

## ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+2-3-4E – CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA

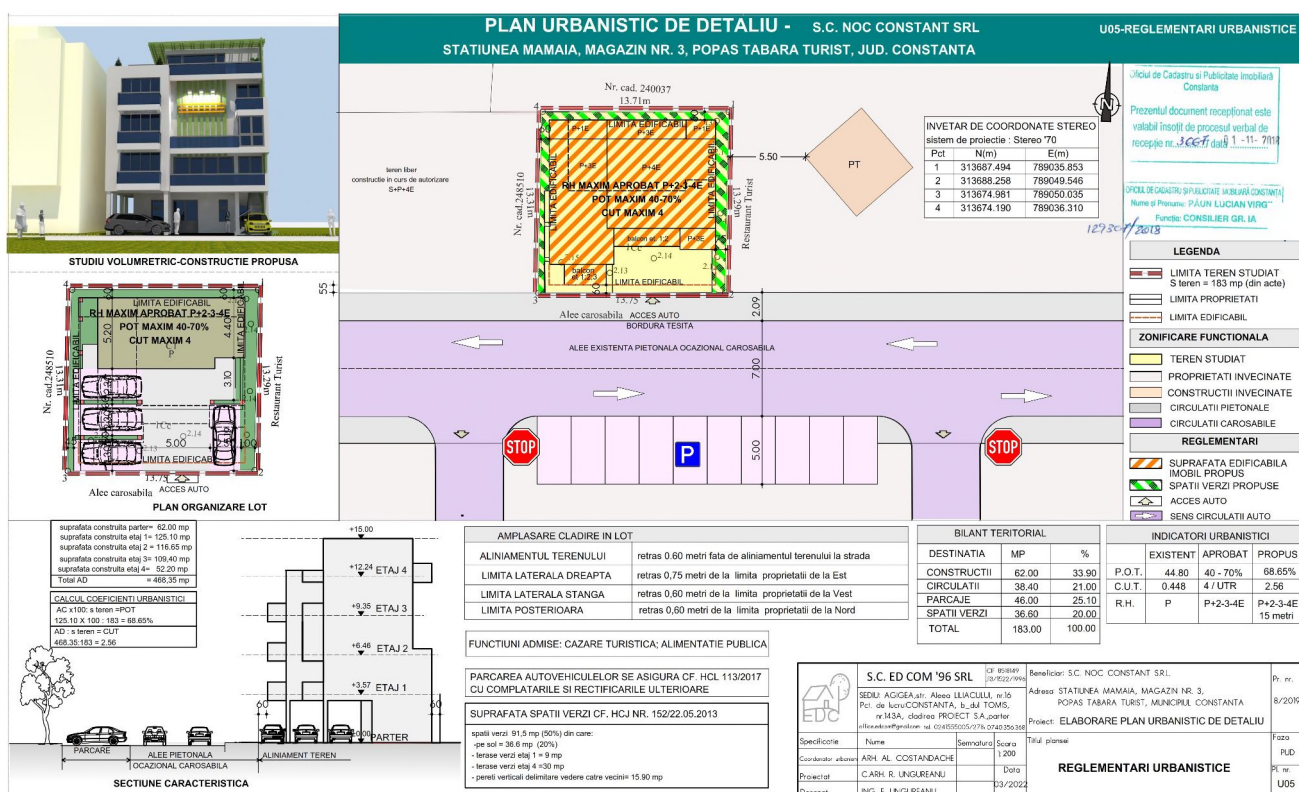
Certificat de Urbanism nr. 702 din 14.02.2020

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL CONSTANȚA, STATIONEA MAMAIA, MAGAZIN NR. 3, POPAS TABARA TURIST, JUD. CONSTANTA (B.DUL MAMAIA NR.526B)**

ARGUMENTARE: **Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei CONSTRUCTII P+2-3-4E - CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA .**

INITIATOR: S.C. NOC CONSTANT SRL

ELABORATOR :ED COM'96 SRL



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, ÎN PERIOADA: 30.03.2022 - 14.04.2022**

**OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC), AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

**SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb.C.Arh. Rodica Ungureanu / [office.edcom@gmail.com](mailto:office.edcom@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 30.03.2022 – 14.04.2022 (15 ZILE)**

**COMUNICAREA REZULTATELOR 15.04.2022–24.04.2022**

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**" CONSTRUIRE IMOBIL P+2-3-4E – CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE  
PUBLICA"**

**STATIUNEA MAMAIA, MAGAZIN NR. 3, POPAS TABARA TURIST, JUD.  
CONSTANTA (B.DUL MAMAIA NR.526B)**

**BENEFICIAR: S.C. NOC CONSTANT S.R.L.**

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

### **CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA**

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
  - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
  - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
  - 2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

### **CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA**

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

### **CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI**

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
  - art. 1 - utilizări admise
  - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
  - art. 3 - utilizări interzise
  - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)
  - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
  - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
  - art. 8 - circulatii si accese
  - art. 9 - stationarea autovehiculelor
  - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
  - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
  - art. 12 - conditii de echipare edilitara
  - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
  - art. 14 -imprejmui
  - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
  - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

## **CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei

## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE IMOBIL P+2-3-4E – CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA**

ADRESA: STATIUNEA MAMAIA, MAGAZIN NR. 3, POPAS TABARA TURIST, JUD. CONSTANTA (**B.DUL MAMAIA, NR.526 B**)

INITIATOR (BENEFICIAR) : **S.C. NOC CONSTANT S.R.L.**

PROIECTANT: **S.C. ED COM'96 S.R.L.**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **MARTIE 2022**

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, Stațiunea Mamaia. Reglementările urbanistice pentru Stațiunea Mamaia au fost stabilite prin PUZ, aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013 .

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.702 /14.02.2020 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

**Scop:** Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de alimentare publică și cazare turistică.

**Obiective :** Detalierea formal–volumetrică a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex turistic având ca profil funcțiunea de alimentare publică și cazare turistică.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- menținerea funcțiilor aprobate;
- menținerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobați (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente;
- menținerea regimului maxim de înălțime aprobat;
- menținerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea cu studiile și documentațiile de urbanism aprobate anterior;

- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

## CAPITOLUL 2

## INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

#### 2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

**Incadrare in zona** - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona nordica a Statiunii Mamaia. Conform Contract de Vanzare nr.2235/26.10.2015 pe terenul situat la adresa, B.dul Mamaia nr.526 B, in suprafata de 183 mp exista constructii. Acestea se vor demola in vederea construirii noului imobil.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 183 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

- la **Nord** – proprietate privata – Camping Tabara Turist;
- la **Est** – proprietate privata – Restaurant Tabara Turist;
- la **Sud** – domeniu public – Alee carosabila;
- la **Vest** – proprietate privata. – constructie in curs de autorizare S+P+4E.

**Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL MAMAIA** - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Mamaia, aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013 terenul se incadreaza in zona C, **UTR 22, PCT.40: COMERT, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII (conform pozitia 40, zona C din tabel)**

**Utilizari admise :**

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

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

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

- **functiuni sportive:** terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com

descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza.

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

- **functiuni de agrement:** cazinouri, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic.

- **functiuni de cultura:** centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru.

- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol,( debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)

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

-functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii

- functiuni legate de culte: biserica

- lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol

-marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra

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

- unitati cu destinatie speciala

-grupuri sanitare publice

- **amenajari ale spatiului public:** strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

- spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate

- parcuri cu caracter tematic

-parcaje la sol si multietajate

-dotari si amenajari specifice functiunii de baza

-amplasarea de panouri publicitare

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

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

**POT max=40% - 70%**

**CUT max=4 UTR**

**RH max=P+2-3-4E**

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia , Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 702 din 14.02.2020, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.



## **2.1.2. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT**

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal ” aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013
- Planul topografic scara 1/200 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 702/14.02.2020
  - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.5804RP/15.10.2020
  - Aviz RAJA nr.1867/04.12.2020
  - Aviz E-distributie Dobrogea nr.328705888/23.10.2020
  - Aviz Distrigaz sud retele nr. 315624367/27.10.2020
  - Aviz R.A.D.E.T nr.B19155/01.10.2020
  - Aviz RCS RDS nr.7964/01.10.2020
  - Aviz Telekom nr.965/08.10.2020
  - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 47R/01.02.2021
  - Aviz Statul Major General DT-7652/23.10.2020
  - Aviz Comisia de circulatie nr.873/27.11.2019
  - Aviz Ministerul Turismului nr. 95/24.02.2021

## **2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR**

Reglementarile urbanistice pentru PUZ au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr.121/24.05.2013 Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

**ZONA C, UTR 22, PCT.40 : COMERT, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII (conform pozitia 40, zona C din tabel)**

### **UTILIZĂRI ADMISE-**

- **functiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping. Se va stimula dezvoltarea dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3,4,5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc. Apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective.
- **functiuni pentru alimentatie publica:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca si alte spatii pentru alimentatie publica ( spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare.



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

- **functiuni sportive:** terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive, servicii si dotari de deservire a functiunii de baza.

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

- **functiuni de agrement:** cazinouri, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic.

- **functiuni de cultura:** centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru.

- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol,( debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)

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

-functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii

- functiuni legate de culte: biserica

- lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol

-marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra

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

- unitati cu destinatie speciala

-grupuri sanitare publice

- **amenajari ale spatiului public:** strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

- spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate

- parcuri cu caracter tematic

-parcaje la sol si multietajate

-dotari si amenajari specifice functiunii de baza

-amplasarea de panouri publicitare

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

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

## **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

construcții și instalații demontabile pentru functiuni comerciale și 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 în perioada sezonului estival. Sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament și tabelele anexate.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)**

În cazurile parcelarilor ( divizarea unui lot de teren în doua sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerintele legale privitoare la cazurile în care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în 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 și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmenbrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafetele totale construire insumate cu suprafetele propuse spre construire. Reparcelarea în sensul prezentului regulament reprezintă operatiunile care au ca rezultat o alta împărțire a mai multor loturi de teren invecinat, loturi rezultate având destinatii și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea sau dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna și obiectivelor de utilitate publica. Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate să fie respectati indicii de utilizare a terenului POT și CUT maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se afla parcelele. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la rețeaua de distributie a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevazuta o extindere a rețeleo publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii. Mărimea minima a parcelei construibile – conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD ( dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii ( dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisa.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

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

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

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

### **CIRCULATII SI ACCESE**

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

un spațiu de staționare astfel încât sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Accese pietonale: autorizarea executarii constructiilor și a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare se emite numai dacă se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizația de construire. În cazul imposibilitatii tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în urmatoarele condiții: a) solicitantul va face dovada asigurării spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrării necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. Prezentului regulament; b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau în curs de realizare. Numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, HGR nr. 525/1996, h.c.l.m. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie în Mun. Constanta și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitatile urbane, indicativ P132-93. Dacă în interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni în parte. Va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterane etajate acvolo unde terenul permite. Respectare HCL nr.113/2017- privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

P+2-3-4E. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare clădire existența și propunere. În conditiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și functionale. Este permisa realizarea de demisoluri. În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins în glosarul anexat. În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament. Pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona în Certificatul de Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizației de Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne. Conform avizului Ministerului Afacerilor

Interne, înălțimea maxima a cladirilor, în zona A și zona B, este limitata la 50m. Conform avizului Ministerului Apărării Naționale, înălțimea maxima a cladirilor, în cele doua zone restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, calculata de la nivelul mării. Pentru amplasarea/ instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalații care ar putea depasii cumulat, regimul de înălțime al cladirilor propuse a se realiza în cele doua zone restrictionate MapN, se va solicita avizul Statului Major General.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna și va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co- vizibilitate. Lucrările de modificare a fatadelor ( reabilitare termica, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilietul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Asigurarea echiparii edilitare și evacuarea deseurilor. Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela. În acest sens, se recomanda realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locala în sol și 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, în vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale în terenul natural. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinat colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de functiuni. **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:** autorizarea executarii constructiilor este permisa numai dacă esista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare și de energie electrică, costurile lucrarilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar. **Realizarea de rețele edilitare:** rețelele existente de telefonie, comunicatii și de date ( internet, televiziune), precum și cele noi vor fi reamplasate/ amplasate în subteran. Rețelele de distributie a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran. Extinderile de rețele, lucrările de marire a capacitatii ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt gravate de o servitute publica, fiind fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacitatii lor și cu respectarea conditiilor de

exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacitatii rețelei, fiind însă recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, dacă nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

## **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**Spatii publice:** amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente sau noi se va face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica. Vegetatia înaltă matura va fi protejata și păstrată pe toată suprafața statiunii. **Spatii private:** Terenul liber rămas în afara circulatiilor, parcajelor și circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafața parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, odihna și grădini de fatada decorativa. Spațiul liber dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția constructiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. În spatiile publice și în spatiile private, pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sunt permise: amplasarea panourilor publicitare; construcții și instalații demontabile pentru functiuni comerciale și 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 în perioada sezonului estival. Respectare HCJ nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi și a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente constructiilor realitare pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

## **IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere ( h max=30 cm) sau plantate în ghiveci; În toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maxima de 40 cm și o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii și care permite pătrunderea vegetatiei. Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1.8m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**POT maxim admis= 40 – 70%** în cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se menține; în cazul propunerilor marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice și în tabelele anexate, procentul de ocupare al terenului este 40 -70%; În cazurile special marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice și în tabelele anexate, procentul de ocupare al terenului este 90%; în cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice și în tabelele anexate, procentul de ocupare al terenului este 100%; în cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice și în tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului



este de 100%; în cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și un tabelul anexa, procentul de ocupare al terenului este 100%.

### COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT maxim admis = 4/UTR** Coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafața UTR.

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Nu sunt în curs de elaborare alte documentații de urbanism pentru amplasamentul studiat

## CAPITOLUL 3

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTEȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI -VEZI PLANȘA NR. 4

#### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICĂȚII

Principala arteră de circulație din zonă este b.dul Mamaia, în partea de vest a amplasamentului studiat prin PUD. Accesul auto la amplasament se realizează din b.dul Mamaia prin aleea de acces situată la sud de amplasament..  
Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor.



#### 3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINATĂȚI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Conform planului de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se întocmește PUD este ocupat cu construcții ( C1-magazin suprafață= 82 mp) ce se vor desființa în vederea construirii noului imobil.

Imobilul (terenul) are următoarele vecinătăți:

- la **Nord** – proprietate privată – Camping Tabara Turist;
- la **Est** – proprietate privată – Restaurant Tabara Turist;
- la **Sud** – domeniu public – Alee carosabilă;
- la **Vest** – proprietate privată. – construcție în curs de autorizare S+P+4E.

Indici de ocupare teren : POT existent 44,80%

CUT existent 0,448

#### 3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafața teren amplasament = 183 mp



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com

Suprafata construita existent = 82 mp

Suprafata desfasurata existent = 82 mp

Constructiile existente se vor demola in vederea construirii noului imobil P+2-3-4E.

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati având funcțiuni similare sau conexe.

Echiparea edilitara a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acopera toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- În zona sunt aprobate funcțiuni precum comerț, cazare, alimentare publică, servicii.
- prezenta majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum comerț, cazare, alimentare publică, servicii.

**Funcțiunile solicitate** de beneficiar – alimentare publică și cazare turistică sunt compatibile cu funcțiunile aprobate în zona.

### 3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 8:

Terenul care a generat studiul are suprafața de 183 mp și este **proprietate privată**.

S.C. NOC CONSTANT S.R.L. – conform înscrisurilor din cartea funciara 229831.

Parcela învecinată pe laturile nord; est și vest sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de sud, este domeniu public- alee pietonală ocazional carosabilă.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- în suprafața se găsește un strat de umplutură neomogenă cu o grosime de până la 0,30m, după care urmează un strat de nisip de duna până la adâncimea de 0,90 m. Succesiunea litologică se continuă cu un strat de nisip până la adâncime de 8 m, după care urmează un strat de nisip prafos în grosime de 0,80m. Forajul cel mai adânc a fost oprit la adâncimea de 10m în stratul de praf nisipos galbui.

Nivelul panzei freatice a fost întâlnit în foraje, la adâncimea de 1,00 metri.

Din studiul geotehnic rezultă următoarele condiții de fundare:

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com

- se recomanda fundarea prin intermediul unui pat din piatra sparta cu o grosime de 0,80m si evazare de 1m, cu o presiune conventionala de 150 Kpa..

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)**

In zona nu se semnaleză fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri) care sa pericliteze stabilitatea construcţiei.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la o adancime de 1,00 metri.

### **3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform normativului P100/1-2013, in zona seismica caracterizata de acceleratia  $a_g=0,20$ .  
Perioada de colt  $T_c=0,7$  sec..

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLŢIME, STRUCTURĂ, STARE)**

Zona posedă, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1E , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 183mp exista construcţii. Dupa demolare, se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+2-3-4E.

### **3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ**

In zona exista reţele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicaţii.

#### **Alimentarea cu apa si canalizarea**

Pe b.dul Mamaia exista retea de alimentare cu apa sub presiune si colector menajer.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Pe b.dul Mamaia exista retea de alimentare cu energie electrică

#### **Alimentarea cu gaze naturale-**

Pe aleea carosabila situata la sud de amplasament exista retea de alimentare cu gaze naturale

#### **Reţele de telecomunicaţii**

Pe aleea carosabila situata la sud de amplasament exista pozate cabluri de telecomunicaţii.

#### **4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:**

Motivatii urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementarilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- pastrarea caracterului de zona cu functiuni predominante de cazare, alimentatie publica comert etc;
- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil cu functiunea de alimentatie publica si cazare turistica.

#### **4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea de alimentatie publica si cazare turistica. Regimul de inaltime propus P+2-3-4E(15,00 metri de la CTA la atic) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 13,75 metri si adancimea lotului de 13,30 metri. Suprafata amplasamentului studiat 183 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 0,60 metri fata de aliniamentul terenului la strada
- 0,75 metri fata de limita de proprietate latura Est
- 0,60 metri fata de limita de proprietate latura Vest
- 0,60 metri fata de limita de proprietate posterioara Nord

#### **4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA**

Suprafata teren amplasament = 183,00 mp

##### **suprafata construita parter 62.00 mp**

- cladire 54.50 mp
- scara 5.50 mp<sup>2</sup>
- stalpi 0.80 mp
- pereti verticali verzi 1.2 mp

##### **suprafata construita etaj 1= 125.10 mp**

- contur cladire 109.70 mp
- balcon 15.40 mp

##### **suprafata construita etaj 2 = 116.65 mp**

- contur cladire- 104.65 mp
- balcoane -12 mp

##### **suprafata construita etaj 3= 109,40 mp**

- suprafata contur pereti = 100.70 mp
- suprafata balcoane = 8.70 mp

**suprafata construita etaj 4= 52.20 mp**

**TOTAL AD =468,35 mp**

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea dealimentatie publica si cazare turistica, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa cu materiale durabile, minerale si naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

#### **4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE**

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceeasi functiune -alimentatie publica, .  
Distanța dintre constructia existenta si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord	Teren liber	-
Est	Punct de transformare	5,50 metri
Sud	Alee acces	-
Vest	Teren liber	-

#### **4.5.2. ACESE AUTO SI PIETONALE**

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Mamaia, in partea de vest a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza din b.dul Mamaia prin aleea pietonala ocazional carosabila situata la sud de amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcagele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din aleea pietonala ocazional carosabila conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 873/27.11.2019

#### **4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE**

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Pe amplasamentul studiat este o constructie cu regim de inaltime parter. Aceasta se va desfiinta in vederea realizarii constructiei proiectate.

#### **4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE**

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Mamaia, in partea de vest a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din B.dul Mamaia prin aleea carosabila situata la sud.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor turistilor se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 2 minute Linia City Tour se afla la o distanta de circa 200 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 2,13 la limita estica si 2.15 la limita vestica. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latura estica. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. , Terenul liber rezultat dupa construirea imobilului va avea destinatia de spatiu verde.

#### **4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA**

Zona studiata nu se incadreaza perimetrul unui monument, ansamblu, sit urbanan zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

#### **4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI**

Zona studiata este dominanta de functiunea de cazare si alimentatie publica. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

## **PROTECȚIA APEI**

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

## **PROTECȚIA AERULUI**

Principala sursa de poluare a aerului în zona o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, încălzirea clădirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

## **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

## **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu există surse de radiație.

## **PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Pe amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare.

## **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zona, datorită lucrărilor ce trebuie efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

## **MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologică.

### **4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu se propun obiective de utilitate publică noi.

### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se vor respecta și prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 36,60 mp, reprezentand 20 % din suprafata terenului.

#### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente variaza intre P+1E pana la P+6E.

Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime P+2-3-4E constructia din lateral dreapta are regim de inaltime P .

#### **4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA**

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 2,13 la limita estica si 2.15 la limita vestica. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

#### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

**ZONA C, UTR 22, PCT.40 : COMERT, CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII (conform pozitia 40, zona C din tabel)**

##### **UTILIZĂRI ADMISE-**

- cazare si alimentatie publica.

**Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-**construcții și instalații demontabile pentru functiuni comerciale și 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 în perioada sezonului estival. Sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament și tabelele anexate.

##### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare și 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; spălătorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice functiuni, clădiri și amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei și distrugerea habitatului natural și contravin normelor



de protecția stabilite pe plan national/local. Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

#### **Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)**

Parcela in suprafata de 183 mp, avand deschidere de 13,75 metri la aleea carosabila si 13,30 metri adancime, aflata in proprietatea investitorului S.C. NOC CONSTANT S.R.L. se considera construabila.

#### **Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirea se va amplasa retras la 0,60 metri fata de aliniamentul terenului la strada.

#### **Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii cladirile se vor amplasa astfel:

- 0,75 metri fata de limita laterala Est
  - 0,60 metri fata de limita laterala Vest
  - 0,60 metri fata de limita posterioara Nord
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
  - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Cladirile se vor amplasa unele în raport cu altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:
- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;
- distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu.

#### **Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din aleea carosabila situata la sud, cu ampriza de 12 metri.

#### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.În cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, în interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în urmatoarele condiții: 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 achiziționa spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau în curs de realizare. Numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste în funcție de destinația și 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 în Mun. Constanta și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitatile urbane, indicativ P132-93. Dacă în interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni în parte. Va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterane etajate acvolo unde terenul permite.

#### **Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- P+2-3-4E (Hmaxim = 15,00 metri)

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna și va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co- vizibilitate. Lucrările de modificare a fatadelor ( reabilitare termica, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilietul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

#### **Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,peu a evita producerea ghetii.

**Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE-** Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

#### **Art. 14 – IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere ( h max=30 cm) sau plantate în ghiveci; În toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maxima de 40 cm și o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii și care permite pătrunderea vegetatiei. Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1.8m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

#### **Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT propus= 68,65%

#### **Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT propus= 2,56

### **4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT**

FUNCTIUNE	PROBUS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	62,00	33,90
CIRCULATII	38,40	21,00
PARCAJE	46,00	25,10
SPATII VERZI	36,60	20,00
TOTAL	183	100,00

## **CAPITOLUL 5**

## **CONCLUZII**

### **5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROBUS**

Obiectivul propus – imobil P+2-3-4E (15,00 metri de la CTA la atic) va avea destinatia de alimentatie publica si cazare turistica.

Accesul principal in imobil este prevazut din fatada principala – Alee carosabila  
Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 119/04.02.2014.

### **5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI**

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru “  
CONSTRUIRE IMOBIL P+2-3-4E –CAZARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA”  
Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii astfel:

- 0,75 metri fata de limita laterala Est
- 0,60 metri fata de limita laterala Vest
- 0,60 metri fata de limita posterioara Nord

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ aprobat cu HCL 121/24.05.2013.

### **5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI**

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la dezvoltarea unitara a acesteia

Intocmit,  
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism ,  
Arh. Alexandru Costandache

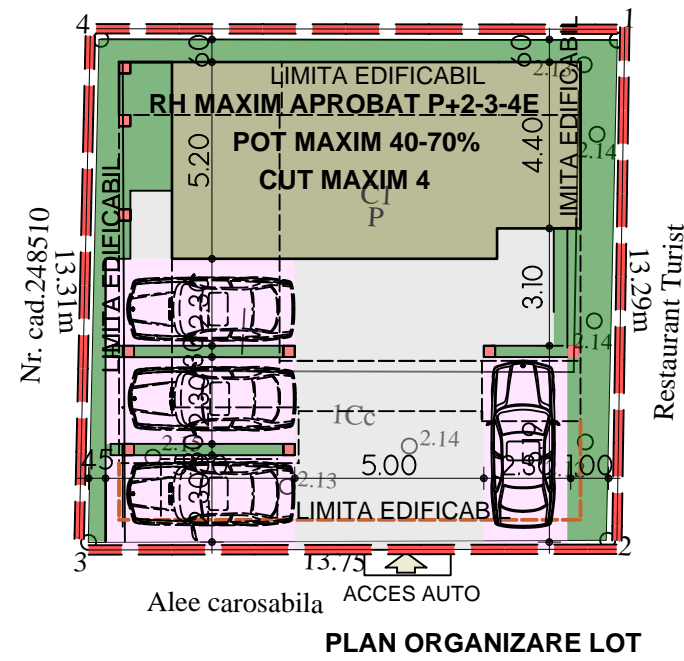
# PLAN URBANISTIC DE DETALIU - S.C. NOC CONSTANT SRL

## STATIUNEA MAMAIA, MAGAZIN NR. 3, POPAS TABARA TURIST, JUD. CONSTANTA

U05-REGLEMENTARI URBANISTICE



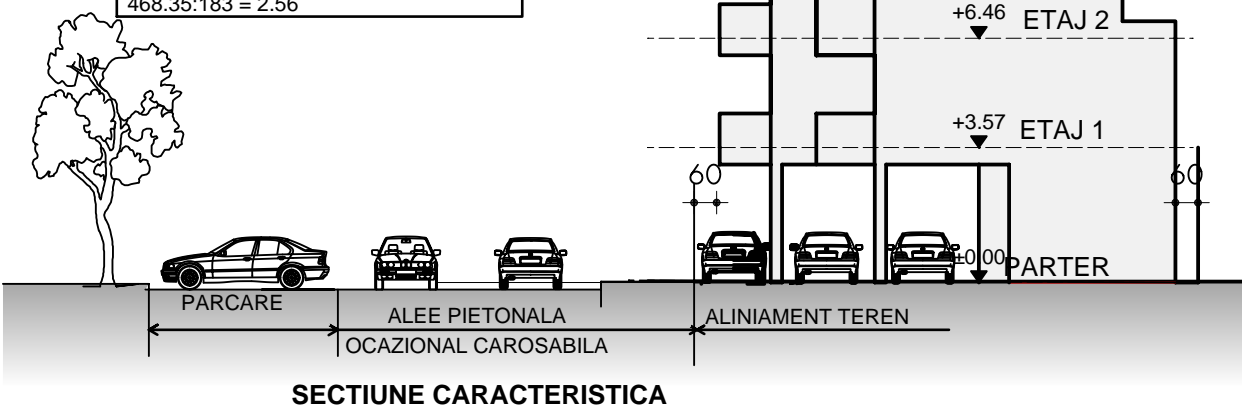
STUDIU VOLUMETRIC-CONSTRUCTIE PROPUA



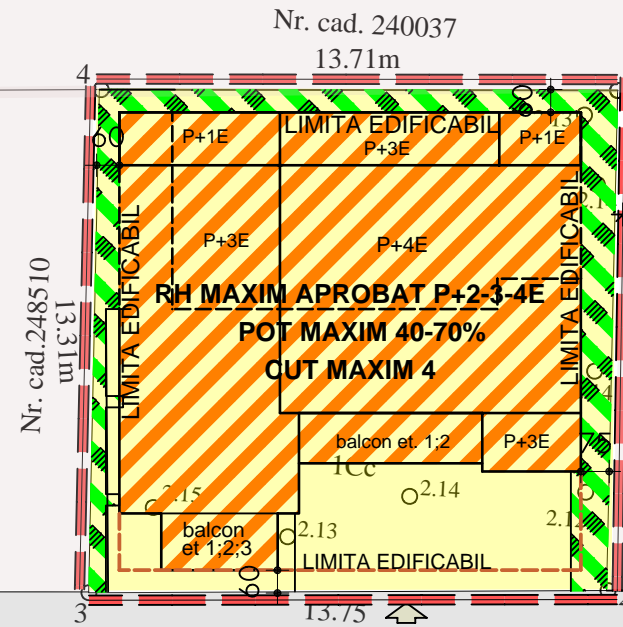
PLAN ORGANIZARE LOT

suprafata construita parter=	62.00 mp
suprafata construita etaj 1=	125.10 mp
suprafata construita etaj 2=	116.65 mp
suprafata construita etaj 3=	109.40 mp
suprafata construita etaj 4=	52.20 mp
Total AD	= 468,35 mp

CALCUL COEFICIENTI URBANISTICI	
AC x100: s teren =POT	125.10 X 100 : 183 = 68.65%
AD : s teren = CUT	468.35:183 = 2.56



SECTIUNE CARACTERISTICA



Alee carosabila ACCES AUTO  
BORDURA TESITA  
ALEE EXISTENTA PIETONALA OCAZIONAL CAROSABILA



AMPLASARE CLADIRE IN LOT	
ALINIAMENTUL TERENULUI	retras 0,60 metri fata de aliniamentul terenului la strada
LIMITA LATERALA DREAPTA	retras 0,75 metri de la limita proprietatii de la Est
LIMITA LATERALA STANGA	retras 0,60 metri de la limita proprietatii de la Vest
LIMITA POSTERIOARA	retras 0,60 metri de la limita proprietatii de la Nord

FUNCTIUNI ADMISE: CAZARE TURISTICA; ALIMENTATIE PUBLICA

PARCAREA AUTOVEHICULELOR SE ASIGURA CF. HCL 113/2017 CU COMPLATARILE SI RECTIFICARILE ULTERIOARE

SUPRAFATA SPATII VERZI CF. HCJ NR. 152/22.05.2013	
spatii verzi 91,5 mp (50%) din care:	
-pe sol =	36.6 mp (20%)
-terase verzi etaj 1 =	9 mp
-terase verzi etaj 4 =	30 mp
-pereti verticali delimitare vedere catre vecini=	15.90 mp

INVENTAR DE COORDONATE STEREO		
sistem de proiectie : Stereov '70		
Pct	N(m)	E(m)
1	313687.494	789035.853
2	313688.258	789049.546
3	313674.981	789050.035
4	313674.190	789036.310

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
Constanta  
Prezentul document receptionat este  
valabil insoțit de procesul verbal de  
recepție nr. 3067/ data 1 -11- 2018

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
Nume și Prenume: PĂUN LUCIAN VIRGIL  
Funcția: CONSILIER GR. IA  
129307/2018

LEGENDA	
	LIMITA TEREN STUDIAT S teren = 183 mp (din acte)
	LIMITA PROPRIETATI
	LIMITA EDIFICABIL
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	TEREN STUDIAT
	PROPRIETATI INVECINATE
	CONSTRUCTII INVECINATE
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII CAROSABILE
REGLEMENTARI	
	SUPRAFATA EDIFICABILA IMOBIL PROPUA
	SPATII VERZI PROPUSE
	ACCES AUTO
	SENS CIRCULATII AUTO

BILANT TERITORIAL		
DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII	62.00	33.90
CIRCULATII	38.40	21.00
PARCAJE	46.00	25.10
SPATII VERZI	36.60	20.00
TOTAL	183.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI			
	EXISTENT	APROBAT	PROPUA
P.O.T.	44.80	40 - 70%	68.65%
C.U.T.	0.448	4 / UTR	2.56
R.H.	P	P+2-3-4E	P+2-3-4E 15 metri

	S.C. ED COM '96 SRL		CF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: S.C. NOC CONSTANT S.R.L.		Pr. nr.
	SEDIU: AGIGEA, str. Aleea LILIACULUI, nr.16 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368			Adresa: STATIUNEA MAMAIA, MAGAZIN NR. 3, POPAS TABARA TURIST, MUNICIPIUL CONSTANTA		8/2019
	Proiectat: C.ARH. R. UNGUREANU			Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza
	Desenat: ING. E. UNGUREANU			Titlul planșei		PUD
			REGLEMENTARI URBANISTICE		Pl. nr.	
					U05	