



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 194/19.04.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+3-4E cu funcțiunea de structură de
primire turistică - unități de cazare,
Stațiunea Mamaia, zona Cazino, lot 18, careu 41,
investitor Veniamin Nicolae

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din
data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 85684/19.04.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 71899/11.04.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 86579/20.04.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM-009-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Veniamin Nicolae înregistrată sub nr. 140075/14.09.2020, completată cu adresa nr. 175499/17.11.2020, nr. 240348/03.12.2021 și nr. 71899/01.04.2022;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – construire imobil P+3-4E cu funcțiunea de structură de primire turistică - unități de cazare, Stațiunea

Mamaia, zona Cazino, lot 18, careu 41, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Stațiunea Mamaia, zona Cazino, lot 18, careu 41, în suprafață de 581,50 mp (potrivit actelor de proprietate) și 582 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249812, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Veniamin Nicolae și Veniamin Lascăr, conform Dispoziției primarului nr. 11283/2018 și procesului verbal de punere în posesie nr. 157212/2018 emis de Primăria Municipiului Constanța.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Veniamin Nicolae, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 85684/19.04.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+3-4E cu funcțiunea de structură de primire turistică - unități de cazare, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, lot 18, careu 41, investitor Veniamin Nicolae;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1427/07.04.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 199438/29.12.2020, avizul nr. 71899/11.04.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+3-4E cu funcțiunea de structură de primire turistică - unități de cazare, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, lot 18, careu 41, investitor Veniamin Nicolae.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

6



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 140075/14.09.2020 adresată de Veniamin Nicolae cu domiciliul [redacted] în baza documentației completată sub nr. 175499/17.11.2020, nr. 240348/03.12.2021 și nr. 71899/01.04.2022;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 71899 din 11.04.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+3-4E cu funcțiunea de structură de primire turistică - unități de cazare, Stațiunea Mamaia, zona Casino, lot 18, careu 41

Inițiator: Veniamin Nicolae

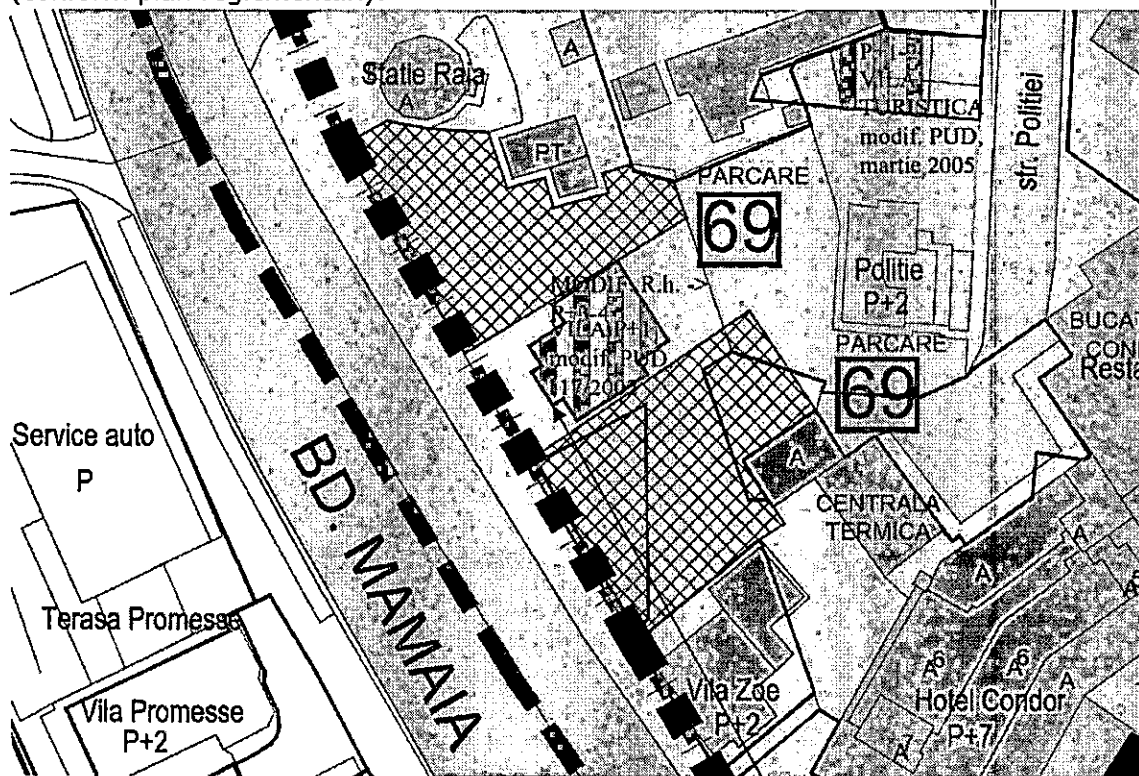
Proiectant: Agorapolis SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în Stațiunea Mamaia, zona Casino, lot 18, careu 41, în suprafață de 581,50 mp (potrivit actelor de proprietate) și 582 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249812, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Prevederi PUZ aprobate anterior:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona A, UTR8, vilă (conform plan reglementări):



Extras HCL nr. 121/2013 - Plan reglementări zona A

Localizare teren IE 249812



**REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA UNOR CLADIRI
PRELuate DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ANTERIOAR APROBATE
(HCLM NR.285/18.05.2007)**

Prin HCL nr. 285/2007 privind modificarea PUD Mamaia aprobat prin HCL nr. 129/2001, pentru terenul situat în zona str. Poliției, regimul de înălțime a fost modificat de la P+1E la P+3-4E:

38	Zona strada Poliției	Vila turistica P+1 -> P+3-4
----	----------------------	-----------------------------

Potrivit HCL nr. 121/2013, tuturor terenurilor incluse în PUZ le sunt aplicabile următoarele:

- UTILIZARI ADMISE :

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

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

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

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii. Corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente. Amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente. Organizari de evenimente in perioada sezonului estival. Sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.

- UTILIZARI INTERZISE: activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin 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

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire. Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica. Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii. Marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective. In orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supratereane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc

cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament. Sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii: a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m ; b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului; c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

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

- **CIRCULATII SI ACCESE**

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

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

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire. In cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii: a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament; b) solicitantul va 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 aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea

numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte. Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite. Respectare 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.

- NECESARUL DE PARCAJE

- Locuințe / Apartament de vacanță

- Locuințe individuale: două locuri de parcare
- Locuințe colective/apartamente de vacanță : 1loc de parcare/ apartament cu suprafața max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafața max.200mp

- Funcțiuni de turism conform HGR 525/1996

- Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică: în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

- Funcțiuni comerciale

- Se va asigura 1 loc de parcare/35mp suprafața utilă funcțiune comercială
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

- Funcțiuni de alimentație publică

- Se va asigura 1 loc de parcare/30mp suprafața utilă alimentație publică
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

- Funcțiuni de cultură conform HGR 525/1996

- Expoziții, târguri: se va asigura 1 loc de parcare/ 50 mp suprafața de expunere.

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

- Funcțiuni de sănătate conform HGR 525/1996

- Se va asigura câte 1 loc de parcare/4 persoane angajate, plus un spor de 10%.

- Funcțiuni sportive HGR 525/1996

- Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte 1 loc de parcare/ 5-20 de locuri.

- Celelalte funcțiuni: se va asigura câte 1 loc de parcare/ 30 de locuri.

- INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Este permisă realizarea de demisoluri. În 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 două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament. Pentru toate clădirile înalte propuse, se va menționa în Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizației De Construire este obligatorie obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne. Conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, înălțimea maximă a clădirilor, în zona A și Zona B, este limitată la 50m. Conform avizului Ministerului Aparării Naționale, înălțimea maximă a clădirilor, în cele două zone restricționate marcate pe planșele de Reglementări urbanistice, este limitată la 39m, calculată de la nivelul mării. Pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ, regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

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

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

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

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

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

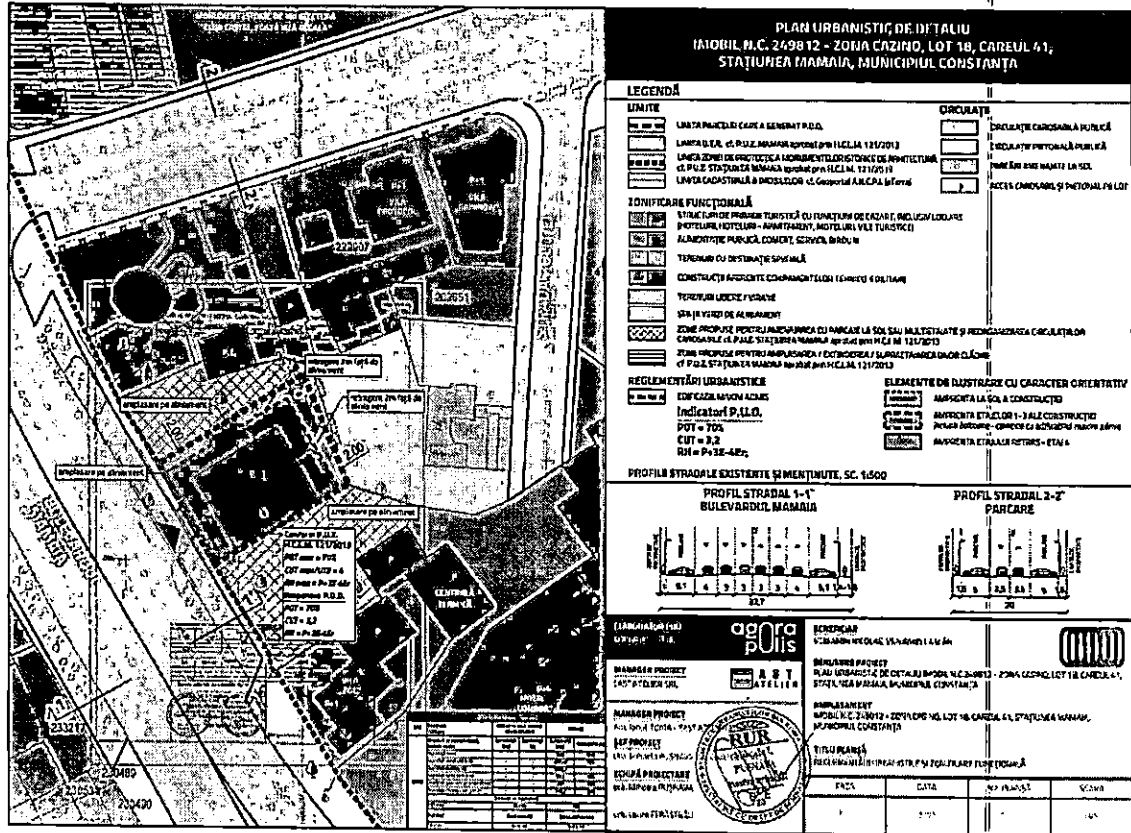
- Spatii publice: amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica. Vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata statiunii. Mobilierul urban amplasat in spatiile publice, se va subordona unui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

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

- In spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise: amplasarea panourilor publicitare; constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente; organizari de evenimente in perioada sezonului estival

- Respectare H CJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- IMPREJMUIRI: imprejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante în ghiveci; În toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel puțin un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT max = 40 – 70 %
- în cazul tuturor clădirilor existente, nemarcate ca propuneri pe planșă de Reglementări urbanistice, procentul de ocupare al terenului se menține; în cazul propunerilor marcate ca atare pe planșă de Reglementări urbanistice și în tablele anexa, procentul de ocupare al terenului este 40-70%; în cazurile speciale marcate ca atare pe planșă de Reglementări urbanistice și în tablele anexa, procentul de ocupare al terenului este 90% ; în cazurile speciale din zona adiacentă promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe planșă de Reglementări urbanistice și în tablele anexa, procentul de ocupare al terenului este 100% ; în cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe planșă de Reglementări urbanistice și în tablele anexa, procentul de ocupare al terenului este 100%.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT max = 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.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - planșă reglementări urbanistice

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează realizarea unui imobil cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire, în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamala, Zona Casino. Zona este reglementată prin P.U.Z. Stațiunea Mamala – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.

Terenul pe care se propune investiția are o suprafață de 582,00 mp, iar în prezent este reconstruit. Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse va fi de maxim 1862,4 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor de aproximativ 407,40 mp, astfel C.U.T. va fi de 3,2, iar P.O.T. de 70%.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Detallere PUD:

- *Funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică;*
- *Se va stimula dezvoltarea funcțiilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc;*
- *Apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;*
- *Funcțiuni pentru alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetărie, cafenea, bar, club, discotecă) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare;*
- *Funcțiuni de comerț: comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;*
- *Amenajări peisagistice, plantații medii și joase, alai carosabile și pietonale, parcuri la sol și multietajate, mobilier urban, panouri publicitare;*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Detallere PUD:

- *construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;*
- *Amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;*
- *Organizări de evenimente în perioada sezonului estival.*
- *Sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament*

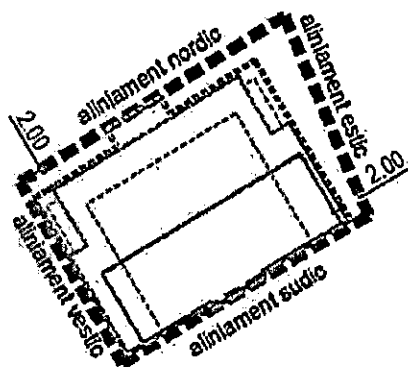
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

Detallere PUD:

- Toate cele enumerate mai sus la art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Detallere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unui aliniament, cu excepția colțului sud-estic. Conform Hotărârii 525/1996 prin care a fost adoptat Regulamentul general de urbanism, aliniamentul este definit ca limita dintre domeniul privat și domeniul public. Astfel, se permite amplasarea pe aliniamentele parcelei și se va respecta o retragere de 2 m față de aliniamentul estic și parțial față de cel nordic și sudic, pe porțiunea unde se învecinează cu parcela proprietate privată. Se pot amplasa pe aliniament balcoane și se admite amplasarea sistemelor brise soleil către aliniament.



LIMITE


 LIMITA PARCELI CARE A GENERAT P.U.D.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

 EDIFICABIL MAXIM ADMIS

ELEMENTE DE ILUSTRARE CU CARACTER ORIENTATIV

 AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCȚIEI (nivele P+3E-4E)

 AMPRENTA ETAJELOR 1-3E ALE CONSTRUCȚIEI
• coincide cu edificabilul maxim admis

 AMPRENTA ETAJULUI RETRAS - ETAJ 4

 LIMITA BALCOANȘI / LOGII

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

Detallere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unul alinament, cu excepția colțului sud-estic. Terenul nu prezintă limită posterioară.

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

Detallere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unul alinament, cu excepția colțului sud-estic. Terenul nu prezintă limită posterioară.

- Pe parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite;
- Pe parcelă poate exista o singură clădire principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Detallere PUD:

- Toate cele enumerate mai sus la art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- Conform planșei de reglementări, accesul se va asigura pe latura vestică a parcelei direct din Bulevardul Mamaia;
- Accesul platonal se va asigura, de asemenea, din spațiul public pe latura vestică a parcelei.
- Se va asigura obligatoriu accesul persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Detallere PUD: În mod specific, pentru funcțiunea propusă se va asigura numărul necesar de locuri de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L.M. 113 / 27.04.2017. Acestea vor fi amenajate în interiorul parcelei, cu acces direct din B-dul. Mamaia. Parcările se vor amenaja în sistem mixt - la nivelul solului și în sistem supraetajat independent (tip Klaus).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- P+3E - 4E - CONFORM PLANȘĂ REGLEMENTĂRI ZONA A.

Detallere PUD: Regimul de înălțime maxim admis va fi P+3E - 4E retras.

- În cazul ultimului nivel respectând 75% din suprafața nivelului inferior neretras.
- Pentru amplasarea / instalarea de antene, echipamente de radio telecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.
- Se interzice mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentei documentații.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Detallere PUD: Clădirea va avea acoperire de tip terasă verde și 4 fațade tratate arhitectural. Finisajele exterioare se vor propune în culoarea dominantă albă. Se vor evita culorile închise, iar culorile vii se vor putea utiliza în proporție redusă, ca accente.

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul parterului, se impune ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public astfel, se propune implementarea unor sisteme ce se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.

Fațada dinspre Hotelul Condor se va trata în mod obligatoriu într-o manieră decorativă într-un procent de minimum 70% din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Detallere PUD: În zona afectată de rețelele RAJA, deviate conform aviz pe domeniul public, devierea va fi realizată în baza proiectului de deviere elaborat de KAM HIDROGIS S.R.L. De asemenea, sunt impuse următoarele condiționări „Zona de protecție privind conductele de distribuție apă Dn 400mm OL, DN 150mm AZB este de 3 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor”, „Zona de protecție pentru conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZB, Dn 250mm OL sunt de 5m stânga-dreapta din axul conductelor, iar pentru colectoarele menajere Dn 250mm Bz, Dn 250mm B sunt de 3 stânga-dreapta din axul conductelor, zone care nu se vor betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcări”. În aceste zone, terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

Detallere PUD: Se va respecta H.C.I.C. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori oferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Minim 10% din suprafața de spațiu verde va fi asigurată pe teren natural, iar restul de spațiu verde necesar pe parcelă se va asigura pe terase și / sau fațade.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Detallere PUD: Nu se vor realiza împrejuriri.

Parcarea la sol nu va fi vizibilă din domeniul public, fiind obligatorii soluții de arhitectură, inclusiv peisagistică care să obtureze vederea directă către parcele.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max = 40 - 70 %.

Detallere PUD: P.O.T. = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafața U.T.R.

Detallere PUD: C.U.T. = 3,2 mp. ADC/mp. teren

3.3. Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor

Intervenția în cadrul parcelei care a generat PUD prevede construirea unui imobil cu un regim de înălțime P+3R-4R, cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire.

Construcția se va putea amplasa pe aliniamentele parcelei și va respecta o retragere de 2 m față de

alinamentul estic și parțial față de cel nordic și sudic, pe porțiunea unde se învecinează cu parcela proprietate privată.

La nivelul parterului, construcția se va retrage de la aliniament cu minim 1,5 m în vederea posibilității de amenajare a zonei de acces pe lot. Clădirea se va putea amplasa pe limitele laterale ale parcelei conform

planșei de reglementări cu condiția ca laturile laterale ale clădirii să nu fie calcane și să fie tratate arhitectural ca fațade.

Fațada dinspre hotelul Condor se va trata decorativ în proporție de min 70% din suprafața acesteia.

De asemenea, balcoanele, terasele, bovindourile nu pot depăși limita edificabilului. La nivelul solului se vor amenaja circulațiile carosabile și pietonale, respectiv locurile de parcare necesare funcțiunii.

3.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

În total, suprafața totală construită la sol propusă este de 407,40 mp, echivalentul a 70%, iar suprafața construită desfășurată este de 1862,40 mp, echivalentă a unui coeficient de utilizare al terenului de 3,2 mp. ADC/mp. teren.

3.5. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Corpul de clădire propus va urmări, prin dispunere, forma parcelei. Astfel, clădirea constituie un front nou la Bulevardul Mamaia.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism:
 - avizul Consiliului județean Constanța;
- ❖ **în memoriul general** va fi inserată prevederea conform căreia la faza PAC documentația va fi prezentată Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, în vederea avizării fațadelor;
- ❖ în **planșa reglementări urbanistice** va fi reprezentat edificabilul maxim permis, coroborat cu regimul maxim de înălțime aprobat prin PUZ Mamaia;
- ❖ ulterior completării documentației cu înscrisurile mai sus menționate, se vor întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.05.2021** s-a analizat documentația prezentată, solicitându-se următoarele:

- în cuprinsul documentației prezentate (parte scrisă și parte desenată, inclusiv planșele privind ilustrarea de arhitectură, desfășurări de front, etc) se va respecta regimul maxim de înălțime aprobat prin PUZ - HCL nr. 121/2013, respectiv: P+3-4E:

"Prin HCL nr. 285/2007 privind modificarea PUD Mamaia aprobat prin HCL nr. 129/2001, pentru terenul situat în zona str. Poliției, regimul de înălțime a fost modificat de la P+1E la P+3-4E":

38	Zona strada Poliției	Vila turistica P+1 -> P+3-4
----	----------------------	-----------------------------

- se recomandă retragerea construcției de la limitele de proprietate, în vederea eliminării calcanelor, precum și pentru realizarea unei clădiri mai puțin masive și îmbunătățirea impactului vizual în relația cu monumentul de arhitectură în a cărui zonă de protecție se situează. Se vor prezenta cele patru fațade ale imobilului în vederea susținerii soluției propuse.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.02.2022** s-a analizat documentația prezentată sub nr. 240348/03.12.2021, solicitându-se revizuirea memoriului general prin :

- **detalierea prevederilor memoriului** pentru toate articolele (de exemplu: precizarea utilizărilor permise la nivel de parcelă studiată - structură de cazare turistică / locuire în regim de cazare turistică, fără preluarea întregului set de utilizări admise din PUZ Mamaia; modalitatea de retragere a etajului 4; introducerea de elemente de securizare a volumetriei propuse inclusiv mențiunea ca parcare propusă la sol să nu fie vizibilă din domeniul public conform ilustrării de arhitectură prezentate, precum și tratarea decorativă pe o suprafață mai mare a calcanului vizibil dinspre Hotel Condor);
- **corelarea valorii edificabilului maxim admis** din memoriu (pe toată suprafața parcelei – pag. 20) cu edificabilul marcat pe planșa de Reglementări urbanistice;
- **reglementare unitară a valorii CUT în cuprinsul documentației** (în partea scrisă la pag. 15 CUT maxim pe parcelă este 2,8, iar în partea desenată CUT ilustrat este 3,03 și CUT maxim este 4).

Completările au fost depuse sub nr. 71899/01.04.2022.

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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1427/07.04.2020, a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

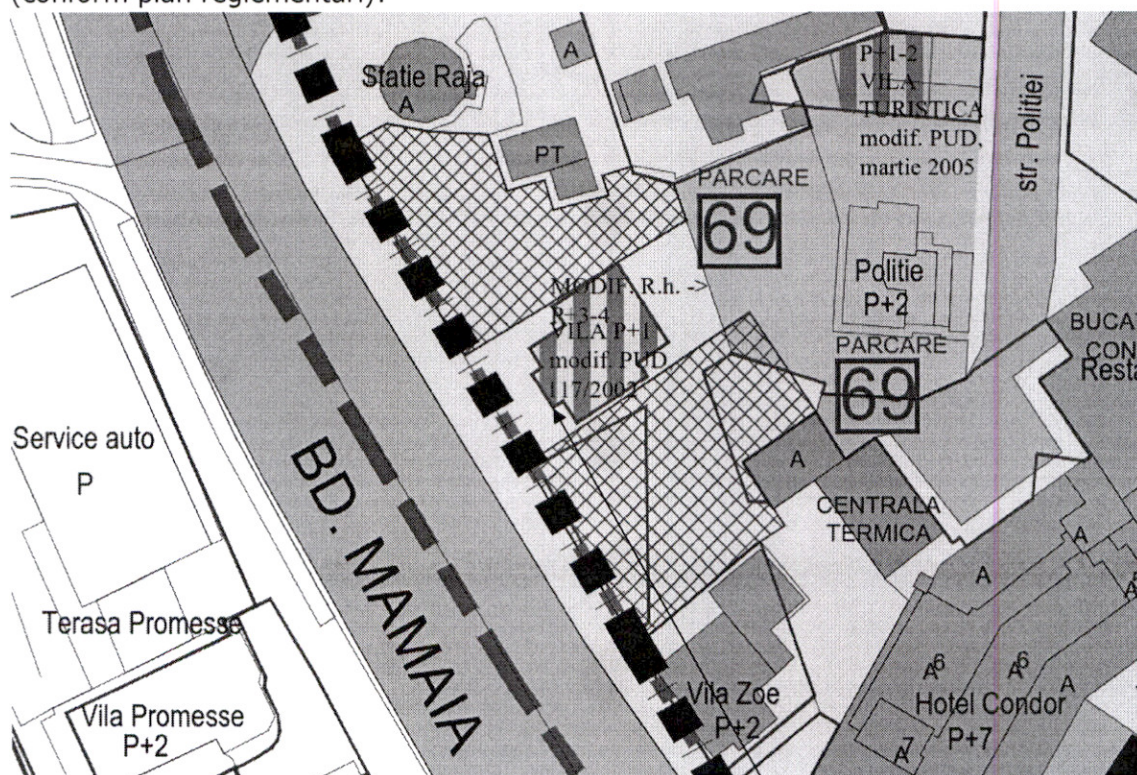
Nr. **RAPORT**
86575 / 19.06.2022

Urmare solicitării nr. 140075/14.09.2020 adresată de Veniamin Nicolae, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+3-4E cu funcțiunea de structură de primire turistică - unități de cazare, Stațiunea Mamaia, zona Casino, lot 18, careu 41, în baza documentației completată sub nr. 175499/17.11.2020, 240348/03.12.2021, și nr. 71899/01.04.2022 consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Stațiunea Mamaia, zona Casino, lot 18, careu 41, în suprafață de 581,50 mp (potrivit actelor de proprietate) și 582 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249812, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Veniamin Nicolae și Veniamin Lascăr, conform sentinței civile nr. 468/2017 pronunțată de Tribunalul Constanța, Secția Civilă în dosarul nr. 3799/118/2016, precum și Dispoziției primarului nr. 11283/2018 și procesului verbal de punere în posesie nr. 157212/2018 emis de Primăria Municipiului Constanța.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona A, UTR8, vilă (conform plan reglementări):



Extras HCL nr. 121/2013 - Plan reglementări zona A

Localizare teren IE 249812

Localizare teren IE 249812



**REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA UNOR CLADIRI
PRELuate DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOAR APROBATE
(HCLM NR.285/18.05.2007)**

Prin HCL nr. 285/2007 privind modificarea PUD Mamaia aprobat prin HCL nr. 129/2001, pentru terenul situat în zona str. Poliției, regimul de înălțime a fost modificat de la P+1E la P+3-4E:

38	Zona strada Poliției	Vila turistica P+1 -> P+3-4
----	----------------------	-----------------------------

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1427/07.04.2020 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 06.04.2022), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 184478/03.12.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 03.12.2020 – 18.12.2020).

Conform declarației elaboratorului înregistrată sub nr. 184482/03.12.2020, terenul studiat se învecinează cu terenuri aparținând municipiului Constanța. Persoanele interesate au fost invitate să consulte documentația de urbanism postată pe site-ul oficial al instituției și să formuleze observații, propuneri, sesizări.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații referitoare la prevederile PUD.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 199438/29.12.2020.

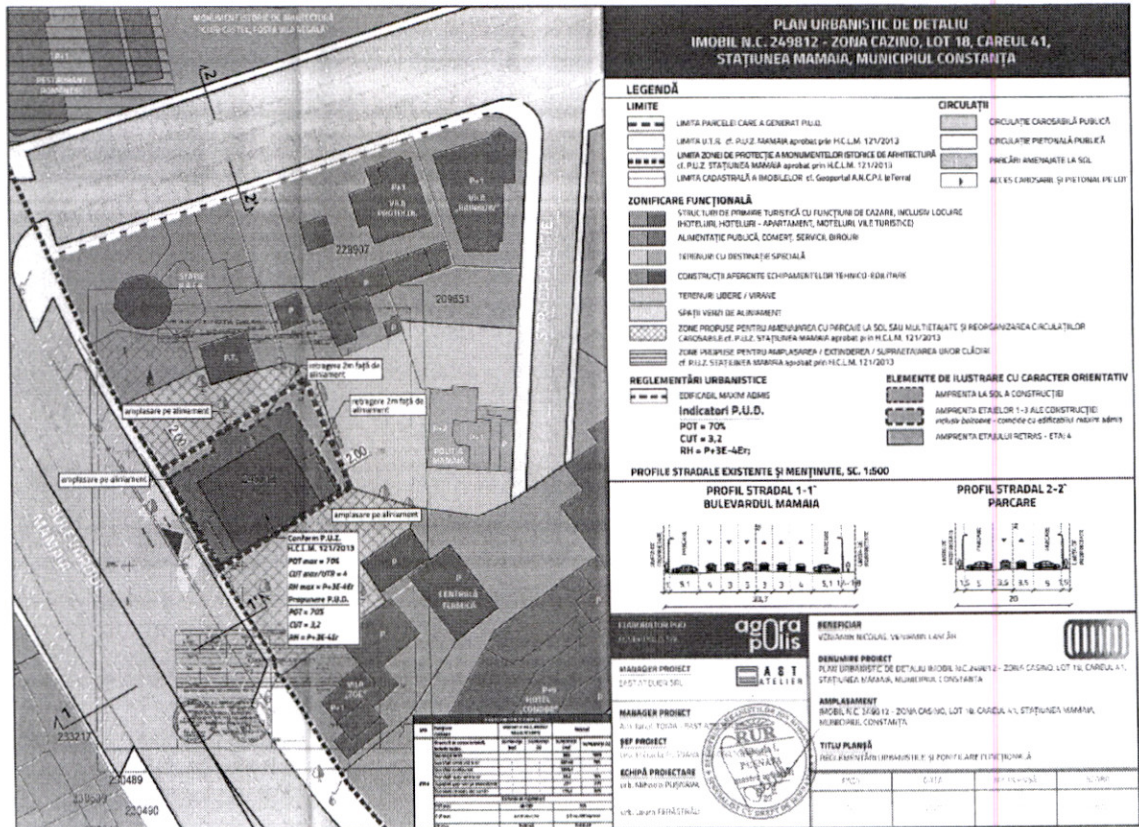
Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 141367/15.09.2020 conform răspunsului formulat în data de 24.09.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează realizarea unui imobil cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire, în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamaia, Zona Casino. Zona este reglementată prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.

Terenul pe care se propune investiția are o suprafață de 582,00 mp, iar în prezent este reconstruit. Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse va fi de maxim 1862,4 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor de aproximativ 407,40 mp, astfel C.U.T. va fi de 3,2, iar P.O.T. de 70%.



Extras PUD - planșa reglementări urbanistice

3.14. Indicatori urbanistici propuși

P.O.T. = 70%.

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în **P.O.T. reglementat de 70%.**

C.U.T. = 3,2 mp ADC/mp teren

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în **C.U.T. reglementat de 3,2.**

Regimul de înălțime propus prin P.U.D. este P+3E – 4E retras.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare
- situație existentă
- reglementări urbanistice - 2 variante
- reglementări edilitare
- regim juridic
- mobilare urbanistică
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 1427/07.04.2020 (valabil până la 06.06.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 199438/29.12.2020

Avize :

- aviz RAJA nr. 1234/64546/18.08.2020
- aviz ENEL nr. 315062063/06.07.2020
- aviz Engie nr. 315.127.537/23.04.2020
- aviz Telekom nr. 422/22.04.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6350/19.05.2020
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 14436 R/ 21.08.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 914/Z/25.08.2020
- aviz Stat major general nr. DT/3137/25.05.2020
- aviz Ministerul Turismului nr. 242/24.06.2020
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 37/16.10.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 4351 RP/22.04.2020.

CONCLUZII

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+3-4E cu funcțiunea de structură de primire turistică - unități de cazare, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, lot 18, careu 41, investitor Veniamin Nicolae.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+3-4E, zona Casino Mamaia, lot 18, careu 41 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Veniamin Nicolae
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, după revizuirea memoriului general prin : - detalierea RLU propus pentru toate articolele (inclusiv utilizări permise, retragerea etajul 4 etc) și introducerea de elemente de securizare a volumetriei propuse inclusiv mențiunea ca parcare propusă la sol să nu fie vizibilă din domeniul public conform ilustrării de arhitectură prezentate. - corelare edificabil maxim admis în RLU (pe toată suprafața parcelei – pag.20) cu edificabil marcat pe planșa de Reglementări urbanistice - reglementare CUT (propus 2,8 la pagina 15/ CUT ilustrat 3,03/Maxim 4)
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

04
formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+3-4E, zona Cazino Mamaia, lot 18, careu 41 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Veniamin Nicolae
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

OK - cu sugestia ca
acei calcau drupe
Hold CONDOR sa fie
tratate decorativ pe o
suprafata mult mai
musa

6



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	5. PUD - construire imobil P+3-4E, zona Cazino Mamaia, lot 18, careu 41, - etapa emitere aviz Arhitect sef;
Inițiator	investitor Veniamin Nicolae
Elaborator	Urb. Mihaela Pusnava

DA.

S-au adus modificările necesare după observațiile facute la etapa anterioară.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+3-4E, zona Cazino Mamaia, lot 18, careu 41 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Veniamin Nicolae
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	X	Calcan varșel dinșpre Oreș
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+3-4E, zona Cazino Mamaia, lot 18, careu 41 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Veniamin Nicolae
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	DA	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	

Arh. Enghin Ismail



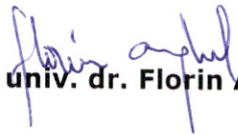
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+3-4E, zona Cazino Mamaia, lot 18, careu 41 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Veniamin Nicolae
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		


Prof. univ. dr. Florin Anghel

7. Imobilul se află în zona de protecție a Palatului Regal, monument istoric categoria A, conform legii. Accept că s-au dobândit toate avizele. Recomand, în continuare, un studiu/aviz independent referitor la valoarea patrimonială din zonă (Palatul Regal, Casino, vila Stirbey).

10. Nu cred că există vreun beneficiu social al unui imobil în zona de protecție istorică a Palatului Regal.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E-4R, ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 249812, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Veniamin Nicolae, Veniamin Lascăr**

Manager proiect: **EAST ATELIER SRL, Arh. Ionuț TOMA**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



0.DATE GENERALE

0.1. Denumirea proiectului / obiectivului de investiții

Plan Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E-4R, Zona Cazino, Lot 18, Careul 41, Stațiunea Mamaia, Municipiul Constanța

0.2. Amplasamentul

Imobil N.C. 249812, Lot 18, Careul 41, Stațiunea Mamaia, Municipiul Constanța

0.3. Inițiatorul investiției

Veniamin Nicolae, Veniamin Lascăr

0.4. Elaboratorul proiectului

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Laura Ferăstrău

0.5. Suprafața terenului

Suprafața de teren care a generat P.U.D. este 582,00 mp.

0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform extrasului de carte funciară eliberat sub nr. cerere 21457 /14.02.2020, terenul cu numărul cadastral 249812 este situat în intravilanul U.A.T. Municipiul Constanța și este proprietatea lui Veniamin Nicolae și a lui Veniamin Lascăr.

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează realizarea unui imobil cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire, **în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamaia, Zona Cazino. Zona este reglementată prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.**

Terenul pe care se propune investiția are o suprafață de 582,00 mp, iar în prezent este neconstruit. Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse va fi de maxim 1862,4 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor de aproximativ 407,40 mp, astfel C.U.T. va fi de 3,2 , iar P.O.T. de 70%.

Conform P.U.Z. STAȚIUNEA MAMAIA - MODIFICARE H.C.L. 129/2001 aprobat prin H.C.L.M. NR. 121/2013 - ZONA A - U.T.R. 8 - Zona cuprinde Hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice și spații comerciale. Prevederile aprobate prin H.C.L.M. nr. 121/24.05.2013 prevăd respectarea unor reglementări definite de un C.U.T. maxim / U.T.R. admis de 4 și a unui P.O.T. maxim admis cuprins între 40-70% raportat la suprafața amplasamentului / lotului.

- POT max = 40 - 70 % raportat la suprafața amplasamentului/lotului
- CUT max / UTR = 4
- Regim de înălțime propus: P+3E-4E cf. Plan de Reglementări urbanistice

Prin urmare, propunerea respectă reglementările propuse prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.

Conform Certificat de Urbanism Nr. 1427/07.04.2020 terenul este cuprins în zona de protecție a monumentului de arhitectură:

ANSAMBLUL CAZINO - MAMAIA - COD-II-a-B-21001 - Ordin M.C.P.N. Nr. 2460/05.08.2010 - aflat la poziția 597 în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.) 2015.

- 1.598 - Pavilion Central, restaurant - cod CT- a-B-21001.01
- 2.599 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT- a-B-21001.02
- 3.600 - Pod cu bar maritim - cod CT- a-B-21001.03

Prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului necesar de locuri de parcare și amplasarea lor conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentei documentații.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un imobil dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scopul / Obiectivele P.U.D.:

- Utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- Facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrică a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară.

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în zona de nord a stațiunii Mamaia, fiind situat pe partea estică a Bulevardului Mamaia. Cele mai apropiate repere ale zonei sunt: Cazinoul Mamaia, Hotelul Condor și Poliția Stațiunii Mamaia.

Conform Certificat de Urbanism Nr. 1427/07.04.2020 terenul este cuprins în zona de protecție a monumentului de arhitectură:

ANSAMBLUL CAZINO - MAMAIA - COD-II-a-B-21001 - Ordin M.C.P.N. Nr. 2460/05.08.2010 - aflat la poziția 597 în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.) 2015.

1.598 - Pavilion Central, restaurant - cod CT- a-B-21001.01

2.599 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT- a-B-21001.02

3.600 - Pod cu bar maritim - cod CT- a-B-21001.03

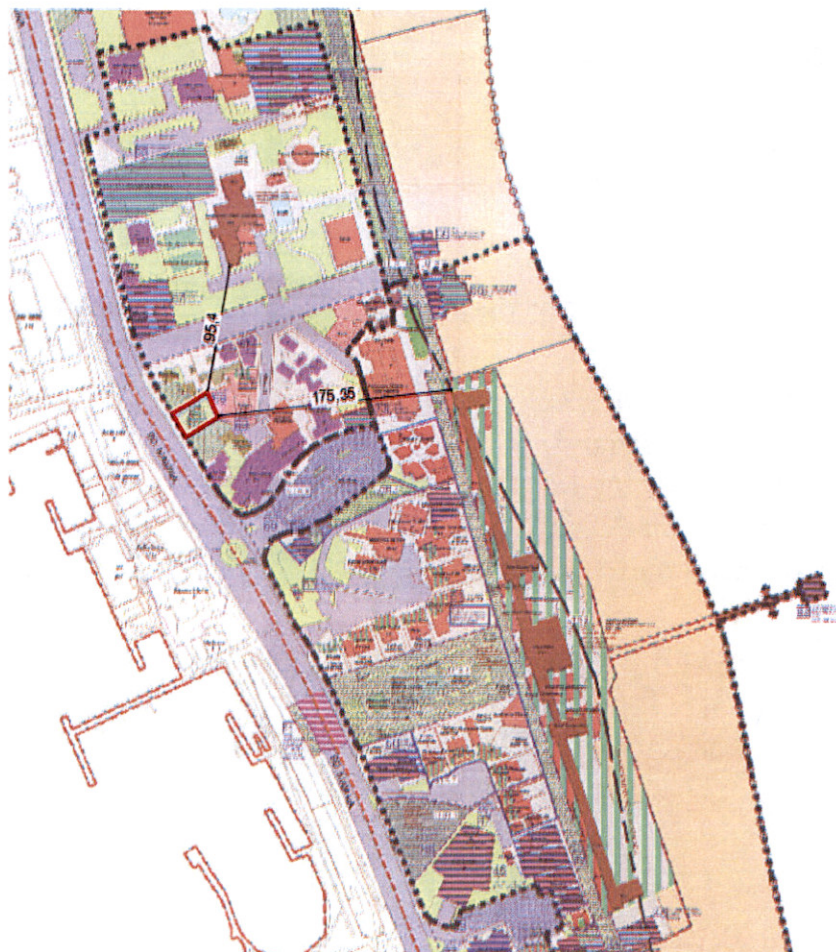
Conform Planșei de reglementări aferente P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013 acesta se află în apropierea monumentului de arhitectură **FOSTĂ VILĂ REGALĂ, AZI CLUB „CASTEL”** aflat la poziția 596 în **Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.) 2015.**

MINISTERUL CULTURII

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
596	CT-II-m-A-02896	Fosta vilă Regală, azi club "Castel"	localitatea MAMAIA; municipiul CONSTANȚA	În centrul stațiunii	1926

Extras din L.M.I. 2015

De asemenea, tot conform planșei de reglementări aferentă Planului Urbanistic Zonal aferente P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, terenul se află la o distanță de aprox. 95,4 m de monumentul de arhitectură **FOSTĂ VILĂ REGALĂ, AZI CLUB „CASTEL”** aflat la nord de acesta și la o distanță de aprox. 175,4 m de monumentul de arhitectură **ANSAMBLUL CAZINO – MAMAIA, așa cum se poate observa din imaginea de mai jos:**



P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, încadrează imobilul în ZONA A - UTR 8 - VILĂ

Suprafața = 4,27 HA

Delimitare: zona intercalată între subzona proiectului "Promenada Mamaia" - Piațeta Casino, aleea auto de acces de la sud de Club Castel și B-dul Mamaia. Zona A – U.T.R. 8 cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice și spații comerciale.

Regim de înălțime propus - P+3-4E cf. plan Reglementări urbanistice

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

CUT maxim/UTR = 4.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează P.U.D. se află în zona nordică a stațiunii Mamaia, având acces direct din Bulevardul Mamaia.

Anul 2008



Anul 2012



Anul 2016



Anul 2019

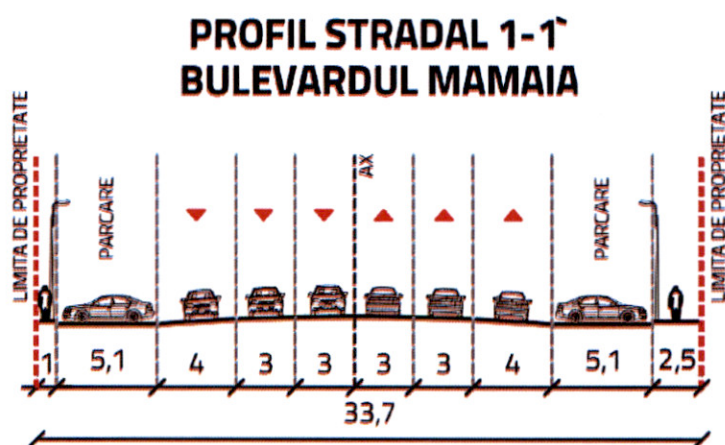


Evoluția zonei între anii 2008 – 2019, Sursa: Google Earth Pro

Privind imaginile din satelit din anul 2008 până în prezent, din punctul de vedere al evoluției zonei, se poate observa că terenul și vecinătatea acestuia, nu suferă modificări sau îmbunătățiri. Deși prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia au fost propuse spre amenajare două zone destinate parcărilor, acestea nu s-au realizat, terenurile vecine adiacente lotului studiat rămânând libere până în prezent.

2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Prin prezentul P.U.D. se urmărește prevederea unui acces carosabil pe lot cu o lățime 5,5 m ce permite și accesul autospecialelor în caz de urgență, respectiv asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei. Terenul pe care se va realiza investiția are acces direct din Bulevardul Mamaia – circulație carosabilă cu 3 benzi de circulație pe sens, bordat pe fiecare parte a carosabilului de parcări în spic și trotuare variabile.



2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

În jurul parcelei care a generat P.U.D se află:

- la sud-vest: teren în domeniul public al orașului - spațiu destinat circulației pietonale, carosabile; respectiv parcare amenajată în spic;
- la nord-vest: teren viran - spațiu verde neamenajat – destinat amenajării de parcări cf P.U.Z. Stațiunea Mamaia aprobat prin H.C.L.M. 121 / 2013.
- la nord: teren construit – Vilă Protocol;
- la nord-est: Poliția Stațiunii Mamaia;
- la sud-est: teren viran - spațiu verde neamenajat – destinat amenajării de parcări cf. P.U.Z. Stațiunea Mamaia aprobat prin H.C.L.M. 121 / 2013;

În prezent, terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL - la nivel de UTR							
UTR	Suprafața	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	Rh actual	Rh Max
UTR 8	4,27 HA	22,58%	40-70%/parcela	0,66	4		-

Planul Urbanistic de Detaliu este realizat pe suport vizat OCPI, respectiv pe plan de situație însoțit de proces verbal de recepție 2064/16.07.2020.

2.4. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 582,00 mp și este proprietatea lui VENIAMIN NICOLAE și a lui VENIAMIN LASCĂR, iar conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 249812 eliberat sub nr. cerere 21457 /14.02.2020 terenul este liber de construcții.

2.5. Concluziile studiului geotehnic

Pe terenul studiat nu se observă accidente de teren de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Adâncimea de îngheț în zonă conform STAS 6054/77 este 0.80 m CTA sau decapat.

Din punct de vedere **seismic** conform STAS 11100/1/93 amplasamentul se situează în **macrozona** de gradul "7₁".

Conform normativ P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică - Partea 1 - prevederi de proiectare pentru clădiri:

- accelerația terenului pentru proiectare, $a_g = 0.20g$;
- perioada de control (de colt), $T_e = 0,7$ sec.

Geomorfologic, terenul este situată în zona litorală a Mării Negre, în partea de est a Podișului Dobrogei, la limita dintre Dobrogea Centrală și Dobrogea de Sud, la sud de falia de încălecare dintre Capidava - Ovidiu.

Geologic, fundamentul este constituit din șisturi verzi peste care s-au depus formațiuni jurasice de calcar care susțin nisipuri cu cochilii foarte uniforme, nisipuri fine și medii, măloase de vârstă cuaternară în depozite de cca. 25 mm.

Hidrogeologic, apa freatică subterană se mișcă într-o direcție de la est spre vest, respectiv dinspre lac spre Marea Neagră.

Terenul de fundare din amplasament este constituit din:

0.00- 0.60 m: umpluturi artificiale mixte, soluri vegetale și pământuri (pachet vegetal pentru gazon)

0.60 – 1.20 m: nisip mediu gălbui, umed;

1.20 – 8.00 m: nisip fin prăfos, cenușiu deschis „cochilifer” și intercalații centimetrice slab măloase până la 2,00 m, „mediu îndesat” sub 2,00 m;

NH (nivel hidrostatic) = 1,5 m adâncime de la CTN.

Nivelul apei stabilizat în foraj, la adâncimi de 1.50 m fata de CTN, are o tendință ascensională, în funcție de nivelul apei Marii Negre.

Recomandări geotehnice:

- **teren bun de fundare:** nisip cochilifer mediu îndesat;
- **nivelul apei freactice:** 1.50 m, cu oscilații sezoniere ± 0.50 m;
- **categoria geotehnică:** 2;
- **riscul geotehnic:** moderat;

Ținând seama de faptul că regimul de înălțime consemnat în temă este relativ redus, alte soluții de fundare de genul piloți, coloane, sunt posibile numai în cazuri excepționale de comportament ale terenului după deschiderea săpăturilor (zona activă, presiune de fund, etc.). Se va întocmi un proiect de **incintă de piloți secanți**, de sprijinire a săpăturilor, de către un proiectant de specialitate.

Deoarece nivelul hidrostatic este **ridicat**, iar excavația generală se va executa sub nivelul apei, talpa radierului + 1,50 m, grosimea pernei, este necesară întocmirea unui **proiect de epuizmente** care asigură execuția în uscat a săpăturilor pentru perna de piatră și infrastructura construcției.

Adâncimea de fundare, verificările și compactarea pernei, vor fi prezentate în faza de proiectare SG - P care va fi însoțită de un **caiet de sarcini** întocmit pentru construcția proiectată.

2.6. Accidente de teren

Terenul studiat nu prezintă accidente de teren, acesta având o topografie plană.

2.7. Elemente ale cadrului natural

La nivelul zonei, deși una specifică mediului urban construit, se regăsește vegetație compusă din iarbă și plante joase, arbuști ornamentali și cu rol de delimitare a circulațiilor pietonale de spațiul verde și copaci de diferite specii și înălțimi. Cu toate că zona dispune de zone delimitate și destinate spațiilor verzi amenajate, cele mai multe dintre acestea sunt neglijate și neîntreținute.

Localitatea Mamaia dispune de un climat maritim, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Media maximelor lunare cu valori peste +30.0°C sunt atinse în iulie, august și septembrie, în aceste luni valorile minimelor lunare și anuale atingând 12-30°C.

Conform studiului Geotehnic, din punct de vedere climatic regional, amplasamentul studiat se încadrează tipului temperat-continental, caracterizat de următorii parametri:

- temperatura medie anuală: 10 – 11° C
- valoarea maximă a temperaturii aerului 39° C (1945)
- valoarea minima a temperaturii aerului – 26,8° C (24.01.1942)
- numărul zilelor cu zăpadă : 46
- prima zi de îngheț: 1 noiembrie
- ultima zi de îngheț: 2 aprilie
- cantitatea anuală de precipitații: 430 mm
- frecvența anuală a vânturilor și viteza medie anuală este preponderentă pe direcția nord - sud, mai accentuat nord.

2.8. Analiza fondului construit existent

În imediata vecinătate a terenului de intervenție, fondul construit se compune din construcții destinate serviciilor de cazare (Vile, hoteluri), cu regimuri de înălțime cuprinse între P+1 și P+6, dar și servicii de interes public (Poliția Stațiunii Mamaia) – P+3. Construcțiile existente se află într-o stare constructivă bună, cu funcțiuni frecventate de public.

2.9. Echiparea tehnico-edilitară - situație existentă

Zona limitrofă dispune de toate echipamentele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică). Țesutul construit existent este branșat la toate tipurile de utilități.

Conform adresei nr. 747/39144 din 18.05.2020 emisă R.A.J.A. S.A. Constanța pe parcela studiată există următoarele rețele: conductă de apă Dn 400mm OL, colectorul menajer Dn 250mm Bazalt și Dn 250mm Beton și conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZBO, Dn 350mm OL conform planșei 05. *Planșă de echipare tehnico-edilitară.*

Pentru realizarea construcției propuse este necesară devierea rețelelor tehnico-edilitare existente de pe amplasamentul studiat pe domeniul public iar în acest sens a fost elaborat *Studiul de deviere conducte alimentare cu apă, canalizare menajeră și refulare ape uzate de pe amplasament* de către ing. Alexandru-Cristian Korponai, KAM HIDROGIS S.R.L. Prin studiul de deviere se propun următoarele:

- Se propune devierea conductei de apă potabilă în trotuar la distanța de 3m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 400mm OL, cea existentă fiind înlăturată de pe parcelă.
- Se propune devierea conductei de refulare Dn 350 mm OL între nodurile 2 și 4, în carosabil la distanța de 5 m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 355mm PEHD. De asemenea, conducta de refulare Dn 400mm AZBO între nodurile 1 și 5 se va devia la distanța de 6 m față de limita de proprietate cu conducta de Dn 450 PEHD.
- Se propune devierea colectorului menajer Dn 250mm BAZALT cu conducta Dn 250mm PVC KG între căminele CMe-CMp3. Colectorul Dn 250mm BETON situat în zona de nord a parcelei nu influențează noua construcție, prin urmare nu se propune devierea acestuia. Apele pluviale se vor dirija prin lucrări de sistematizare către trama stradală.

Conform aviz amplasament nr. 1234/64546/18.08.2020, emis de RAJA Constanța, „pe amplasamentul ce face obiectul Certificatului de Urbanism nr. 1427 din 07.04.2020, conducta de distribuție apă Dn 400mm OL, conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZB, Dn 350mm OL și colectoarele menajere Dn 250mm Bz, Dn 250mm B. La limita proprietății, există conducta de distribuție apă DN 150mm AZB”. Avizul arată că „devierea va fi realizată în baza proiectului de deviere elaborat de KAM HIDROGIS S.R.L. De asemenea, sunt impuse următoarele condiționări: „Zona de protecție privind conductele de distribuție apă Dn 400mm OL, DN 150mm AZB este de 3 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei”; „Zonele de protecție pentru conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZB, Dn 250mm OL sunt de 5m stânga-dreapta din axul conductelor, iar pentru colectoarele menajere Dn 250mm Bz, Dn 250mm B sunt de 3 stânga-dreapta din axul conductelor, zone care nu se vor betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcări”. În aceste zone, terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 315062063/06.07.2020, emis de E-distribuție Dobrogea, există o rețea LES 20kV în apropierea amplasamentului. Conform aviz condiționat nr. 3286/16.04.2020,

emis de Telekom Romania Communications S.A., în zona de interes Telekom Romania are amplasate cabluri și Telekom este de acord cu lucrarea numai în condițiile îndeplinirii măsurilor de protejare a rețelelor telefonice. Conform avizului de principiu PUD nr. 315/127.537/23.04.2020, emis de Distrigaz Sud Rețele, există în zonă rețele de alimentare cu gaze naturale.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program, se intenționează realizarea unui imobil cu regim de înălțime de P+3E-4E cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire, în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea de interes Național Mamaia. Zona este reglementată prin **P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, care încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință ZONA A - U.T.R. 8 – VILĂ.**

Indicatorii existenți pentru **ZONA A - U.T.R. 8**, conform P.U.Z., ce vizează terenul ce face obiectul P.U.D. sunt:

- Regim de înălțime propus cf. plan Reglementări urbanistice: P+3E-4E
- P.O.T. = 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- C.U.T. maxim/UTR = 4.

Prezentul P.U.D. propune următorii indicatorii urbanistici pentru imobilul studiat conform planșei de reglementări urbanistice:

ZONA A – U.T.R. 8 – conform P.U.D.:

- P.O.T. max = 70 %
- C.U.T. = 3,2 mp A.D.C./mp. teren
- R.H. max = P+3E+4E retras

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, R.H. la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform H.C.J. 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.

3.2. Regulamentul de urbanism

Prezenta documentație detaliază prevederile reglementate prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabilă investiției Beneficiarului (imobilul care a generat P.U.D.) sunt după cum urmează:

ZONA A - UTR 8

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- **Funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping;
- Se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc;
- **Apartamente de vacanță, locuințe permanente** individuale și colective;
- **Funcțiuni pentru alimentație publică:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare;
- **Funcțiuni de comerț:** comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- **Funcțiuni sportive:** terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.
- **Funcțiuni de loisir:** instalații de agrement și sport cu acces public nelimitat/private, loc de joacă pentru copii acoperit/descoperit, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, piscine acoperite/descoperite.
- **Funcțiuni de agrement:** cazinou, club, club nautic, sală polivalentă, bowling, instalații și dotări specifice agrementului turistic;
- **Funcțiuni de cultură:** centru expozițional, expoziție, târg, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, teatru;
- Amenajări turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleschi nautic, orășel lacustru etc);
- **Servicii:** financiar-bancare, sedii de birouri/firme, spații pentru birouri aferente funcțiunilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- **Funcțiuni de sănătate:** dispensar, stații de salvare, farmacii;
- **Funcțiuni legate de culte:** biserica;
- Lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarela amplasate pe Marea Neagră;

- **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** construcții și instalații adiacente;
- **Unități cu destinație specială;**
- **Grupuri sanitare publice;**
- **Amenajări ale spațiului public:** străzi, alei auto, pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir. spații verzi și plantate de folosință generală: parc, grădină, scuar, fâșii plantate;
- parcuri cu caracter tematic;
- parcaje la sol și multietajate;
- dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază;
- amplasarea de panouri publicitare;

- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.
- Funcțiunile legate de culte (lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice, ca **funcțiuni mixte:** spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.

Detaliere PUD:

- **Funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică;
- *Se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc;*
- **Apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;**
- **Funcțiuni pentru alimentație publică:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare;
- **Funcțiuni de comerț:** comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- **Amenajări peisagistice, plantații medii și joase, alei carosabile și pietonale, parcuri la sol și multietajate, mobilier urban, panouri publicitare;**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- Corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- Amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
- Organizări de evenimente în perioada sezonului estival.

- **Sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tablele anexate.**

Detaliere PUD:

- *construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;*
- *Amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;*
- *Organizări de evenimente în perioada sezonului estival.*
- ***Sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament***

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local;
- Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Detaliere PUD:

- **Toate cele enumerate mai sus la art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- În cazurile parcelărilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.
- Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Mărimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

Detaliere PUD:

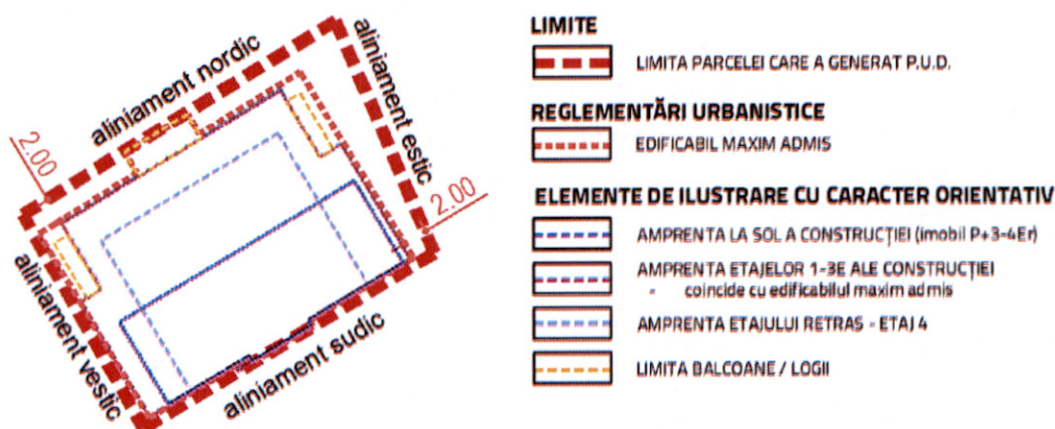
- **Toate cel enumerate mai sus la art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public;
- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective.
- În orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol;
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților 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 clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor păstra o **distanță minimă de 2,0 m față de limitele laterale ale parcelei** (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
 - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

Detaliere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unui aliniament, cu excepția colțului sud-estic. Conform Hotărârii 525/1996 prin care a fost adoptat Regulamentul general de urbanism, aliniamentul este definit ca limita dintre domeniul privat și domeniul public. Astfel, se permite amplasarea pe aliniamentele parcelei și se va respecta o retragere de 2 m față de aliniamentul estic și parțial față de cel nordic și sudic, pe porțiunea unde se învecinează cu parcela proprietate privată. Se pot amplasa pe aliniament balcoane și se admite amplasarea sistemelor brise soleil către aliniament.



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

- Regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat;
- Clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil;
- În cazul clădirilor 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, OM5 536 /1997 etc.);

Detaliere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unui aliniament, cu excepția colțului sud-estic. Terenul nu prezintă limită posterioară.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA:

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

Detaliere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unui aliniament, cu excepția colțului sud-estic. Terenul nu prezintă limită posterioară.

- Pe parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite;
- Pe parcelă poate exista o singură clădire principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII 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 determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentul General de Urbanism.
- Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe 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.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Detaliere PUD:

- **Toate cele enumerate mai sus la art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- **Conform planșei de reglementări, accesul se va asigura pe latura vestică a parcelei direct din Bulevardul Mamaia;**
- **Accesul pietonal se va asigura, de asemenea, din spațiul public pe latura vestică a parcelei.**
- **Se va asigura obligatoriu accesul persoanelor cu dizabilități.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizația de construire.

Detaliere PUD: În mod specific, pentru funcțiunea propusă se va asigura numărul necesar de locuri de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizare pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L.M. 113 / 27.04.2017. Acestea vor fi amenajate în interiorul parcelei, cu acces direct din B-dul. Mamaia. Parcările se vor amenaja în sistem mixt - la nivelul solului și în sistem supraetajat independent (tip Klaus).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- P+3E – 4E - CONFORM PLANȘĂ REGLEMENTĂRI ZONA A.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- Este permisă realizarea de demisoluri.
- În 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 două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.
- **În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.**
- Pentru toate clădirile înalte propuse, se va menționa în Certificatul De Urbanism, că pentru eliberarea Autorizației De Construire este obligatorie obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.

- Conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, înălțimea maximă a clădirilor, în zona A și Zona B, este limitată la 50 m.
- Conform avizului Ministerului Apărării Naționale, înălțimea maximă a clădirilor, în cele două zone restricționate marcate pe planșele de Reglementări urbanistice, este limitată la 39m, calculată de la nivelul mării.
- Pentru amplasarea / instalarea de antene, echipamente de radio telecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MApN, se va solicita avizul Statului Major General.

Detaliere PUD: Regimul de înălțime maxim admis va fi P+3E - 4E retras

- *În cazul ultimului nivel respectând 75% din suprafața nivelului inferior neretras.*
- *Pentru amplasarea / instalarea de antene, echipamente de radio telecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MApN, se va solicita avizul Statului Major General.*
- *Se interzice mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentei documentații.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Detaliere PUD: Clădirea va avea acoperire de tip terasă verde și 4 fațade tratate arhitectural. Finisajele exterioare se vor propune în culoarea dominantă albă. Se vor evita culorile închise, iar culorile vii se vor putea utiliza în proporție redusă, ca accente.

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul parterului, se impune ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public; astfel, se propune implementarea unor sisteme ce se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcajilor la nivel de imagine percepută.

Fațada dinspre Hotelul Condor se va trata în mod obligatoriu într-o manieră decorativă într-un procent de minimum 70% din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcela. În acest sens, se recomanda realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locala în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare

- rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele noi vor fi reamplasate/amplasate în subteran.
- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei 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 capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul sau de a obține o plata proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu exista prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Detaliere PUD: În zona afectată de rețelele RAJA, deviate conform aviz pe domeniul public, devierea va fi realizată în baza proiectului de deviere elaborat de KAM HIDROGIS S.R.L. De asemenea, sunt impuse următoarele condiționări: „Zona de protecție privind conductele de distribuție apă Dn 400mm OL, DN 150mm AZB este de 3 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei”; „Zonele de protecție pentru conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZB, Dn 250mm OL sunt de 5m stânga-dreapta din axul conductelor, iar pentru colectoarele menajere Dn 250mm Bz, Dn 250mm B sunt de 3 stânga-dreapta din axul conductelor, zone care nu se vor betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcări”. În aceste zone, terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

Spații publice

- amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața stațiunii.
- mobilierul urban amplasat în spațiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana a întregii stațiuni.

Spații private

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp.
- pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese,
- în spațiile publice și în spațiile private, pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sunt premise:
 - amplasarea panourilor publicitare;
 - construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
 - corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
 - amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
 - organizări de evenimente în perioada sezonului estival.

Detaliere PUD: Se va respecta H.C.J.C. 152/2013 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. Minim 10% din suprafața de spațiu verde va fi asigurată pe teren natural, iar restul de spațiu verde necesar pe parcelă se va asigura pe terase și / sau fațade.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max = 30cm) sau plante în ghiveci;

Detallere PUD: Nu se vor realiza împrejuriri.

Parcarea la sol nu va fi vizibilă din domeniul public, fiind obligatorii soluții de arhitectură, inclusiv peisagistică care să obtureze vederea directă către parcaje.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max = 40 - 70 %.

- în cazul tuturor clădirilor existente nemarcate ca propuneri pe planșa de Reglementări urbanistice, procentul de ocupare al terenului se menține;
- în cazul propunerilor marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabele anexă, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**;
- în cazurile speciale marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și în tabele anexă, procentul de ocupare al terenului este **90%**;
- în cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**;
- în cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe planșa de Reglementari urbanistice și în tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

Detallere PUD: P.O.T. = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este **maxim 4, raportat la suprafața U.T.R.**

Detallere PUD: C.U.T. = 3,2 mp. ADC/mp. teren

3.3. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Intervenția în cadrul parcelei care a generat PUD prevede construirea unui imobil cu un regim de înălțime P+3R-4R, cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire.

Construcția se va putea amplasa pe aliniamentele parcelei și va respecta o retragere de 2 m față de aliniamentul estic și parțial față de cel nordic și sudic, pe porțiunea unde se învecinează cu parcela proprietate privată.

La nivelul parterului, construcția se va retrage de la aliniament cu minim 1,5 m în vederea posibilității de amenajare a zonei de acces pe lot. Clădirea se va putea amplasa pe limitele laterale ale parcelei conform

planșei de reglementări cu condiția ca laturile laterale ale clădirii să nu fie calcane și să fie tratate arhitectural ca fațade.

Fațada dinspre hotelul Condor se va trata decorativ în proporție de min 70% din suprafața acesteia.

De asemenea, balcoanele, terasele, bovindourile nu pot depăși limita edificabilului. La nivelul solului se vor amenaja circulațiile carosabile și pietonale, respectiv locurile de parcare necesare funcțiunii.

3.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

În total, suprafața totală construită la sol propusă este de 407,40 mp, echivalentul a 70%, iar suprafața construită desfășurată este de 1862,40 mp, echivalentă a unui coeficient de utilizare al terenului de 3,2 mp. ADC/mp. teren.

3.5. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Corpul de clădire propus va urmări, prin dispunere, forma parcelei. Astfel, clădirea constituie un front nou la Bulevardul Mamaia.

3.6. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Construcția se va integra prin funcțiune, cât și prin volumetrie în caracterul propus al zonei reglementate, fiind realizată într-o manieră care definește funcțiunea propusă prin fațade atractive din punct de vedere vizual.

3.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Se propune realizarea unui acces carosabil pe parcelă de cca. 5,5 m care va asigura accesul pe lot și va deservi parcare propusă amenajată. Circulația va putea fi utilizată și de către mijloacele de intervenție în caz de urgență.

3.8. Valorificarea cadrului natural

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale se vor amenaja spațiile libere destinate circulației pietonale și spațiile verzi. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări. La nivelul parcelei, se vor respecta minimul de spații verzi conform legislației în vigoare, dintre care minim 10% vor fi realizate pe teren natural, iar restul se vor asigura pe terase și/ sau fațade.

3.9. Condiții de instituire a regimului de protecție privind monumentele de arhitectură

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, terenul studiat face parte din zona de protecție a monumentului de arhitectură - **ANSAMBLUL CAZINO - MAMAIA - COD-II-a-B-21001 - Ordin M.C.P.N. Nr. 2460/05.08.2010 - aflat la poziția 597, având componentele:**

1. 598 - Pavilion Central, restaurant - cod CT- a-B-21001.01
2. 599 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT- a-B-21001.02
3. 600 - Pod cu bar maritim - cod CT- a-B-21001.03

Conform metodologiei, autorizarea investiției se va face numai cu autorizarea condiționată a autorităților publice locale și anume cu Avizul D.C.J. Constanța.

3.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noilor construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, iar încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile prevăzute prin PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, prin urmare, nu sunt necesare soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării.

Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate la faza de autorizare a construcției și adoptate de investitor în limita posibilităților financiare.

Este susținută evitarea mineralizării excesive, toate spațiile neconstruite și care nu sunt destinate circulațiilor, urmând a fi amenajate ca spații verzi ambientale.

3.11. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 582 mp și este proprietatea lui Veniamin Nicolae și a lui Veniamin Lascăr. În vederea realizării investiției nu sunt necesare operațiuni de dezmembrare, comasare sau de circulație a terenului.

3.12. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

În vederea realizării investiției nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, având în vedere planeitatea relativă a terenului. Pentru a consolida construcția propusă se vor excava zonele necesare pentru realizarea fundațiilor și eventual a subsolurilor/demisolurilor, conform temei de arhitectură de la **faza de proiectare DTAC.**

3.13. Lucrări necesare pentru echiparea tehnico-edilitară

Confrom adresei nr. 747/39144 din 18.05.2020 emisă R.A.J.A. S.A. Constanța pe parcela studiată există următoarele rețele: conductă de apă Dn 400mm OL, colectorul menajer Dn 250mm Bazalt și Dn 250mm Beton și conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZBO, Dn 350mm OL conform planșei 05. *Planșă de echipare tehnico-edilitară.*

Pentru realizarea construcției propuse este necesară devierea rețelelor tehnico-edilitare existente de pe amplasamentul studiat pe domeniul public iar în acest sens a fost elaborat *Studiul de deviere conducte alimentare cu apă, canalizare menajeră și refulare ape uzate de pe amplasament* de către ing. Alexandru-Cristian Korponai, KAM HIDROGIS S.R.L. Prin studiul de deviere se propun următoarele:

- Se propune devierea conductei de apă potabilă în trotuar la distanța de 3m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 400mm OL, cea existentă fiind înlăturată de pe parcelă.
- Se propune devierea conductei de refulare Dn 350 mm OL între nodurile 2 și 4, în carosabil la distanța de 5 m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 355mm PEHD. De asemenea, conducta de refulare Dn 400mm AZBO între nodurile 1 și 5 se va devia la distanța de 6 m față de limita de proprietate cu conducta de Dn 450 PEHD.
- Se propune devierea colectorului menajer Dn 250mm BAZALT cu conducta Dn 250mm PVC KG între căminele CMe-CMp3. Colectorul Dn 250mm BETON situat în zona de nord a parcelei nu influențează noua construcție, prin urmare nu se propune devierea acestuia. Apele pluviale se vor dirija prin lucrări de sistematizare către trama stradală.

3.14. Indicatori urbanistici propuși

P.O.T. = 70%.

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în **P.O.T. reglementat de 70%.**

C.U.T. = 3,2 mp ADC/mp teren

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în **C.U.T. reglementat de 3,2.**

Regimul de înălțime propus prin P.U.D. este **P+3E – 4E retras.**

3.15. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ						
UTR	Funcțiune /utilizare	EXISTENT cf. P.U.Z. MAMAIA H.C.L.M.121/2013		PROPUȘ		
		SUPRAFAȚA [mp]	SUPRAFAȚA [%]	SUPRAFAȚA [mp]	SUPRAFAȚA [%]	
UTR 8	Structură de cazare turistică, inclusiv locuire					
	Suprafață teren			582	100%	
	Suprafață construită la sol	-	-	407,40	70%	
	Suprafață desfășurată	-	-	1862,4	-	
	Suprafață spații verzi la sol	-	-	58,2	10%	
	Suprafață spații verzi pe terase/ fațade *	-	-	291	50%	
	Suprafață circulații, alei, parcări	-	-	116,4	20%	
	Elemente de regulament					
	POT max	40-70%		70%		
	CUT max	4 (CUT max/UTR)		3,2 (CUT max/parcela)		
RH max	P+3E-4E		P+3E-4Er			

* Suprafață ce nu intră în calculul indicatorilor P.O.T., respectiv C.U.T. Aceasta reprezintă suprafața de spațiu verde ce va fi amenajată pe terase și/sau fațade pentru a asigura suprafața necesară de spații verzi conform H.C.J. 152/2013.

4. CONCLUZII

4.1. Măsurile ce decurg în continuarea studiului urbanistic

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

În plus, în vederea avizării fațadelor la faza P.A.C. (Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire) se va prezenta documentația în cadrul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea realizării construcțiilor, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze. În sensul potențialului de dezvoltare al zonei și a dinamicii investiționale înregistrată în ultimii ani în zonă, calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii are un aport benefic, totodată răspunzând într-un mod coerent nevoilor Stațiunii Mamaia.

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Laura Ferăstrău



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41,
STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA U.T.R. cf. P.U.Z. MAMAIA aprobat prin H.C.L.M. 121/2013
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DE ARHITECTURĂ cf. P.U.Z. STAȚIUNEA MAMAIA aprobat prin H.C.L.M. 121/2013
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- PARCĂRI AMENAJATE LA SOL
- ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE LOT

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE, INCLUSIV LOCUIRE (HOTELURI, HOTELURI - APARTAMENT, MOTELURI, VILE TURISTICE)
- ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI
- TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- CONSTRUCȚII AFERENTE ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
- TERENURI LIBERE / VIRANE
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- ZONE PROPUSE PENTRU AMENAJAREA CU PARCAJE LA SOL SAU MULTIETAJATE ȘI REORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR CAROSABILE cf. P.U.Z. STAȚIUNEA MAMAIA aprobat prin H.C.L.M. 121/2013
- ZONE PROPUSE PENTRU AMPLASAREA / EXTINDEREA / SUPRAETAJAREA UNOR CLĂDIRI cf. P.U.Z. STAȚIUNEA MAMAIA aprobat prin H.C.L.M. 121/2013

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- EDIFICABIL MAXIM ADMIS

Indicatori P.U.D.

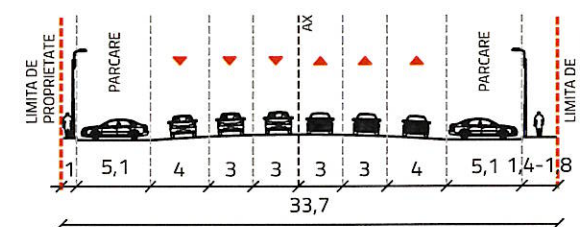
POT = 70%
CUT = 3,2
RH = P+3E-4Er;

ELEMENTE DE ILUSTRARE CU CARACTER ORIENTATIV

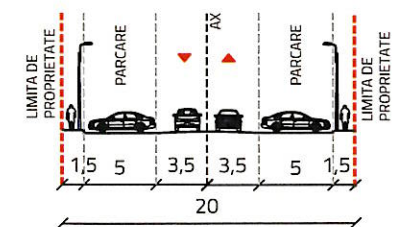
- AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCȚIEI
- AMPRENTA ETAJELOR 1-3 ALE CONSTRUCȚIEI inclusiv balcoane - coincide cu edificabilul maxim admis
- AMPRENTA ETAJULUI RETRAS - ETAJ 4

PROFILE STRADALE EXISTENTE ȘI MENȚINUTE, SC. 1:500

PROFIL STRADAL 1-1' BULEVARDUL MAMAIA



PROFIL STRADAL 2-2' PARCARE



Conform P.U.Z. H.C.L.M. 121/2013
POT max = 70%
CUT max/UTR = 4
RH max = P+3E-4Er
Propunere P.U.D.
POT = 70%
CUT = 3,2
RH = P+3E-4Er

UTR	Funcțiune / Utilizare	EXISTENT cf. PAUZ. MAMAIA H.C.L.M.121/2013		PROPUȘ	
		SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (%)
UTR 0	Structură de cazare turistică, inclusiv locuire			802	100%
	Suprafață construită la sol			407,40	70%
	Suprafață desăfurată			1862,4	-
	Suprafață spațiu verde la sol			66,2	10%
	Suprafață spațiu verde pe terasă/terate			297	50%
	Suprafață circulații, alei, parcuri			116,4	20%
Elemente de reglement					
	POT max	40-70%		70%	
	CUT max	4-5UT max/UTR		3,2 mp. AD/imp teren	
	RH max	P+3E-4E		P+3E-4H	

ELABORATOR PUD
 AGORAPOLIS SRL

MANAGER PROIECT
 EAST ATELIER SRL

MANAGER PROIECT
 Arh. Ionuț TOMA - EAST ATELIER SRL

ȘEF PROIECT
 Urb. Mihaela PUȘNAVA - AGORAPOLIS SRL

ECHIPĂ PROIECTARE
 urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Laura FERĂSTRĂU

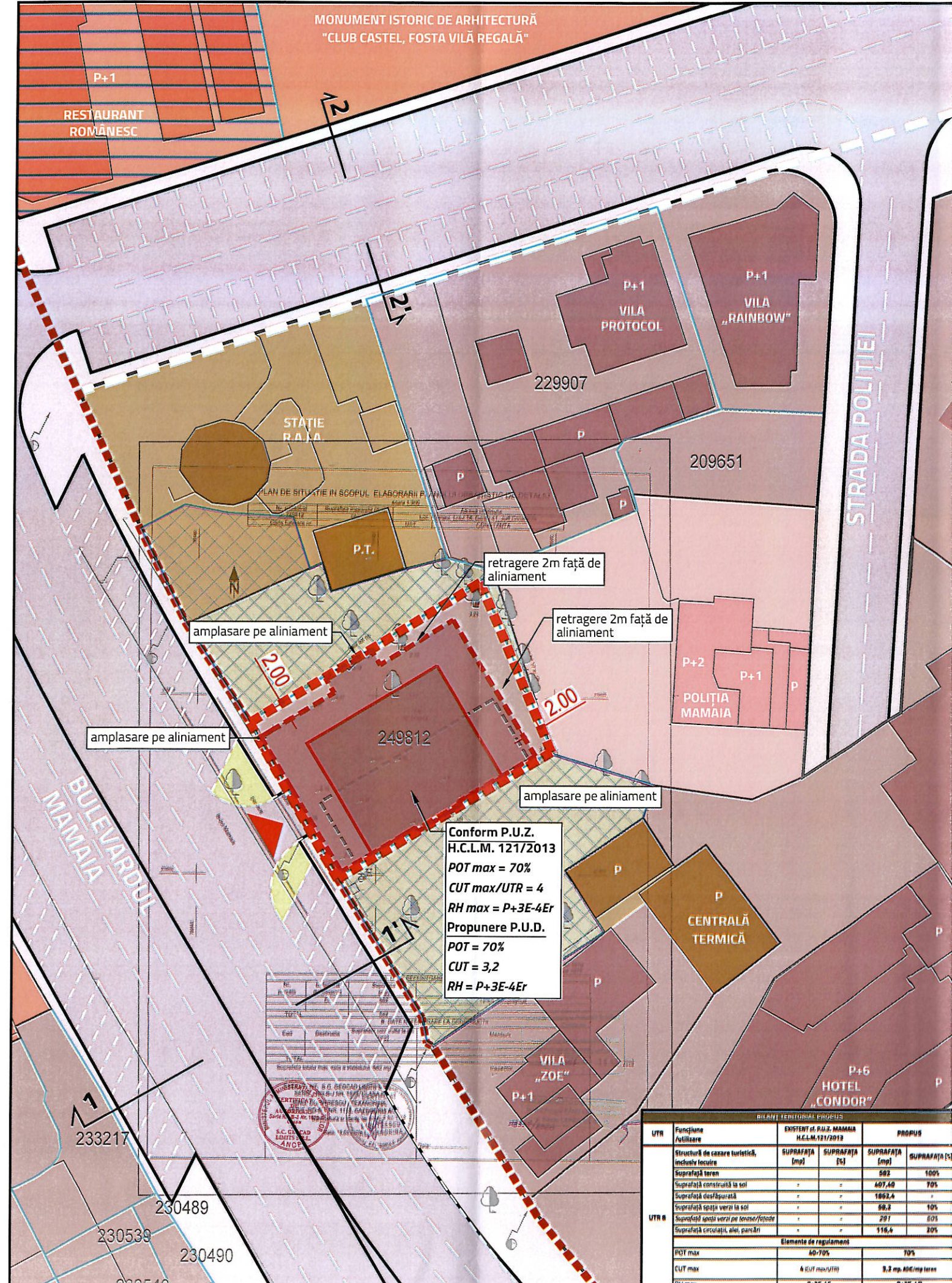
BENEFICIAR
 VENIAMIN NICOLAE, VENIAMIN LASCĂR

DENUMIRE PROIECT
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL N.C.249812 - ZONA CASINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

AMPLASAMENT
 IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CASINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

TITLU PLANȘĂ
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ




FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
PUD	2022	PL 02	1:500



JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 AMPLASAMENT
 41899/11.04.2022
 ARHITECT ȘEF



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41,
 STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUD	TITLU PROIECT	
 EAST ATELIER SRL MANAGER PROIECT	 AGORAPOLIS SRL AMPLASAMENT	PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	septembrie 2020
		BENEFICIAR	VENIAMIN NICOLAE, VENIAMIN LASCAR
		FAZA	TITLU PLANȘĂ
arh. Ionuț TOMA  SEF PROIECT urb. Mihaela PUSNAVA master urbanist	IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ
	PROIECTAT urb. Laura FERĂSTRĂU	DESENAT urb. Laura FERĂSTRĂU	NR. PLANȘĂ PL 7
			SCARA -

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41,
 STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUD	TITLU PROIECT	
 EAST ATELIER SRL MANAGER PROIECT arh. Ionuț TOMA	 AGORAPOLIS SRL AMPLASAMENT IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL N.C. 249812 - ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		DATA	septembrie 2020
		BENEFICIAR	VENIAMIN NICOLAE, VENIAMIN LASCAR
		FAZA	TITLU PLANȘĂ
		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ
		DESENAT	NR. PLANȘĂ
		urb. Laura FERĂSTRĂU	PL 7
			SCARA

