fel reglementarile existente stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – locuinte + turism P+5E-8E. In cadrul documentatiei au fost prezentate propunerile urbanistice si solutiile posibile pentru rezolvarea problemelor acceselor auto si pietonale pe amplasament si au fost stabilite retragerile zonei edificabile de la limitele laterale si posterioare ale terenului. De asemenea au fost detaliate modalitatile de respectare a tuturor prevederilor documentatiei PUZ in vigoare.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUD de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Constanta;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUD si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei.

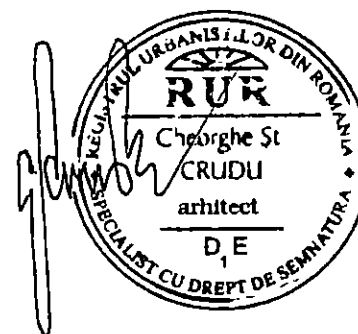




- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel încât sa se asigure o dezvoltare uniforma;

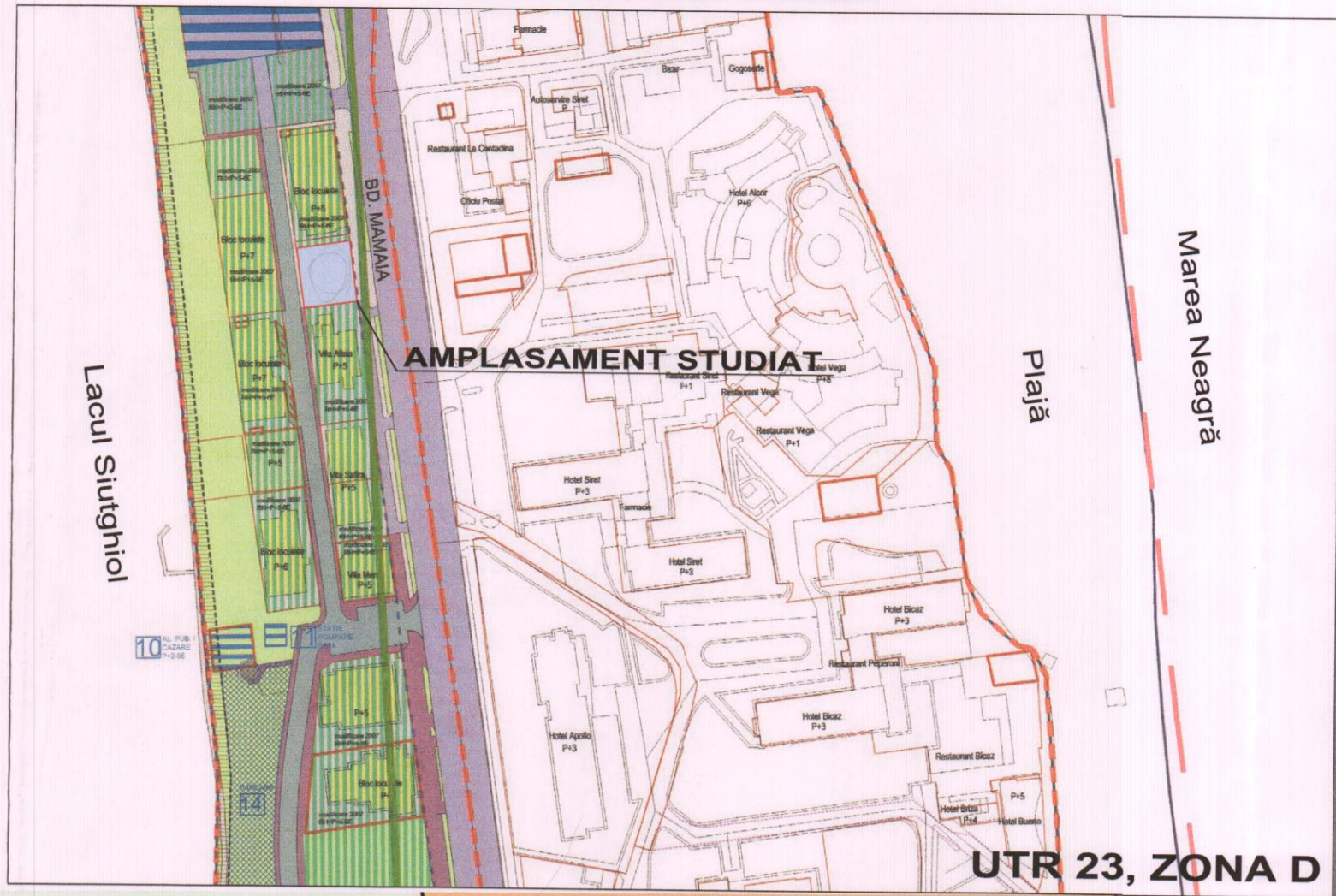
In urma obtinerii Avizului Comisiei de Circulatie, proiectantul va determina solutia finala de amenajare a acceselor pe terenul generator PUD, fiind necesara corelarea cu posibilitatea de amenajare a unor parcare propuse / desfiintarea unor locuri de parcare existente.

Intocmit,  
**Urb. Crudu Gheorghe**





**ÎNCADRARE ÎN PUZ**



**P.U.D.**  
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 ELABORARE PUD ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E CU DESTINAȚIA HOTEL, APARTAMENT, RECREANȚĂ, LIMITE LA TERASĂ ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL.  
**P3** (REGLEMENTĂRI URBANISTICE)



**Bilanț teritorial propus:**

Nr. Crt.	Denumire funcțiune teren	Suprafata teren (mp)
1.	Suprafata studiata, din care:	26707,00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500,00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15616,00 mp
4.	Spatii verzi existente	6175,50 mp
5.	Construcții vecine existente	4490,00 mp
6.	Construcții propuse	280,50 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100,00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45,00 mp

Puncte limita proprietate  
 Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	312917.1920	789014.2310
2	312894.2550	789017.1290
3	312891.7000	788995.7000
4	312914.7380	788992.8260

S. teren = 500 mp

**NOTĂ:** Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121 din 24.05.2013 amplasamentul studiat face parte din UTR 23, zona D cu următoarele utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță; locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni de alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Sluighiol.

**LEGENDA:**

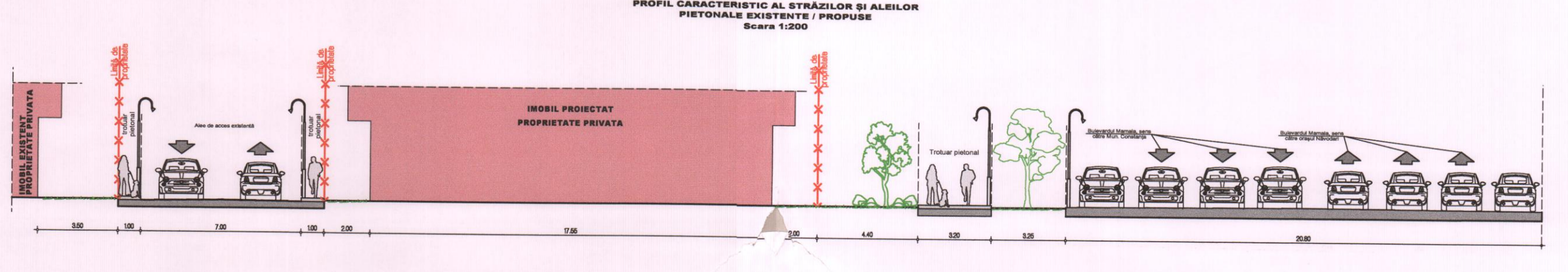
**Bilanț teritorial admis conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013 - ZONA D - UTR 23**

**INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI AI ZONEI GENERATOARE:**  
 S. teren generator = 500,00 mp  
 P.O.T. existent = 0,00 mp;  
 C.U.T. existent = 0,00;

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI CONFORM RLU:**  
 P.O.T. max. admis = 70%  
 C.U.T. max. admis = 4,00  
 Regim de înălțime max. = P+5-8E

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DEPARTAMENTUL URBANISM  
 VIZAT ȘI PRE-NEȘCHIMBARE  
 Anexă la avizul nr. 184645/16.09.2019  
 ARHITECT ȘEF

BILANȚ SUPRAFETE	Valoare	Descriere
26 707,00 mp	—	LIMITA ZONEI STUDIATE, din care:
500,00 mp	—	LIMITA DE PROPRIETATE = TEREN GENERATOR PUD
15 616,00 mp	—	STRAZI, ALEI, TROTUARE EXISTENTE
6 101,00 mp	—	SPATII VERZI EXISTENTE
4 490,00 mp	—	CONSTRUCȚII VECINE EXISTENTE
300,00 mp	—	ZONĂ EDIFICABILĂ PROPUȘĂ
	—	LIMITE CADASTRALE TERENURI EXISTENTE
	—	ACCES AUTO PE PROPRIETATE
	—	ACCES PIETONAL ÎN IMOBIL PROPUȘ
	—	ALINIAMENT PROPUȘ



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT DE verificare/RAPORT DE expertiza tehnica	Titlu/nr./data
ADRO PROIECTARE S.R.L.	ANTONEVICI SERGHEI	[Signature]		Beneficiar: ANTONEVICI SERGHEI	03/2019
SEF PROIECT	ing. Crudu Gheorghe	[Signature]	Săbăz: 1200	Titlu proiect: ELABORARE PUD ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E CU DESTINAȚIA HOTEL, APARTAMENT, RECREANȚĂ, LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL.	Faza: P.U.D.
PROIECTAT	ing. Crudu Gheorghe	[Signature]	Data: 11.10.2019	Mun. Constanta, Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 501	Planșă nr. P 03
DESENAT	ing. Terties Cristian	[Signature]	Data: 11.10.2019	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	