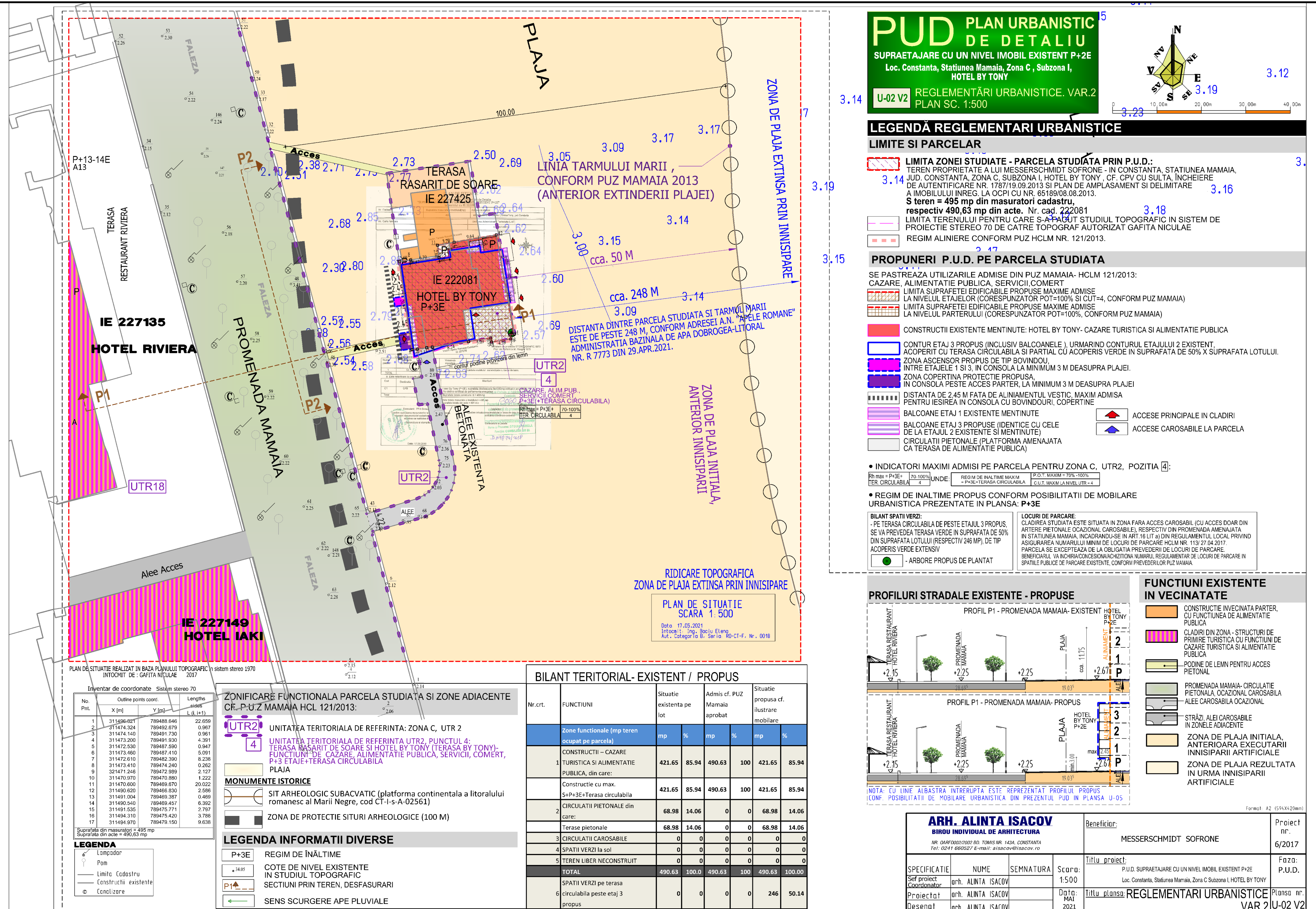


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL EXISTENT P+2E - CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA ZONA C SUBZONA I, HOTEL BY TONY

BENEFICIAR: MESSERSCHMIDT SOFRONE

ELABORATOR: ARH. ALINTA ISACOV- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51 ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 23.12.2021- 07.01.2022

Observatiile pot fi transmise prin e-mail: primarie@primaria-constanta.ro; prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta- Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei Municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni din incinta City Park Mall- bd. Lapusneanu nr. 116C

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATIILE FORMULATE;
- BENEFICIARUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

- DATE CONTACT ELABORATOR: 0241660527 ARH. ISACOV ALINTA GABRIELA, e-mail: aisacov@isacov.ro
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 23.12.2021 - 07.01.2022 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 08.01.2022 - 17.01.2022 (10 ZILE CALENDARISTICE)

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL EXISTENT P+2E

Constanta, Statiunea Mamaia zona C subzona I, Hotel By Tony

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D. – VAR.2

Proiect nr. 06/2017

Initiator: MESSERSCHMIDT SOFRONE

Faza: AVIZE P.U.D.

Elaborator: Arh. ALINTA ISACOV - Birou individual de arhitectură

Tehnoredactare: S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. ALINTA GABRIELA ISACOV , RUR-D,E

Arh. Alinta Isacov
birou individual de arhitectura

PR.NR.06/2017
P.U.D. - SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL
EXISTENT P+2 E
Localitatea: Constanta, Statiunea Mamaia, zona C
subzona I, Hotel By Tony
Beneficiar: Messerschmidt Sofrone
Faza: AVIZE PUD

MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC DE DETALIU - VARIANTA 2 -

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **P.U.D. SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL EXISTENT P+2E**

Amplasament: Constanta, Statiunea Mamaia zona C subzona I, Hotel By Tony (fosta Terasa By Tony)

Initiator (Beneficiar):
a) denumire titular: Messerschmidt Sofrone,
b) Adresa titularului : domiciliul in jud. Constanta, mun. Constanta, str. Tabla Butii nr. 85,
Telefon : 0722 662977
Email : bytoni@adslexpress.ro

Elaborator (Proiectant): Arh. Alinta Isacov birou individual de arhitectura, cu sediul în Constanta, bd. Tomis 143A, tel 0241-660527. Coordonator P.U.D.- RUR D,E- arh. Isacov Alinta Gabriela

Data elaborarii: 2021

Forma de detinere a terenului:
Obiectivul este proprietatea privată a persoanelor fizice, conform actelor de proprietate: Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 34140 din 14 sept.1994, Certificat de mostenitor nr. 105/ 08.07.2008, Intabulare drept de proprietate dobandit prin iesire din indiviziune cota actuala 1/1 Act notarial nr. 1787 din 19.09.2013 emis de Boruna Chirata. **Nr. Cadastral = 222081** (actualizat). Suprafata de teren = 490,63 mp (din acte), respectiv 495 mp (din masuratori). Obiectivul a fost modernizat in ultimii ani conform autorizatiilor de construire nr. 478/ 04.04.2002, nr. 702/ 12.04.2006, nr. 2183/ 03.11.2009 si nr. 47/ 27.01.2011.

Faza de proiectare : **P.U.D.**
(certificat de urbanism nr. 1423 din 04.04.2018 prelungit)

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Tema program:

Beneficiarul își propune îmbunătățirea continuă a serviciilor turistice oferite de obiectivul "By Tony" pe plaja Mamaia, care deja constituie un mare punct de atracție pentru turiști în zona de plajă din dreptul complexului Riviera.

Se propun următoarele lucrări:

1. Cu respectarea indicatorilor urbanistici din P.U.Z. Mamaia aprobat prin H.C.L. nr. 121/24.05.2013, se propune etajarea clădirii existente P+2 etaje, cu un etaj (etajul 3) și terasă circulabilă peste acesta, pe structură metalică independentă, (stalpi, grinzi și contravanturi), pentru realizarea a: 9 camere de câte 2 locuri, cu baie proprie și balcoane, oficiu de etaj. Etajul 3 propus se dorește să urmărească conturul etajului 2 existent.
2. În cazul propunerii de terasă circulabilă peste etajul 3, se propune ridicarea casei scării peste etajul 3 pentru acces la terasă circulabilă precum și realizarea unei copertine pentru acoperire parțială a terasei.
3. Se propune amplasarea unui ascensor panoramic pe fațada vestică dinspre promenadă, în consola peste plajă, pornind de la etajul 1 și deservind etajele 1, 2 și 3, inclusiv terasă circulabilă propusă de peste etajul 3.
4. Se propune o copertină de protecție împotriva intemperiilor, peste zona de acces dinspre promenadă, pe fațada de la vest, de asemenea în consola peste plajă, ancorată structural de elementele de structură de la etajul 1.

Se urmărește obținerea unei imagini arhitecturale de calitate, printr-o volumetrie modernă, proporționată și prin finisajele de calitate puse în operă, rezultând în final o imagine integrată unitară a obiectivului.

1.2.2. Condițiile de amplasare sunt date de specificul amplasamentului.

Condițiile de amplasare a obiectivelor pe parcelă rezultă din armonizarea cerințelor temei program cu datele specifice ale amplasamentului și au în vedere integrarea noii construcții în sit, în corelare cu construcțiile existente învecinate.

Prin P.U.D., ca reglementare specifică, se asigură în limita indicatorilor de urbanism stabiliți de P.U.Z. Mamaia, condițiile de amplasare (retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), dimensionare, conformare arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, modul de servire edilitară, modul de realizare a obiectivelor din tema program, de pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

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

- asigurarea accesibilității pietonale și auto la obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- permisivități/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc) privind volumele construite și amenajările acestora;

- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ (planse U-00, U-00.1)

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI

Parcela studiată se afla în zona centrală a cordonului litoral al stațiunii Mamaia și este situată pe plajă, în dreptul restaurantului hotelului Riviera, la o distanță de cca. 20 m la est de Promenada Mamaia.

Pe parcela se afla clădirea P+2 etaje Hotel By Tony, cu funcțiunea de cazare turistică și alimentație publică.

Parcela este marginită pe trei laturi (est, sud și vest) de plajă stațiunii Mamaia, iar la nord are ca vecin « Terasa Rasarit de Soare », construcție parter pentru alimentație publică.

Terenul are ca *vecinătăți*:

- la nord: proprietate privată- bufet vecin
- la sud : plajă
- la vest: plajă și promenadă din dreptul complexului hotelier Riviera
- la est: plajă

PARCELA STUDIATA IN P.U.D. ESTE IN PREZENT, IN URMA LUCRARILOR DE INNISIPARE, SITUATA LA O DISTANTA DE cca. 248 M DE LINIA TARMULUI MARII.

2.1.2. PREVEDERI ALE P.U.Z. MAMAIA aprobat prin H.C.L. nr. 121/24.05.2013:

2.1.2.1. POZITIA CA UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA IN P.U.Z. MAMAIA

Parcela studiată se afla în zona denumită în P.U.Z. Mamaia ca **ZONA C, respectiv în UTR 2, punctul 4.**

Prevederi P.U.Z. MAMAIA pentru ZONA C, UTR 2:

(ZONA SITUATA INTRE « PROMENADA MAMAIA » SI LIMITA DE EST A Administratiei Bazinale de Apa Dobrogea- Litoral (A.B.A.D.L.) –PLAJA MARIII NEGRE)

« Zona cuprinde toate suprafețele de teren, aflate în cea mai mare parte în proprietate privată, situate la est de Promenada Mamaia, în zona de plajă, inclusiv Ansamblul Cazino Mamaia, mai puțin Hotelul Rex, Blocul Caelia și amplasamentele învecinate, care sunt incluse în UTR19.

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

P.O.T. = 70-100%

C.U.T. maxim/UTR = 4”

Prevederi pentru lotul studiat, situat în ZONA C, UTR 2, POZITIA 4:

(plansa de Reglementări Urbanistice U3.3 , Anexa 1 la R.L.U.- TABELE REGLEMENTARI - ZONA C- POZITIA 4- Terasa Rasarit de soare și Terasa By Tony) :

- DESTINATII ADMISE: TURISM, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT

- Inaltimea maxim admisa:
P+3E+TERASA CIRCULABILA

- P.O.T., C.U.T. :
P.O.T. maxim admis = 70-100%
C.U.T. maxim admis/UTR = 4

2.1.2.2. ZONE CONSTRUIE PROTEJATE :

a. Situl arheologic subacvatic :

Parcela, situata pe plaja din dreptul Hotelului Riviera, se afla in zona de protectie a Sitului arheologic subacvatic , care se afla « *in lungul litoralului, platforma continentală a litoralului romanesc al Marii Negre, cod CT-I-s-A-02561 LMI 2015, cu componentele :*

- *Vestigii arheologice subacvatice Epoca Medievala – cod CT-I-m-A-02561.01*
- *Vestigii arheologice subacvatice Epoca romano-bizantina – cod CT-I-m-A-02561.02*
- *Vestigii arheologice subacvatice Epoca romana – cod CT-I-m-A-02561.03*
- *Vestigii arheologice subacvatice Epoca elenistica – cod CT-I-m-A-02561.04*
- *Vestigii arheologice subacvatice Epoca greaca – cod CT-I-m-A-02561.05.*

Situl arheologic subacvatic nu face parte din zona studiata prin P.U.Z. Mamaia, dar zona sa de protectie – 100m de la linia tarmului, se intersecteaza in unele zone cu limita zonei studiate » prin P.U.Z. aprobat.

Parcela studiata in prezentul P.U.D. se afla in interiorul zonei de protectie a Sitului arheologic subacvatic (raportat la fosta linie a tarmului, inainte de innisiparea artificiala a plajelor din statiunea Mamaia) .

Parcela nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice de arhitectura sau de for public listate din statiunea Mamaia.

b. Zona Costiera :

- **Conform RLU al PUZ Mamaia aprobat prin H.C.L. nr. 121/24.05.2013:**

« *Art.8. – Zona costiera*

- (1) *La data adoptarii prezentului regulament (al PUZ Mamaia. - n.n.), zona costiera este reglementata prin Legea 280/2003 pentru aprobarea OUG 202/2002 privind gospodaria integrata in zona costiera, OUG 19/2006 privind utilizarea plajei Marii Negre si controlul activitatilor desfasurate pe plaja. (...)*
- (4) *Actele tehnico-juridice pentru construirea de structuri de primire turistice cu functiuni de cazare, ansambluri de locuinte, case si alte folosinte utilizatoare de apa se emit numai daca se prevede conectarea lor la o retea de canalizare existenta, dotata cu statie de epurare avand o capacitate corespunzatoare.*
- (5) *Utilizarea in zona costiera a materialelor de constructii neecologice si a adezivilor toxici este interzisa.*
- (6) *Arhitectura noilor constructii din zona costiera trebuie sa se incadreze in arhitectura locala si sa nu afecteze peisajul. (...)*
- (8) *La elaborarea documentatiilor tehnice pentru investitiile ce urmeaza a fi promovate in zona costiera se va tine seama de prevederile planului de gospodarie integrata a zonei costiere. »*

Hotelul P+2^E existent pe parcela studiata, ce se propune etajarii cu un nivel, este conectat la reseaua de canalizare existenta publica din zona.

CONFORM ADRESEI A.N. "APELE ROMANE" ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA-LITORAL NR. R 7773 DIN 29.APR.2021, anexata prezentei documentatii P.U.D. :

IMOBILUL "HOTEL BY TONY" SE AFLA IN STATIUNEA MAMAIA, IN VECINATATEA SECTORULUI DE PLAJA MAMAIA IV-21, IAR SECTORUL DE PLAJA AVEA LA MOMENTUL LICITATIEI ORGANIZATE DE ABADL O LATIME DE CCA. 50 M.

SUPRAFATA AFERENTA SECTORULUI DE PLAJA MAMAIA IV -21 A FACUT OBIECTUL PROIECTULUI " **REDUCEREA EROZIUNII COSTIERE, FAZA II 2014-2020- LOT 2 MAMAIA**", DE EXTINDERE A PLAJELOR PRIN INNISIPARE ARTIFICIALA. URMARE A FINALIZARII LUCRARII DE INNISIPARE IN ZONA ACTIVULUI HOTEL BY TONY SI A MASURATORILOR EFECTUATE POST EXECUTIE, **LINIA TARMULUI EXISTENTA INAINTE DE DEMARAREA LUCRARILOR DE INNISIPARE ARTIFICIALA A FOST TRANSLATATA INSPRE MARE CU O LUNGIME DE 198 M.**

PARCELA STUDIATA ESTE IN PREZENT SITUATA LA O DISTANTA DE cca. 248 M DE LINIA TARMULUI MARII, ASADAR PARCELA SE AFLA IN AFARA fasiei « de teren lata de 50-150 m masurati de la linia cea mai înaintată a mării, în funcție de lățimea zonei costiere, în care sunt interzise orice fel de construcții definitive» (OUG NR. 202/2002 actualizata Art.10 (1))

Constructia studiata in vederea propunerii de etajare cu un nivel si terasa circulabila este existenta, iar etajul 3 propus nu depaseste conturul existent al cladirii existente de pe parcela obiect al P.U.D.-ului.

Etajarea cu nivelul 3 propus are loc pe conturul existent al etajului 2, asadar **prin prezentul P.U.D. nu se aduc modificari pozitiei actuale a cladirii fata de tarmul mării**. Cladirea se afla si va ramane in afara benzii litorale cu regim non-edificandi - in P.U.Z. Mamaia aprobat prin H.C.L. nr. 121/24.05.2013, parcela studiata este reglementata ca fiind construibila cu **P+3 etaje+ terasa circulabila**, respectivul P.U.Z. Mamaia aprobat avand Avizul de Gospodarire a Apelor al Administratiei Nationale Apele Romane nr. 1/11.01.2013.

Pe plansele desenate din prezentul P.U.D. este figurata limita A.B.A.D.L. din P.U.Z. aprobat, precum si limita tarmului ridicata topografic la data mai 2021.

2.1.2.3. UTILIZARI ADMISE conform P.U.Z. MAMAIA:

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

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

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

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

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

- **functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau**

completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus. (...) »

Pentru lotul studiat, situat in ZONA C, UTR 2, PUNCTUL 4, DESTINATII ADMISE: TURISM, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT.

2.1.2.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI conform P.U.Z. MAMAIA:

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

2.1.2.5. UTILIZARI INTERZISE conform P.U.Z. MAMAIA:

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

2.1.2.6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR conform P.U.Z. MAMAIA :

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

2.1.2.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT conform P.U.Z.

MAMAIA :

*« - in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective.
- in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol.
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.
- sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea*

urmatoarelor conditii :

- a) *terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m.*
- b) *in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o 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."*

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

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

2.1.2.9. CIRCULATII SI ACCESE conform P.U.Z. MAMAIA :

« Accese carosabile:

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

Accese pietonale :

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

2.1.2.10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

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

2.1.2.11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR conform P.U.Z. MAMAIA :

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

- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. (...) »

2.1.2.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR conform P.U.Z. MAMAIA :

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

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

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

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

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

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

2.1.2.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA conform P.U.Z. MAMAIA :

« Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

- se va umari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizar, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in

intregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de retele edilitare :

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

2.1.2.14. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE conform P.U.Z. MAMAIA :

“Spatii publice

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

Spatii private

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore/100 mp.
- pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese
- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt permise :
 - amplasarea panourilor publicitare
 - constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
 - corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
 - organizari de evenimente in perioada sezonului estival. »

2.1.2.15. IMPREJMUIRI conform P.U.Z. MAMAIA :

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

2.1.2.16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

conform P.U.Z. MAMAIA :

« PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

*(...) - in cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este de **100%**.*

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

2.1.3. PREVEDERI ALE CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 1423/ 04.04.2018 :

- Interdictii temporare de construire : prin certificatul de urbanism se solicita « *elaborarea si aprobarea unei documentatii Plan Urbanistic de Detaliu* », « *avand in vedere conditiile specifice ale amplasamentului, faptul ca terenul nu are acces direct sau prin servitute la drum public (parcela are acces carosabil din Promenada Mamaia prin alee carosabila existenta n.n.) precum si pentru reglementarea acceselor carosabile si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.* »

- Zona costiera : « *La elaborarea documentatiilor tehnice pentru investitiile ce urmeaza a fi promovate in zona costiera se va tine seama de prevederile planului de gospodarie integrata a zonei costiere.* »

- Spatii libere si plantate : « *Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.* »

3. SITUATIA EXISTENTĂ (plansa U-01)

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATIE

Accese pietonale: sunt trotuare amenajate ale zonei pietonale – promenada din zona hotelului Riviera.

Accese carosabile: Accesul carosabil este din bd. Mamaia, pe aleile carosabile din zona.

3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI LIBERE

• Suprafete:

A teren:

Suprafata de teren (platformă aferentă obiectivului) = **490,63 mp (din acte)**, respectiv **495 mp (din masuratori)** conform cadastrului din August 2013.

Ac:

Suprafata construită existentă = 409 mp conform cadastru August 2013.

Suprafata construită existentă calculata pentru P.O.T. = 421,65 mp

Ad:

Suprafata desfășurată existentă = 1082 mp conform cadastru August 2013.

Suprafata desfășurată existentă calculata pentru C.U.T. = 1163,62 mp

- **Indici de utilizare teren:**

EXISTENT

P.O.T. existent = 85,94% (raportat Ac calculata pentru P.O.T. la suprafata teren de 490,63 mp din acte),

C.U.T. existent = 2,37 (raportat Ad calculata pentru C.U.T. la suprafata teren de 490,63 mp din acte)

Terenul ramas liber in afara suprafetei construite este de 68,98 mp (terasa pentru alimentatie publica, a hotelului, pe platforma de beton, la nivelul plajei).

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTICIstoric

Construcția existentă a avut la origine (anii 1960-1970) regim de înălțime parter și a fost modificata si modernizata în etape conform autorizatiilor de construire nr. 478/04.04.2002, nr. 702/ 12.04.2006, nr. 2183/ 03.11.2009 si nr. 47/ 27.01.2011.

Caracteristici vecinatate

Parcela se afla pe plaja, in statiunea turistica Mamaia, pe locul unei foste dotari de plaja, in dreptul Restaurantului Hotelului Riviera.

Zona este caracterizata de arhitectura anilor 1960 (hotelurile realizate de colectivul de arhitecti coordonat de dr. arh. Cezar Lazarescu in anii 1960) care au suferit modificari sau modernizari de-a lungul impului, Hotel IAKI (fost hotel Bucuresti, fost hotel Yalta- anul 1957) cu elemente de interbelic si clasiciste si de cladiri cu destinatie turistica moderne care mobileaza parcele pe plaja sau la vest de promenada.

Vecini

Cladirea studiata P+2^E se afla in regim cuplat cu cladirea vecina de alimentatie publica cu regim de inaltime parter.

Prin lucrarile de construire din anii anteriori, cladirea existenta studiata (P+2^E) a primit fatade pe toate patru laturile. Fatada dinspre nord, spre vecinul parter alipit, prezinta si ea retrageri si jocuri de volume si culoare, in conditii de respectare a Codului Civil, oferind astfel o imagine plastica de fundal pentru terasa alimentatie publica alaturata.

3.4. DESTINATIA CLĂDIRILOR

- Destinatii admise pe parcela, conform PUZ aprobat :TURISM, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT
- Destinatia existenta pe parcela este de : Cazare turistica si alimentatie publica.

Funcțiuni**La parter:**

- Salon de restaurant cu 90 locuri, spatiile anexe (bucătărie, preparări, grupuri sanitare), terase acoperite / descoperite.
- Acces din exterior in hol receptie si casa scarii de acces la etajele de cazare 1 si 2.

La etaj 1 si 2 functiunea este de cazare in vila turistică/minihotel dotata cu:

CAPACITATI TOTALE DE CAZARE TURISTICA EXISTENTE

Nr. Total locuri	30
Nr. Total unitati cazare turism, din care:	15
Apartamente 2 camere (salon+dormitor)	3

Conformare generala constructie existenta:

În prezent clădirea existenta are parter + 2 etaje, fiind realizată pe structură din metal si beton armat (stâlpi si grinzi, plansee) si fiind acoperită cu o învelitoare din membrană hidroizolanta din material compozit aplicată pe asterea executata peste un schelet metalic, cu panta de cca. 1%. Acoperisul este mascat complet de atice.

Aliniere și regim de înălțime EXISTENTE:

Clădirea existenta este parter+2 etaje, cu acoperire terasa necirculabila.

Pentru aliniere si amplasare pe parcela, vezi **Regim de aliniere existent/ propus** de mai jos.

3.5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Construcțiile vecine din zonă au regim de înălțime :

- parter –constructia bufet/alimentatie publica vecina, la nord
- P+13-14 etaje (Hotel Riviera) – la vest, dincolo de promenada

Starea clădirilor vecine este bună.

Starea cladirii studiate este buna- cu structura din planșee din beton armat / cadre din stâlpi și grinzi din beton armat/ metal, zidarie.

3.6. DATE PRIVIND ZONE PROTEJATE

Parcela se afla in zona de protectie a Sitului arheologic subacvatic – in lungul litoralului, platforma continentală a litoralului romanesc al Marii Negre, cod CT-I-s-A-02561 - de 100 m de la linia tarmului Mării Negre, anterioara innisiparii artificiale a plajei Mamaia.

Parcela se afla in Zona Costiera, pe plaja, in zona Hotel Riviera. Conform certificatului de urbanism, actele tehnico-juridice pentru construirea de structuri de primire turistice cu functiuni de cazare (...) si alte folosinte utilizatoare de apa se emit numai daca se prevede conectarea lor la o retea de canalizare existenta, dotata cu statie de epurare avand o capacitate corespunzatoare. La elaborarea documentatiilor tehnice pentru investitiile ce urmeaza a fi promovate in zona costiera se va tine seama de prevederile planului de gospodarie integrata a zonei costiere.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Alimentarea cu apă existentă face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a orașului (ale R.A.J.A. Constanța).

Canalizarea apelor menajere : În zona amplasamentului studiat există conducte ale R.A.J.A. Constanța, subterane, de canalizare menajeră, care nu sunt afectate de construcțiile de etajare propuse.

Canalizarea apelor pluviale: gravitacional, spre plaja. Promenada Mamaia detine rigole pluviale.

Alimentarea cu energie electrică: Imobilul studiat este racordat la energie electrica.

În zona studiată, trotuarele publice/promenada beneficiază de iluminat exterior public, cu stâlpi de iluminat.

Telefonia: Pe amplasamentul propus, nu există instalații de telecomunicații subterane care să fie afectate de construcțiile propuse sau de amenajările exterioare propuse.

Alimentare cu energie termică: Imobilul detine centrala termica proprie, pe gaze naturale.

Gaze: Cladirea este racordata la rețeaua de distributie gaze naturale.

4. REGLEMENTARI P.U.D., BILANT TERITORIAL

(plansa U-02)

4.1. ELEMENTE DE TEMA

Beneficiarul își propune îmbunătățirea și dezvoltarea serviciilor turistice oferite de obiectivul "By Tony" pe plaja Mamaia, care deja constituie un mare punct de atracție pentru turiști.

În acest scop, se propune etajarea cu încă un nivel, peste etajul 2 existent, a clădirii hotelului By Tony, amplasarea unui ascensor panoramic vitrat pe fațada de vest spre promenada și realizarea unei copertine vitrate peste accesul de la parter la aceeași fațadă. Etajarea se va realiza astfel încât hotelul să păstreze un aspect integrat, unitar, să prezinte o volumetrie atragătoare pe toate fațadele.

• CAPACITATI EXISTENT / PROPUS:

- Restaurant la parter= 90 locuri (se pastreaza).
- Cazare existenta = 15 unitati, din care 3 apartamente cu salon si dormitor.
- **Cazare rezultata dupa etajarea propusa = 24 unitati, din care 3 apartamente cu salon si dormitor.**
- 1 oficiu camerista
- 1 birou administrator

Prin etajarea cu etajul 3, asadar vor rezulta :

CAPACITATI TOTALE DE CAZARE TURISTICA PROPUSE

Nr. Total locuri	48
Nr. Total unitati cazare turism, din care:	24
Apartamente 2 camere (salon+dormitor)	3

4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI:

Rezultand din solicitarile temei-program și studiile P.U.D., se propun următoarele lucrări:

ARHITECTURA

1. Etajarea clădirii cu un etaj (etajul 3), pe structura metalică independentă, (stalpi, grinzi și contravinturi), pentru realizarea a: 9 camere de câte 2 locuri, cu baie proprie și balcoane, oficiu de etaj.
2. Regimul de înălțime al construcției se modifică din P+2 etaje și terasă necirculabilă în P+3 etaje cu terasă necirculabilă sau parțial circulabilă.
3. Prelungirea scării închise de pe fațada vest, de la etaj 2 până la etajul 3.
4. Pe terasă se vor amplasa panouri solare pentru prepararea de apă caldă necesară imobilului.

5. Modificări ale fatadelor rezultate din lucrarile propuse de supraetajare prin continuarea pe verticala a fatadelor existente cu finisaje identice cu cele ale etajelor inferioare pentru a asigura cladirii un aspect unitar: tâmplăria propusă pentru etajul 3 va fi identica, din pvc aspect lemn maron, cu geam termopan, iar finisajele fatadelor din materiale de calitate - tencuieli texturate culoare roscata, crem, panouri aluminiu compozit aspect lemn.
6. Construirea unei copertine la parter, peste aleea de acces de la vest, din policarbonat pe structura metalica, in consola.
7. Amplasarea unui ascensor panoramic in stanga accesului de pe fatada de vest, spre promenada, de la etajul 1 la etajul 3, realizat in consola ca un bovindow, cu schelet metalic si panouri vitrate de fatada.

Se urmărește obținerea unui înalt nivel calitativ al imaginii arhitecturale, printr-o volumetrie moderna si proportionata si prin finisajele de calitate puse în operă, astfel incat pozitia favorabila a cladirii, cu participare vizuala la promenada recent amenajata, sa fie cat mai mult pusa in valoare, oferind fatade de calitate pe toate laturile.

Pe fatada de nord, care la parter este in regim cuplat cu cladirea vecina, la etajele existente 1 si 2 si la etajul 3 propus sunt retrageri care sa creeze un joc volumetric atragator, care sa evite aspectul de calcan, dar cu respectarea totodata a Codului Civil.

STRUCTURA

Structura de rezistență a etajelor existente constă în fundații din beton armat, cadre metalice independente de structura initiala parter, planșeu de beton armat turnat pe cofraj metalic pierdut.

Clădirea existenta a fost acoperită cu terasa necirculabilă, peste podina din material compozit, cu învelitoare din membrana hidroizolantă din pvc.

Lucrările de proiectare de rezistenta s-au efectuat conform cu expertiza tehnica realizata pentru acest obiectiv de expert tehnic ing. Caradima Stere.

Lucrarile au avut la baza un studiu geotehnic.

Structura de rezistență a lucrării propuse, proiectate de proiectantul initial al etajarii anterioare a cladirii, va consta in cadre metalice in prelungirea celor de la etajul 2, planseu de beton armat turnat pe cofraj metalic pierdut.

Etajul 3 va fi acoperit in acelasi mod, cu terasa circulabila/necirculabila, hidrotermoizolata, cu invelitoare din membrana hidroizolanta din pvc si acoperis verde.

Structura metalica a putului liftului va fi ancorata de cladirea existenta, dezvoltandu-se in consola, intre etajele 1 si 3 (si nivel tehnic NT de acces la terasa, dupa caz).

Acoperisul terasa va fi astfel conformat incat se vor putea amplasa panourile solare solicitate de beneficiar.

Lucrările de modificare a construcției existente vor fi proiectate și se vor executa conform normelor și normativelor din domeniul construcțiilor aflate în vigoare, astfel încât să nu fie afectată structura de rezistență a clădirii studiate sau a clădirilor învecinate existente.

INSTALATII

Clădirea existenta dispune de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie termica prin centrala proprie pe gaze naturale, energie electrica), fiind in stare de functionare.

Se propun instalatii de incalzire solara amplasate pe terasa peste etajul 3, precum si realizarea instalatiilor reglementare interioare implicate de etajarea cu un nivel suplimentar de cazare- electrice, curenti slabi , sanitare, termice, de ventilatii.

Clădirea- constructie pentru turism cu 4 nivele (parter + 3 etaje), va fi dotata cu

Instalatii de detectie si semnalizare a incendiilor.

Centrala termica de la etajul 2 se pastreaza, cu masurile de izolare fonica necesare. In spatiul de deasupra centralei se afla oficiul de camerista si spatiu tehnic.

PROPUNERI DE REGLEMENTARE ALE P.U.D. :

1. Cladirea existenta P+2E se poate etaja cu un nivel +terasa circulabila, iar etajul 3 (si inclusiv nivelul tehnic de acces la terasa in cazul terasei circulabile) se va desfasura in limitele conturului etajului 2 existent.
2. Terasese si balcoanele etajarii propuse vor putea urmari conturul celor existente la nivelul inferior. Se vor respecta conditiile de vedere asupra proprietatii vecinului / picatura stresinii / fereastra de lumina din Codul Civil.
3. Balcoanele si terasele propuse ale etajului suplimentar propus si ale terasei circulabile de deasupra acestuia nu vor depasi conturul celor existente ale cladirii de pe parcela studziata.
4. Se admite realizarea de bovindou pentru un ascensor, in consola, de la etajul 1 la etajul 3, care va putea depasi aliniamentul vestic (limita terenului dinspre promenada) cu maximum 2,45 m, iar cota inferioara a elementelor sale constructive va fi la o inaltime de minimum 3 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului vestic (respectiv min. 2,90 m fata de cota pardoselii existente a parterului).
5. Bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, maximum o suprafata echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.
6. Se admit copertine de protectie impotriva intemperiiilor, in consola peste zonele de acces si/sau terase de la parter, care vor putea depasi aliniamentul vestic (limita terenului dinspre promenada) cu maximum 2,45 m, iar cota inferioara a elementelor lor constructive va fi la o inaltime minima de 3 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului (respectiv fata de nisipul plajei).
7. Cladirea rezultata va fi unitara, tratarea fatadelor urmarind utilizarea de materiale de calitate inalta si limbaj arhitectural similar cu ale cladirii existente.
8. Terenul nu se imprejmuieste, cu exceptia peretelui existent dinspre vecinul de la nord.
9. Se permite acoperirea teraselor de alimentatie publica ale cladirii cu copertine retractabile, in limita terenului aflat in proprietate.
10. Se vor respecta conditiile din Avizul de gospodarie a apelor obtinut la prezenta faza P.U.D. :
 - In timpul executiei lucrarilor sa nu se afecteze, in niciun fel, plaja Marii Negre si potentialul turistic si de agrement al acesteia. Lucrarile se vor executa in afara sezonului estival.
 - Sa se permita accesul turistilor spre plaja atat in timpul executiei lucrarilor cat si dupa punerea in functiune a obiectivului.
 - In timpul executiei lucrarilor, se interzice depozitarea oricaror tipuri de materiale pe plaja, precum si circulatia si stationarea autovehiculelor pe plaja.
 - Se interzice realizarea de constructii si instalatii pe plaja.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI:

- **Circulatia autovehiculelor:** ramane cea existenta, din bd. Mamaia, pe aleile carosabile din zona hotelurilor Iaki si Riviera. Accesul la amplasament este din promenada.
Cladirea va fi accesibila utilajelor de stingere a incendiilor pe 2 fatade - vest si sud.
- **Circulatia pietonala:** ramane cea existenta, din promenada.

Parcari: conform HCLM 113/ 27.04.2017- Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare... pe raza mun. Constanta, Cap.III Art.16, pct.a), dat fiind ca parcela este situata pe un teren « fara acces carosabil (cu acces doar din artere pietonale ocazional carosabile) », parcela se excepteaza (nu se vor asigura locuri de parcaje in incinta lotului studiat). Beneficiarul va inchiria/concesiona/achizitiona numarul regulamentar de locuri de parcare in spatiile publice de parcare existente, conform prevederilor PUZ Mamaia.

4.4. REGIM JURIDIC, CIRCULATIA TERENURILOR: (plansa U-04)

Parcela apartine categoriei de proprietate privata a persoanelor fizice sau Juridice = 100%.

A teren:

Suprafata de teren (platformă aferentă obiectivului) = **490,63 mp (din acte)**, respectiv **495 mp (din masuratori)** conform cadastrului din August 2013.

Nu se propun modificari.

4.5. REGIM DE ALINIERE: EXISTENT/ PROPUȘ :

Specificul parcelei este ca are ca vecin proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice la nord, iar pe celelalte laturi se invecineaza cu domeniul public-plaja.

Cladirea studiată este amplasată pe hotarul său de nord, in regim de construire cuplat cu vecinul său de la nord. Acest regim de construire se pastreaza si in situatia propusa.

Cladirea existenta este construita pe aliniament, cu balcoane in consola.

- Regimul de aliniere al cladirii studiate va fi respectiv:

- la nord - amplasarea existenta este pe hotar. Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii), respectiv va urmări conturul existent al etajului 2.

- la vest – amplasarea existenta este pe hotar si partial retras fata de hotar . Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii) respectiv va urmări conturul existent al etajului 2.

- la est - amplasarea existenta este pe hotar si partial retras fata de hotar (limita parcelei la est constituie aliniament). Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii) respectiv va urmări conturul existent al etajului 2.

- la sud - amplasarea existenta este pe hotar si partial retras fata de hotar (limita parcelei la est constituie aliniament). Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii) respectiv va urmări conturul existent al etajului 2.

Se admit console peste domeniul public :

- Balcoanele/copertinele supraetajarii propuse pot iesi in consola cu aceeasi latime cu a balcoanelor de la nivelele existente (maximum 1,90 m) fata de limita terenului dinspre sud si dinspre est.

- Se admit copertine de protectie impotriva intemperiilor, in consola peste zonele de acces de la parter, care vor putea depasi aliniamentul (limita terenului dinspre promenada) cu maximum 2,45 m, iar cota inferioara a elementelor lor constructive va fi la o inaltime minima de 3 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului (respectiv fata de nisipul plajei).

- Se admite bovindou pentru un ascensor, in consola, de la etajul 1 la etajul 3, care va putea depasi aliniamentul (limita terenului dinspre promenada) cu maximum 2,45 m, iar cota inferioara a elementelor sale constructive va fi la o inaltime minima de 3 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului (respectiv fata de nisipul plajei la baza cladirii).

Se vor respecta conditiile din Avizul de gospodarire a apelor obtinut la prezenta faza P.U.D. :

- Lucrarile propuse sa nu afecteze, in niciun fel , plaja Marii Negre si potentialul turistic si de agrement al acesteia. Balcoanele care se vor executa la etajul 3 nu vor depasi conturul balcoanelor existente. Ascensorul va deservi etajele 1, 2 si 3, se va realiza la inaltimea de 3 m deasupra plajei si nu va afecta suprafata acesteia.

- Beneficiarul isi asuma toate riscurile si pagubele in caz de avarie datorita furtunilor sau inundatiilor. Administratia Bazinala de Apa Dobrogea- Litoral nu este obligata sa suporte eventualele pagube.

4.6. REGIM DE INALTIME:

Regimul de inaltime propus prin P.U.D. , rezultat din necesitatile functionale din tema program, se incadreaza in prevederile PUZ Mamaia aprobat si este de **P+3 etaje + terasa circulabila (deci inclusiv iesirea casei scarii pe terasa).**

Regimul de inaltime, incadrandu-se in cel permis de PUZ aprobat, se pastreaza relativ redus, potrivit pozitiei pe plaja a obiectivului, oferind in acelasi timp un partial cap de perspectiva aleii dintre hotelul Riviera si hotelul IAKI.

Regimul de inaltime propus pentru ilustrarea urbanistica conform temei program este de P+3 etaje (+ terasa circulabila).

- h total la atic = +15,05m de la cota ±0,00.

4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

INDICI URBANISTICI EXISTENT / PROPUȘ:

4.7.1. INDICI URBANISTICI ADMISI, CONFORM PUZ MAMAIA aprobat cu

HCL nr. 121/24.05.2013:

ZONA C, UTR 2:

DESTINATII ADMISE: TURISM, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT

Inaltimea maxim admisa:

P+3E+TERASA CIRCULABILA

P.O.T. maxim admis = 70-100%

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

Indicii urbanistici maxim admisi conform PUZ Mamaia aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 nu se modifica prin prezentul PUD.

4.7.2. SITUATIE EXISTENTA PE PARCELA :

Suprafete existente pe parcela:

A teren:

Suprafata de teren (platformă aferentă obiectivului) = **490,63 mp (din acte), respectiv 495 mp (din masuratori)** conform cadastrului din August 2013.

Ac:

Suprafata construită existentă = 409 mp conform cadastru August 2013.

Suprafata construită existentă calculata pentru P.O.T. = 421,65 mp

Ad:

Suprafata desfășurată existentă = 1082 mp conform cadastru August 2013.

Suprafata desfășurată existentă calculata pentru C.U.T. = 1163,62 mp

Indicatori de utilizare teren existenti pe parcela:

P.O.T. existent = 85,94% (raportat Ac calculata pentru P.O.T. la suprafata teren de 490,63 mp din acte),

C.U.T. existent = 2,37 (raportat Ad calculata pentru C.U.T. la suprafata teren de 490,63 mp din acte)

Terenul ramas liber in afara suprafetei construite este de 68,98 mp (terasa descoperita pentru alimentatie publica, a hotelului, pe platforma de beton, aproape la nivelul plajei).

4.7.3. SITUATIA PROPUSA conform ILUSTRARE DE MOBILARE URBANISTICA, cu regim de inaltime P+3^E (planse U-05.1,2,3)

Suprafete propuse pe parcela:

Ac :

Suprafata construită propusa calculata pentru P.O.T. = 421,65 mp

Ad:

Suprafata desfășurată propusa calculata pentru C.U.T. = 1540,18 mp

Indicatori de utilizare teren propusi pe parcela conform Ilustrare urbanistica:

P.O.T. propus = 85,94% (raportat Ac calculata pentru P.O.T. la suprafata teren de 490,63 mp din acte),

C.U.T. propus = 3,14 (raportat Ad calculata pentru C.U.T. la suprafata teren de 490,63 mp din acte)

Terenul ramas liber in afara suprafetei construite se pastreaza, de 68,98 mp (terasa descoperita pentru alimentatie publica, a hotelului, pe platforma de beton, la nivelul plajei).

4.8. PLANTATII:

Parcela este ocupata de cladirea existenta propusa spre etajare si platforma terasei sale exterioare dalate pentru alimentatie publica.

Necesarul de spatii verzi, conform reglementarilor :

- In PUZ-Mamaia aprobat se prevede :

« Spatii private

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un

arbore/100 mp.

- pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative.

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese »

• In H.C.J. Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, se prevede:

« - Constructii pentru turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanta) - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna in suprafata de minim 50%. ».

Procentul « reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe :

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicata;

- suprafata fatadelor constructiilor

- suprafata teraselor/acoperisului ».

In situatia existenta, specificul ocuparii parcelei de catre cladirea existenta care se propune spre etajare, consta in amplasarea acesteia pe aliniament /pe hotar, cu exceptia unei suprafete de platforma - terasa de alimentatie publica si accese - aflata la nivelul terenului, in suprafata de 68,98 mp.

De asemenea, cladirea existenta P+2E propusa a fi etajata cu un etaj 3, va fi acoperita cu terasa circulabila.

In acest context, al reglementarilor existente zonale aplicate raportat la situatia existenta a lotului, spatiile verzi se prevad astfel:

- Pentru terasa de alimentatie publica de la nivelul terenului se propun lucrări de amenajare sezoniera cu jardiniere amovibile, arbuști decorativi in ghiveci, iar dalajele decorative din gresie porțelanată antiderapantă sunt existente si se pastreaza.

- Data fiind prevederea « *terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore/100 mp* », pe terasa de alimentatie publica de la nivelul terenului se va planta un arbore (1 arbore/ 68,98 mp de teren liber), de exemplu Magnolia

grandiflora / Taxus cuspidata- Tisa japoneza sau alte varietati adaptate solurilor nisipoase.

- Pentru terasa circulabila de peste etajarea cu etajul 3 propusa, se va prevedea terasa verde in suprafata de 50% din suprafata lotului (respectiv 246 mp), de tip acoperis verde extensiv cu retentie de apa sau cu sistem de irigare automata, cu intercalari de zone de terasa tip deck circulabile.

4.9. ECHIPAREA EDILITARA (plansa U-03)

Obiectivul care se propune spre etajare este existent, este functional si este racordat la rețelele publice din zonă pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale.

4.9.1. Alimentarea cu apa potabila si pentru nevoi igienico-sanitare existenta se realizeaza din reseaua statiunii Mamaia, printr-un bransament cu

diametrul de 63x3,6 PEHD, in lungime de 40,0, racordat la conducta Dn200 mm din otel, amplasata in spatiul verde langa restaurantul Riviera, in partea opusa fata de obiectiv.

Contorizarea consumului de apa se realizeaza printr-un apometru Dn 32 montat in caminul de apometru existent.

4.9.2. Evacuarea apelor uzate menajere se face printr-o retea de canalizare cu diametrul Dn 160 mm PVC-KG, care descarca apele uzate intr-un rezervor de polietilena in care sunt amplasate pompe pentru evacuarea prin pompare a apelor uzate menajere.

Statia de pompare este ingropata, fiind formata din bazin de polietilena cu diam. 840 mm si adancime de 1,70 m, in care sunt montate doua electropompe submersibile cu tocator avand caracteristicile: Q = 8,5 mc/h; H=20mCA; P=2,5kw.

Din statia de pompare apele uzate sunt evacuate printr-o conducta de refulare cu diametrul de 63x3,6 mm PEHD, in lungime de 80 m, pana la caminul de vizitare existent de pe colectorul de canalizare Dn 25 cm.

Apele uzate de la bucătăria restaurantului sunt trecute printr-un separator de grăsimi subteran, pozitionat inainte de statia de pompare, iar de aici apele epurate de grăsimi sunt evacuate la canalizarea orășenească.

Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor înscrie în valorile limită impuse prin Normativul NTPA 002/1997.

4.9.3. Evacuarea apelor pluviale se face in acelasi regim gravitațional.

4.9.4. Evacuarea reziduurilor solide rezultate ca urmare a activității, se face La pubelele amplasate în spațiul de serviciu din dreptul accesului de serviciu, de unde sunt colectate de o societate specializată de salubritate conform contract.

4.9.5. Alimentarea cu caldura: Cladirea existenta dispune de energie termica prin centrala proprie pe gaze naturale, fiind in stare de functionare.

Se propun instalatii de incalzire solara amplasate pe terasa peste etajul 3.

4.9.6. Alimentarea cu energie electrica : Cladirea existenta dispune de racord la energie electrica, fiind in stare de functionare.

4.9.7. La fazele urmatoare de proiectare se vor respecta conditiile impuse prin Avizul de gospodarie a apelor obtinut la prezenta faza P.U.D. si anume :

4.9.7.1. La faza urmatoare de proiectare se va solicita si obtine aviz de gospodarie a apelor, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si ordinului nr. 662/2006 al ministrului mediului si gospodarii apelor, cu privire la procedura si competentele de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor, pentru toate lucrarile care se vor executa pe ape sau in legatura cu apele de suprafata sau subterane si se vor respecta urmatoarele :

- Se va definitiva necesarul si respectiv cerinta de apa, corespunzator capacitatilor efective ale dotarilor si activitatilor defasurate.

- Se vor corela strict capacitatile de alimentare cu apa cu cele de canalizare si de evacuare a apelor uzate.

- Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate pe plaja, in Marea Neagra si in subteran. Nu se admit solutii de evacuare in subteran a apelor uzate epurate.

- In cazul producerii unei poluari accidentale in timpul executiei lucrarilor, intreaga raspundere din punct de vedere al depoluarii zonei si suportarii eventualelor costuri revine beneficiarului si constructorului.

- Se interzice distrugerea sau deteriorarea unitatilor si instalatiilor retelei nationale de observatii, a reperelor, a mirelor hidrometrice sau a altor insemne tehnice sau topografice, a forajelor hirogeologice, a statiilor de determinare automata a calitatii apelor si a altora asemenea.

- Valorile indicatorilor de calitate a apelor uzate care se vor evacua in rețeaua de canalizare vor fi conform prevederilor H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate in rețelele de canalizare ale localităților, modificat și completat NTPA 002.

4.10. BILANT TERITORIAL AL PARCELEI STUDIAȚE:

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Situatie existenta pe lot		Admis cf. PUZ Mamaia aprobat		Situatie propusa cf. ilustrare posibilitate de mobilare urbanistica	
		mp	%	mp	%	mp	%
	Zone functionale (mp teren ocupat pe parcela)						
1	CONSTRUCTII – CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA, din care:	421.65	85.94	490.63	100	421.65	85.94
	Constructie cu max. S+P+3E+Terasa circulabila	421.65	85.94	490.63	100	421.65	85.94
2	CIRCULATII PIETONALE din care:	68.98	14.06	0	0	68.98	14.06
	Terase pietonale	68.98	14.06	0	0	68.98	14.06
3	CIRCULATII CAROSABILE	0	0	0	0	0	0
4	SPATII VERZI la sol	0	0	0	0	0	0
5	TEREN LIBER NECONSTRUIT	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	490.63	100.00	490.63	100	490.63	100.00
6	SPATII VERZI pe terasa circulabila peste etaj 3 propus	0	0	0	0	246	50.14

5. CONCLUZII:

Realizarea etajarii cu un nivel propuse a hotelului By Tony din statiunea Mamaia, in conditiile in care volumetria cladirii turistice si plastica fatadelor propuse sunt o completare si continuare echilibrata a limbajului plastic actual al acesteia, va aduce beneficii asupra modului de mobilare a parcelei studiate, pastrand un regim de inaltime relativ redus de parter + 3 etaje + terasa circulabila verde, in limitele prevederilor PUZ Mamaia aprobat.

Totodata, demersul constituie un factor de dezvoltare economica a activitatii beneficiarului, printr-o crestere moderata a capacitatii de cazare a structurii turistice existente, de la 15 unitati camere de hotel la 24 de unitati.

Dezideratele urmărite prin răspunsul la cerințele temei-program consideram ca sunt astfel atinse, obiectivul turistic urmand ca, prin realizarea etajarii propuse, sa isi sporeasca atractivitatea si sa imbogateasca zestrea de obiective turistice ale statiunii Mamaia.

SINTEZA

CUPRINZAND REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM P.U.Z. „Actualizare Plan urbanistic zonal statiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. nr.285/18.05.2007” – aprobat prin HCLM nr.121/ 24.05.2013 si detalieri prin REGLEMENTARI URBANISTICE ALE P.U.D. „SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL EXISTENT P+2E” din ZONA C, UTR2, PUNCTUL 4 din P.U.Z. Mamaia

NOTA:

- Documentatia de nivel superior P.U.Z. „Actualizare Plan urbanistic zonal statiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. nr.285/18.05.2007” – aprobat prin HCLM nr.121/ 24.05.2013 este numita in cele ce urmeaza prescurtat ca P.U.Z. Mamaia.

- PARCELA studiata prin P.U.D. IE: 222081 situata in ZONA C - UTR 2 punctul 4 din P.U.Z. Mamaia este numita in cele ce urmeaza „ parcela IE: 222081” .

- pentru parcela IE: 222081:

- la faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va obtine Avizul Ministerului Culturii, prin Autoritatea publica teritoriala - Directia Judeteana pentru Cultura Constanta, in cazul unor lucrari subterane, data fiind situarea parcelei in zona de protectie a Sitului arheologic subacvatic cod CT-l-s-A-02561 LMI 2015.

- la faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va obtine Aviz de gospodarire a apelor, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului nr. 662/2006 al ministrului mediului si gospodaririi apelor, cu privire la procedura si competentele de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarirea a apelor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

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

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

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

- apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective

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

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

- functiuni sportive : sala de fitness si intretinere corporala, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza

- functiuni de loisir: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/ private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber

- functiuni de agrement : cazinou, club, instalatii si dotari specifice agrementului turistic

- functiuni de cultura : centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte

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

- functiuni de sanatate : dispensar, farmacii

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

- grupuri sanitare publice

- dotari si amenajari specifice functiunii de baza

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

- utilizari admise prin P.U.Z. Mamaia pentru ZONA C, UTR 2, PCT.4 , respectiv pentru parcela IE: 222081:

cazare, alimentatie publica, servicii, comert. Functiunile nu sunt exclusive, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.

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

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

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

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

Pentru parcela IE: 222081, se prevede suplimentar:

- In timpul executiei lucrarilor se interzice afectarea in vreun fel a plajei Marii Negre si a potentialului turistic si de agrement al acesteia. Lucrarile se vor executa in afara sezonului estival.
- Se interzice limitarea accesului turistilor spre plaja atat in timpul executiei lucrarilor cat si dupa punerea in functiune a obiectivului.
- in timpul executiei lucrarilor se interzice depozitarea oricaror tipuri de materiale, precum si circulatia si stationarea autovehiculelor pe plaja.
- Se interzice realizarea de constructii si instalatii pe plaja.

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

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire.
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.

Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.

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

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

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

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

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

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

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

- sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii : a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m ; b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o 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.

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

- Cladirea existenta pe parcela IE: 222081 se va pastra pe lot, iar etajul 3 propus (si inclusiv nivelul cu casa scarii de acces la terasa in cazul terasei circulabile) se va desfasura in limitele conturului etajului 2 existent.

- Terasetele si balcoanele etajarii propuse nu vor depasi limitele conturului celor existente de la nivelul inferior.

- Regimul de aliniere al cladirii studiate va fi respectiv:

- la vest – amplasarea existenta este pe hotar si partial retras fata de hotar . Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii) respectiv va urmari conturul existent al etajului 2.

- la est - amplasarea existenta este pe hotar si partial retras fata de hotar (limita parcelei la est constituie aliniament). Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii) respectiv va urmari conturul existent al etajului 2.

- la sud - amplasarea existenta este pe hotar si partial retras fata de hotar (limita parcelei la sud constituie aliniament). Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii) respectiv va urmari conturul existent al etajului 2.

- Se admit console peste domeniul public :

- Se admite realizarea de bovindou pentru un ascensor, in consola, de la etajul 1 la etajul 3, care va putea depasi aliniamentul vestic (limita terenului dinspre promenada) cu maximum 2,45 m, iar cota inferioara a

elementelor sale constructive va fi la o inaltime de minimum 3 m fata de cota de calcare exterioara a plajei din zona aliniamentului vestic (respectiv min. 2,90 m fata de cota pardoselii existente a parterului) si nu va afecta suprafata plajei.

- Se admit copertine de protectie impotriva intemperiiilor, peste zonele de acces si/sau terase de la parter, care vor putea depasi in consola aliniamentul vestic (limita terenului dinspre promenada) cu maximum 2,45 m, in care caz cota inferioara a elementelor lor constructive va fi la o inaltime de minimum 3 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului (respectiv fata de nisipul plajei).

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

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

- pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare RGU/1995, OMS 536/1997, Ordinul nr. 119/2014 al M.S. etc).

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

- se pastreaza regimul de construire cuplat existent, dintre cladirea de turism existenta pe **parcela IE: 222081** si constructia de alimentatie publica vecina de la nord.

Etajul 3 propus va putea fi pozitionat pe hotar sau retras fata de hotar sau partial retras fata de hotar, cu respectarea Codului Civil (privind vederea asupra proprietatii vecinului, picatura stresinii), respectiv va urmari conturul existent al etajului 2.

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

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

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

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

- cladirea existenta pe **parcela IE: 222081** se va pastra pe lot. Nu se vor construi noi corpuri de cladire pe lot.

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

Accese carosabile:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

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

- parcela IE: 222081 are asigurat accesul carosabil al autospecialelor de pompieri la doua fatade, din aleea carosabila betonata existenta, apartinand Zonei C, UTR 2 pct.4 si din Promenada Mamaia. Nu este posibil tehnic accesul autovehiculelor in incinta lotului.
- colectarea deseurilor menajere de pe parcela IE: 222081 are loc prin stationarea autoutilitarelor de colectare deseuri in lungul promenadei, vecina lotului.
- In timpul executiei lucrarilor nu se va afecta in niciun fel plaja Marii Negre si potentialul turistic si de agrement al acesteia. Lucrarile se vor executa in afara sezonului estival.
- Se va permite accesul turistilor spre plaja atat in timpul executiei lucrarilor cat si dupa punerea in functiune a obiectivului.
- In timpul executiei lucrarilor se interzice depozitarea oricaror tipuri de materiale pe plaja, precum si circulatia si stationarea autovehiculelor pe plaja.

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

Accese pietonale :

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

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

- pentru parcela IE: 222081 se pastreaza accesul pietonal existent, prin podina de lemn, din Promenada Mamaia si prin aleea betonata, ocazional carosabila, existenta.

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin regulamentul P.U.Z. Mamaia, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii :
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament
 - b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare
- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, HGR nr 525/1996 , H.C.L.M. nr. 43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93.
- daca in interiorul aceleiasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

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

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

- pe parcela IE: 222081, conform HCLM 113/ 27.04.2017- Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare... pe raza mun. Constanta, Cap.III Art.16, pct.a), dat fiind ca parcela este situata pe un teren « fara acces carosabil (cu acces doar din artere pietonale ocazional carosabile) », parcela se excepteaza (nu se vor asigura locuri de parcaje in incinta lotului studiat). Beneficiarul va inchiria/concesiona/achizitiona numarul regulamentar de locuri de parcare in spatiile publice de parcare existente, conform prevederilor PUZ Mamaia.

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice din P.U.Z. Mamaia pentru fiecare cladire existenta si propunere.
 - in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale
 - este permisa realizarea de demisoluri
 - in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat al P.U.Z. Mamaia
 - in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel : ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.
 - pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul de Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.
 - conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si zona B, este limitata la 50 m.
 - conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor , in cele doua zone restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice ale P.U.Z. Mamaia, este limitata la 39 m, calculata de la nivelul marii.
 - pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulativ, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.
- pentru parcela IE: 222081, P.U.Z. prevede regim de inaltime maxim de P+3 etaje + terasa circulabila (inclusiv nivel al casei scarii de acces la terasa).

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

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

imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

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

- pentru **parceta IE: 222081**: Etajarea propusa va avea o arhitectura moderna asemenea celei existente, astfel incat hotelul sa pastreze un aspect integrat, unitar, sa prezinte o volumetrie atragatoare pe toate fatadele. Inclusiv fatada dinspre vecin ramasa neocupata de calcanul vecin va fi tratata arhitectural. Finisajele exterioare vor fi de culoare alba / crem cu accente in culori vii. Nu se vor prevedea imprejurimi ale terenului.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA conform P.U.Z. MAMAIA – cu detalieri P.U.D. :

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
 - se va umari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parceta. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parceta. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
 - fiecare parceta va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
 - costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de retele edilitare :

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

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

- La faza urmatoare de proiectare se va solicita si obtine Aviz de gospodarire a apelor
 - Se va definitiva necesarul si respectiv cerinta de apa, corespunzator capacitatilor efective ale dotarilor si activitatilor defasurate.
 - Se vor corela strict capacitatile de alimentare cu apa cu cele de canalizare si de evacuare a apelor uzate.
 - Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate pe plaja, in Marea Neagra si in subteran. Nu se admit solutii de evacuare in subteran a apelor uzate epurate.
 - In cazul producerii unei poluari accidentale in timpul executiei lucrarilor, intreaga raspundere din punct de vedere al depoluarii zonei si suportarii eventualelor costuri revine beneficiarului si constructorului.
 - Se interzice distrugerea sau deteriorarea unitatilor si instalatiilor retelei nationale de observatii, a reperelor, a mirelor hidrometrice sau a altor insemne tehnice sau topografice, a forajelor hirogeologice, a statiilor de determinare automata a calitatii apelor si a altora asemenea.
 - Valorile indicatorilor de calitate a apelor uzate care se vor evacua in reseaua de canalizare vor fi conform

prevederilor H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor, modificat si completat NTPA 002.

- Beneficiarul isi asuma toate riscurile si pagubele in caz de avarie datorita furtunilor sau inundatiilor. Administratia Bazinala de Apa Dobrogea- Litoral nu este obligata sa suporte eventualele pagube.

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

Spatii private

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

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

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

- pentru **parcela IE: 222081:**

- terasa de alimentatie publica de la nivelul terenului se va amenaja sezonier cu jardiniere amovibile, arbusți decorativi in ghiveci.
- pe terasa de alimentatie publica de la nivelul terenului se va planta un arbore/100 m de teren liber de constructii, de exemplu Magnolia grandiflora / Taxus cuspidata- Tisa japoneza sau alte varietati adaptate solurilor nisipoase
- pe terasa circulabila de peste etajul 3 propus, se va prevedea terasa verde in suprafata de 50% din suprafata lotului (respectiv 246 mp), de tip acoperis verde extensiv cu retentie de apa sau cu sistem de irigare automata, cu intercalari de zone de terasa tip deck circulabile.

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

IN PUZ SE MENTIONEAZA :

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

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

- pe **parcela IE: 222081:** lotul nu se imprejmuiește, cu exceptia parapetului opac existent pe hotarul dinspre vecinul de la nord, care se pastreaza.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI conform P.U.Z. MAMAIA

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

- pe parcela IE: 222081, procentul maxim de ocupare al terenului conform P.U.Z. Mamaia este intre 70-100%.

P.O.T. maxim aprobat = 70%÷100% .

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI conform P.U.Z. MAMAIA

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

C.U.T. maxim aprobat = 4.

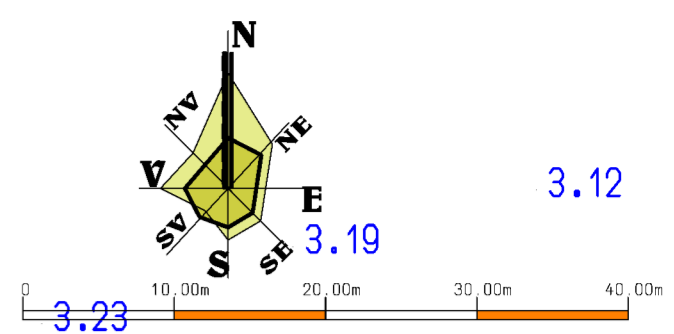
Intocmit,
Coordonator P.U.D.
arh. Isacov Alinta Gabriela, RUR D.E.



PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL EXISTENT P+2E
 Loc. Constanta, Statiunea Mamaia, Zona C, Subzona I,
 HOTEL BY TONY

U-02 V2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. VAR.2
 PLAN SC. 1:500



LEGENDĂ REGLEMENTARI URBANISTICE

- ### LIMITE SI PARCELAR
- LIMITA ZONEI STUDIATE - PARCELA STUDIATA PRIN P.U.D.:** TEREN PROPRIETATE A LUI MESSERSCHMIDT SOFRONE - IN CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, JUDD. CONSTANTA, ZONA C, SUBZONA I, HOTEL BY TONY, CF. CPV CU SULTA, ÎNCHIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1787/19.09.2013 SI PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI INREG. LA OCPI CU NR. 65189/08.08.2013. **S teren = 495 mp din masuratori cadastru, respectiv 490,63 mp din acte. Nr. cad. 222081**
 - LIMITA TERENULUI PENTRU CARE S-A FACUT STUDIUL TOPOGRAFIC IN SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70 DE CATRE TOPOGRAF AUTORIZAT GAFITA NICULAE
 - REGIM ALINIERE CONFORM PUZ HCLM NR. 121/2013.

PROPUNERI P.U.D. PE PARCELA STUDIATA

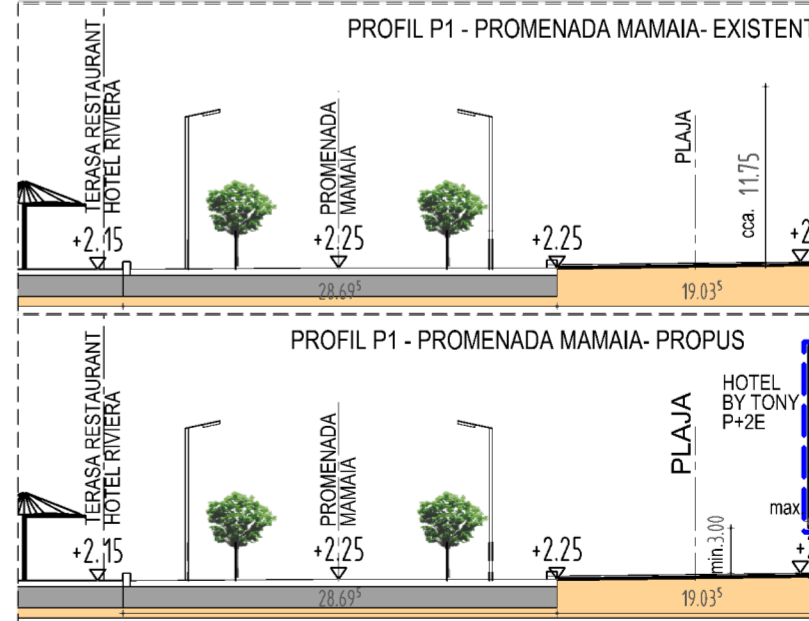
- SE PASTREAZA UTILIZARILE ADMISE DIN PUZ MAMAIA- HCLM 121/2013:
 CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT
- LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE PROPUSE MAXIME ADMISE LA NIVELUL ETAJELOR (CORESPUNZATOR POT=100% SI CUT=4, CONFORM PUZ MAMAIA)
 - LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE PROPUSE MAXIME ADMISE LA NIVELUL PARTERULUI (CORESPUNZATOR POT=100%, CONFORM PUZ MAMAIA)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE: HOTEL BY TONY- CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA
 - CONTUR ETAJ 3 PROPUIS (INCLUSIV BALCOANELE), URMARIND CONTURUL ETAJULUI 2 EXISTENT, ACOPERIT CU TERASA CIRCULABILA SI PARTIAL CU ACOPERIS VERDE IN SUPRAFATA DE 50% X SUPRAFATA LOTULUI.
 - ZONA ASCENSOR PROPUIS DE TIP BOVINDOU, ÎNTE ETAJELE 1 SI 3, ÎN CONSOLA LA MINIMUM 3 M DEASUPRA PLAJEI.
 - ZONA COPERTINA PROTECTIE PROPUISA, ÎN CONSOLA PESTE ACCES PARTER, LA MINIMUM 3 M DEASUPRA PLAJEI
 - DISTANTA DE 2.45 M FATA DE ALINIAMENTUL VESTIC, MAXIM ADMISA PENTRU IESIREA ÎN CONSOLA CU BOVINDOURI, COPERTINE
 - BALCOANE ETAJ 1 EXISTENTE MENTINUTE
 - BALCOANE ETAJ 3 PROPUSE (IDENTICE CU CELE DE LA ETAJUL 2 EXISTENTE SI MENTINUTE)
 - CIRCULATII PIETONALE (PLATFORMA AMENAJATA CA TERASA DE ALIMENTATIE PUBLICA)

- INDICATORI MAXIMI ADMISI PE PARCELA PENTRU ZONA C, UTR2, POZITIA 4:
 R_{th} max = P+3E+ TER CIRCULABILA 4 UNDE: REGIM DE ÎNĂLTIME MAXIM = P+3E+TERASA CIRCULABILA P.O.T. MAXIM = 70%-100% C.U.T. MAXIM LA NIVEL UTR = 4

- REGIM DE ÎNĂLTIME PROPUIS CONFORM POSIBILITATII DE MOBILARE URBANISTICA PREZENTATE ÎN PLANSA: P+3E

- BILANT SPATII VERZI:**
 - PE TERASA CIRCULABILA DE PESTE ETAJUL 3 PROPUIS, SE VA PREVEDEA TERASA VERDE ÎN SUPRAFATA DE 50% DIN SUPRAFATA LOTULUI (RESPECTIV 246 MP), DE TIP ACOPERIS VERDE EXTENSIV
- LOCURI DE PARCARE:**
 CLADIREA STUDIATA ESTE SITUATA ÎN ZONA FARA ACCES CAROSABIL (CU ACCES DOAR DIN ARTERE PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE), RESPECTIV DIN PROMENADA AMENAJATA ÎN STATIUNEA MAMAIA, ÎNCADRANDU-SE ÎN ART 16 LIT a) DIN REGULAMENTUL LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULI MINIM DE LOCURI DE PARCARE HCLM NR. 115/27.04.2017. PARCELA SE EXCEPTEAZA DE LA OBLIGATIA PREVEDERII DE LOCURI DE PARCARE. BENEFICIARUL VA ÎNCHIRIA/CONCESIONA/ACHIZITIA NUMARUL REGULAMENTAR DE LOCURI DE PARCARE ÎN SPATIILE PUBLICE DE PARCARE EXISTENTE, CONFORM PREVEDERILOR PUZ MAMAIA.
- ARBORE PROPUIS DE PLANTAT

PROFILURI STRADALE EXISTENTE - PROPUSE

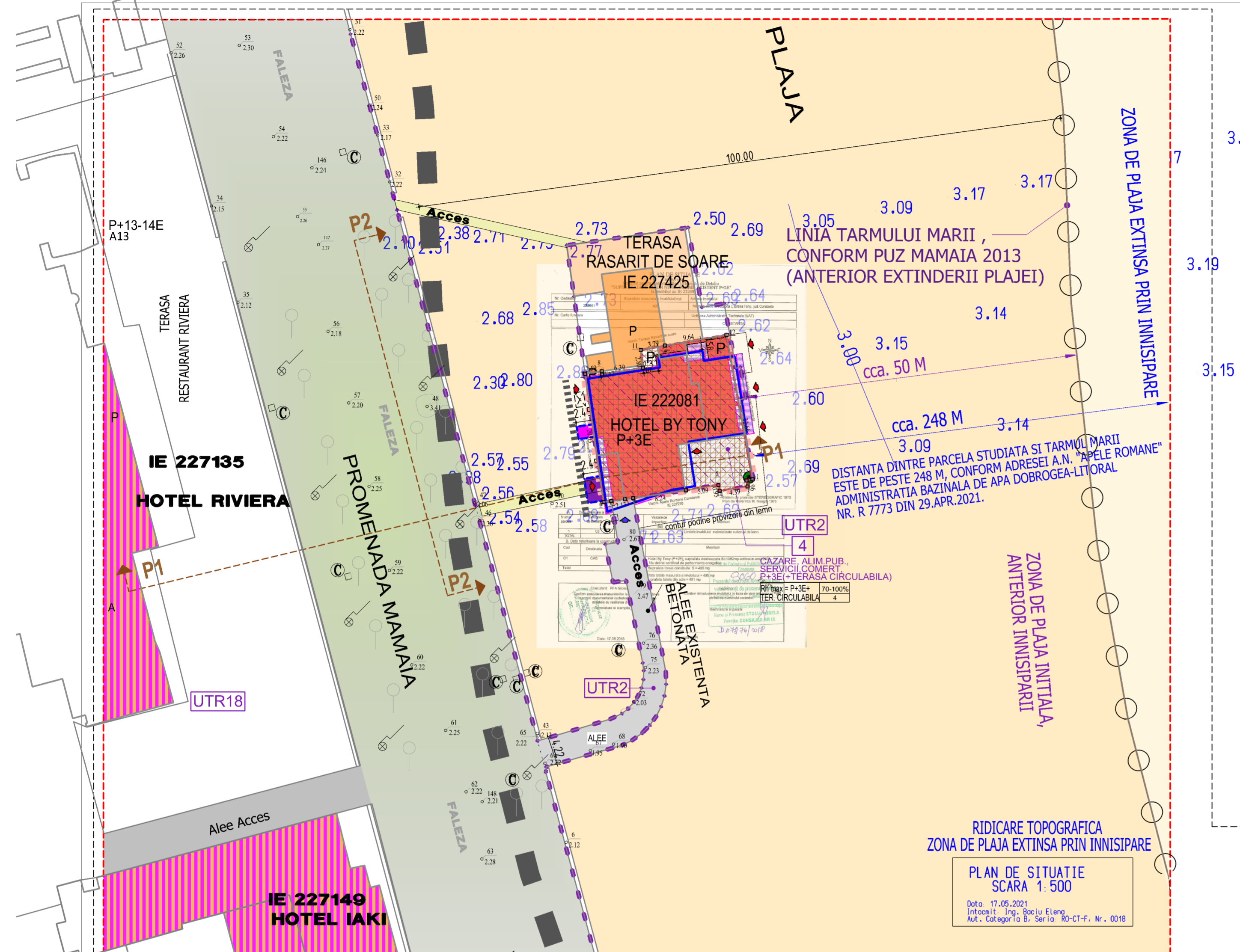


FUNCTIUNI EXISTENTE ÎN VECINATATE

- CONSTRUCTIE ÎNVECINATA PARTER, CU FUNCTIUNEA DE ALIMENTATIE PUBLICA
- CLADIRI DIN ZONA - STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA
- PODINE DE LEHM PENTRU ACCES PIETONAL
- PROMENADA MAMAIA- CIRCULATIE PIETONALA, OCAZIONAL CAROSABILA
- ALEE CAROSABILA OCAZIONAL
- STRĂZI ALEI CAROSABILE ÎN ZONELE ADIACENTE
- ZONA DE PLAJA INITIALA, ANTERIOARA EXECUTARII ÎNNISIPARII ARTIFICIALE
- ZONA DE PLAJA REZULTATA ÎN URMA ÎNNISIPARII ARTIFICIALE

NOTA: CU LINE ALBAȘTRA ÎNTRERUPTA ESTE REPREZENTAT PROFILUL PROPUIS CONFORM POSIBILITATII DE MOBILARE URBANISTICA DIN PREZENTUL PUD ÎN PLANSA U-05

ARH. ALINTA ISACOV BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. DARFD002/2002 BD. TOMIS NR. 143A, CONSTANTA Tel: 0241 660527 E-mail: aisacov@isacov.ro			Beneficiar:	MESSERSCHMIDT SOFRONE	Proiect nr.	6/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	1:500	Titlu proiect:	P.U.D. SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL EXISTENT P+2E Loc. Constanta, Statiunea Mamaia, Zona C Subzona I, HOTEL BY TONY
Señ proiect	Coordonator	arh. ALINTA ISACOV	Data:	MAI 2021	Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE VAR.2
Proiectat	Desenat	arh. ALINTA ISACOV				Planșă nr. U-02 V2



RIDICARE TOPOGRAFICA ZONA DE PLAJA EXTINSA PRIN ÎNNISIPARE
 PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500
 Data: 17.05.2021
 Intocmit: Ing. Baciu Elena
 Aut. Categoria B, Seria RO-CT-F, Nr. 0018

BILANT TERITORIAL- EXISTENT / PROPUIS

Nr.crt.	FUNCTIUNI	Situatie existenta pe lot		Admis cf. PUZ Mamaia aprobat		Situatie propusa cf. ilustrare mobilare	
		mp	%	mp	%	mp	%
	Zone functionale (mp teren ocupat pe parcela)						
1	TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA, din care: Constructie cu max. S+P+3E+Terasa circulabila	421.65	85.94	490.63	100	421.65	85.94
2	CIRCULATII PIETONALE din care: Terasa pietonale	68.98	14.06	0	0	68.98	14.06
3	CIRCULATII CAROSABILE	0	0	0	0	0	0
4	SPATII VERZI la sol	0	0	0	0	0	0
5	TEREN LIBER NECONSTRUIT	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	490.63	100.0	490.63	100	490.63	100.00
6	SPATII VERZI pe terasa circulabila peste etaj 3 propus	0	0	0	0	246	50.14

PLAN DE SITUATIE REALIZAT ÎN BAZA PLANULUI TOPOGRAFIC ÎN SISTEM STEREO 1970 ÎNTOCMIT DE: GAFITA NICULAE 2017

Inventar de coordonate Sistem stereo 70

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L (i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	311436.021	789488.646	22.659
2	311474.324	789492.679	0.967
3	311474.140	789491.730	0.961
4	311473.200	789491.930	4.391
5	311472.530	789487.590	0.947
6	311473.460	789487.410	5.091
7	311472.610	789482.390	8.238
8	311473.410	789474.240	0.262
9	321471.246	789472.989	2.127
10	311470.970	789470.880	1.222
11	311470.600	789469.670	20.022
12	311490.820	789466.930	2.586
13	311491.004	789469.387	0.469
14	311490.540	789469.457	6.392
15	311491.535	789475.771	2.797
16	311494.310	789475.420	3.788
17	311494.970	789479.150	9.638

Suprafata din masuratori = 495 mp
 Suprafata din acte = 490,63 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA PARCELA STUDIATA SI ZONE ADIACENTE CF. P.U.Z MAMAIA HCL 121/2013:

- UTR2** UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA: ZONA C, UTR 2
- 4** UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR2, PUNCTUL 4: TERASA RASARIT DE SOARE SI HOTEL BY TONY (TERASA BY TONY)-FUNCTIUNI DE CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT, P+3 ETAJE+TERASA CIRCULABILA
- PLAJA
- MONUMENTE ISTORICE
- SIT ARHEOLOGIC SUBACVATIC (platforma continentală a litoralului romanesc al Marii Negre, cod CT-I-s-A-02561)
- ZONA DE PROTECTIE SITURI ARHEOLOGICE (100 M)

LEGENDA INFORMATII DIVERSE

- P+3E** REGIM DE ÎNĂLTIME
- 34.05** COTE DE NIVEL EXISTENTE ÎN STUDIUL TOPOGRAFIC
- P1** SECTIUNI PRIN TEREN, DESFASURARI
- SENS SCURGERE APE PLUVIALE**

- LEGENDA**
- Lampadar
 - Pom
 - Limita Cadastru
 - Constructii existente
 - Canalizare