



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 431/2021
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona situată în Stațiunea Mamaia,
delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile,
inițiator Parc Mamaia Nord SRL

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 209512/21.10.2021
- avizul Arhitectului șef nr. 175154/15.10.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 209804/22.10.2021
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 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. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 108529/06.06.2019 al Direcției urbanism;

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 zonal pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în Stațiunea Mamaia, Restaurant Parc, lotul 1, în suprafață de 2285 mp (potrivit actelor de proprietate și

măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212143, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Parc Mamaia Nord SRL conform Încheierii nr. 18CC/19.02.2009 pronunțată de Judecătoria Constanța secția civilă în dosarul nr. 2185/212/2009.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 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 Parc Mamaia Nord SRL, 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 generale urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 209512/21.10.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile, inițiator Parc Mamaia Nord SRL;

Având în vedere certificatele de urbanism nr. 352/08.02.2018 (valabil până la 07.02.2019) și nr. 1385/22.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.12.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 45837/29.03.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 60735/01.04.2020, avizul nr. 175154/15.10.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile, inițiator Parc Mamaia Nord SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chitac
/



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 21597/03.02.2020 adresată de Dumitrescu Cristian pentru Parc Mamaia Nord SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia Restaurant Parc, lot 1, în baza documentației completată cu adresa nr. 77445/15.05.2020 și nr. 106847/14.07.2020 și nr. 175154/02.09.2021; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 175154 din 15.10.2021

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile;

Inițiator: Parc Mamaia Nord SRL

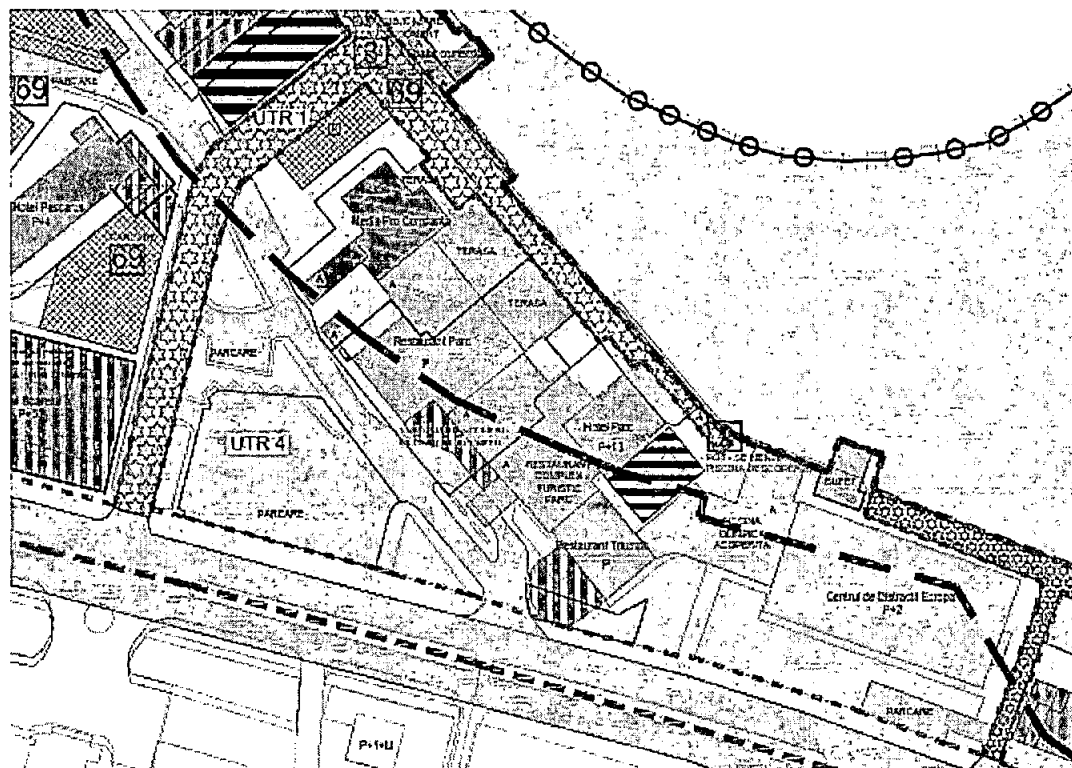
Proiectant: All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în Stațiunea Mamaia, restaurant Parc, bd. Mamaia lot 1, în suprafață de 2285 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212143, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUZ - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona A, UTR 4 – zona intercalată între subzone ale proiectului *Promenada Mamaia* și bd. Mamaia. Zona cuprinde Complexul Parc și Centrul de distracții Europa:



Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice zona A

- **Utilizări admise:** funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping. se va stimula dezvoltarea funcțiunilor 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. funcțiuni 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. funcțiuni de comert: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate. funcțiuni 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 funcțiunii de baza. funcțiuni de loisir: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita. funcțiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic. funcțiuni de cultura: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru. amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc). servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente funcțiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare. funcțiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii. funcțiuni legate de culte: biserica. lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol. marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra. funcțiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente. unitati cu destinatie speciala. grupuri sanitare publice. amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir. spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate. parcuri cu caracter tematic. parcaje la sol si multietajate. dotari si amenajari specifice funcțiunii de baza. amplasarea de panouri publicitare. funcțiunea 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 funcțiunile admise, enuntate mai sus.funcțiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: funcțiuni 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

- **Utilizări admise cu condiționări:** constructii si instalatii demontabile pentru funcțiuni 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.prevezute de prezentul regulament si tabele anexate.

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

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

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

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului.

c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și 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 clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** 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.

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

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

- **Staționarea 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

condiția pastrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament,

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare

- numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament, HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93.

Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte. va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite. Necesarul de parcaje se va calcula conform HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- **Înălțimea 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: conform plan reglementări zona A UTR 4 - înălțimea maximă Parter. 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 clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se 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.

- **Spații libere și plantate:**

- **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 urbană 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 odihna și grădini de fatadă 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

- Se vor respecta prevederile HCJ nr. 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.

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

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

- **CUT maxim/UTR** = 4 / UTR.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone funcționale:

M – zona mixtă propusă: turism, comerț, servicii, agrement, loisir. Zona cuprinde parcelele IE 212143, IE 212145 și IE 212144;

T1 – zonă existentă: turism, comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcelele IE 224644 și cea cu nr. cad. 18030;

T2 – zonă existentă: comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcela IE 209482;

D – zonă existentă de dotări de agrement turistic: centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.. Zona este constituită din parcela IE 206021;

PE – zona destinată parcarilor, ce cuprinde parcela cu nr. cadastral 19602;

V – spații verzi publice;

P – zona de parcuri publice amenajate

Zona reglementată prin prezentul R.L.U. este **M**.

T1, T2, D și PE – se mențin construcțiile și amenajările autorizate existente.

V – se mențin reglementările P.U.G. referitoare la **ZRV 1a** - spațiile verzi publice, cu mențiunea că suprafața mineralizată (alei, amenajări, etc.) să nu depășească 10% din suprafața spațiilor verzi.

Parcățile publice și circulațiile carosabile și pietonale se includ în rețelele de trafic carosabil și pietonal ale orașului, reglementate de prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- turism, agenții, unități de cazare – apartamente de vacanță, hoteluri, pensiuni, etc.;
- comerț cu amănuntul, galerii comerciale, comerț de proximitate și estival;
- spații administrative, birouri;
- alimentație publică: cafetărie, restaurante, cofetărie, patiserie, bar și altele similare acestora;
- servicii și echipamente publice, inclusiv de sănătate (cabinete de prim ajutor, stomatologice, etc., în general destinate turiștilor), financiar-bancare (filială de bancă, birouri de asigurări), centre de închirieri articole de plajă pentru turiști
- loisir și divertisment: cluburi pentru copii, săli pentru sport de masă, săli polivalente, etc.
- parcaje
- combinații între aceste funcțiuni. Exemple: piscină, spații comerciale și de alimentație publică la parter și etajul 1, birouri la etajele 1-3, turism la etajele 4-12 și duplexuri cu confort mărit la etajele superioare; alimentație publică, comerț, farmacie la parter, cabinete medicale și spa (prevazute cu condiționări în art.2) la mezanin, apartamente de vacanță sau turism de tip balnear la etajele superioare; comerț și alimentație publică la parter, filială de bancă, agenție de turism la mezanin și apartamente de vacanță de confort mărit la etaje

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- serviciile, comerțul și alimentația publică se vor amplasa la parterul și eventual mezaninul imobilelor și vor beneficia de terase orientate către spațiul verde și promenadă sau se vor amplasa la ultimul etaj, pentru a beneficia de belvedere;
- spațiile pentru comerțul de proximitate nu va depăși 50 mp suprafața utilă destinată vizitatorilor;
- parcajele descoperite de la sol se vor amenaja peisager – ex. intercalări de spații plantate, arbori, pergole, copertine, garduri vii, arbuști rezistenți la noxe, utilizarea dalelor înierbate etc.;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane se vor camufla cu împrejuriri suport pentru vegetație cățărătoare sau ziduri vii;
- serviciile și echipamentele publice și instituțiile financiar bancare nu sunt permise mai mult de două de fiecare tip.
- apartamente de vacanță se pot construi numai cu asigurarea funcțiunilor complementare turismului la primele niveluri ale clădirilor.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe colective permanente într-un procent mai mare de 60% din suprafața desfășurată a investiției.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare en-gros, sau a cantităților mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- retragerea construcțiilor față de bd. Mamaia va fi de minimum 20,0 metri măsurată de la bordura dintre trotuar și carosabilul existent;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă;
- sunt permise console care depășesc aliniamentul cu maximum 2,0 metri pentru balcoane, la o înălțime de minimum 4,0 metri față de cota terenului amenajat;

ART.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- față de limita laterală, clădirile se vor dispune la o distanță egală cu retragerea construcției de pe parcela vecină
- la nivelul parterului se va asigura o trecere pietonală, acoperită sau descoperită, între hotelul Parc existent și noile construcții sau prin construcțiile propuse, precum zone de vizibilitate spre plajă.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoțirii corespunzătoare a spațiilor și a vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însoțire;
- amplasarea clădirilor principale pe parcelă se va face monobloc, cu asigurarea de fațade tratate arhitectural pe toate laturile.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile sau aleile carosabile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autovehicule și minimum 1,20 metri pentru pietoni. Excepție fac intrările de serviciu și tehnice, care se vor dimensiona corespunzător unie funcționări optime. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere, respectându-se dimensionările normate;
- se vor asigura de asemenea lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor – minimum 3,5 metri lățime și 4,5 metri înălțime liberă.

ART.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, pentru terenurile care au acces carosabil. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura conform H.C.L. 113/2017 și modificărilor ulterioare, cu următoarele excepții pentru parcelele cu numerele cadastrale 212143 și 212144:

- pentru apartamentele de vacanță se vor asigura locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 cu modificările ulterioare;
- având în vedere că accesul la parcele se face numai din circulații pietonale, celelalte funcțiuni vor fi exceptate de la asigurarea numărului de locuri de parcare.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

- maximum P+15E
- sunt permise subsoluri și/sau demisol
- nu sunt permise mansarde și poduri
- se admit acoperiri tip terasă necirculabilă sau circulabilă și depășirea înălțimii maxime numai cu spații exclusiv tehnice (ex. instalații) sau circulații verticale pentru întreținere.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Arhitectura clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și nu va deprecia aspectul general al zonei.

Se vor avea în vedere:

- evitarea masivității prin soluția de arhitectură sau prin tratarea fațadei la scara umană;
- utilizarea materialelor și finisajelor moderne – piatră, lemn, placcaje;
- alegerea cromaticii generale în culori nesaturate. Vor predomina tonurile de gri și albul. Sunt permise accente de culoare în suprafețe limitate;
- folosirea teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010;
- mobilierul urban se va trata unitar pentru toate parcelele, se va alege un stil contemporan, funcțional, și se vor folosi materiale rezistente la intemperii și la acțiuni voluntare distructive.

Sunt interzise folosirea:

- materialelor de construcție și finisaj fără agrement tehnic;
- finisajelor exterioare și invelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- iluminării colorate de noapte în exteriorul clădirilor.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante de zidărie sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn. Se recomandă acoperirea cu terase necirculabile sau circulabile amenajate.

Apele pluviale contaminate de pe căile de rulare (accesuri betonate în subsol sau carosabil cu îmbrăcăminți asfaltice) și parcuri se vor colecta și vor trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua pluvială publică.

Pentru parcuri la sol neacoperite se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se pot folosi dale de beton sau pavele (ex. piatră, beton, ceramice) de culoare gri/bej, montate pe pat de nisip.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- toate obiectivele vor avea asigurat accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive;
- beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele;
- se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public;
- amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în

spațiul verde sau în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi;

- deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deșeuri vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare
- pe spațiul verde sau alăturat acestuia se pot amplasa locuri de joacă pentru copii, alei și locuri de odihnă.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se mențin reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013. Pentru funcțiuni mixte se va respecta H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri;

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi de tip: garduri sau borduri vii, parapeți opaci de maximum 40 cm înălțime. Se recomandă pe cât posibil evitarea împrejurii minerale și utilizarea gardului viu, permanent verde;
- construcțiile utilitare anexe (platforme gospodărești, spații tehnice, etc.) se vor masca cu garduri și ziduri vii sau cu garduri de plasă de sârmă de susținere a plantelor agățătoare. Înălțimea acestora se va stabili în funcție de înălțimea obiectului de mascat.

Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T. (= mp AC/mp teren)

POT maxim = 70% (se menține situația reglementată existentă)

Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.(= mp AD/mp teren)

C.U.T. maxim = 4,0 (se menține situația reglementată existentă)

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.03.2020** s-au solicitat următoarele:

- ❖ valabilitatea certificatului de urbanism nr. 1385/22.04.2019 trebuie prelungită în condițiile legii, astfel încât la data emiterii avizului Arhitectului șef, după parcurgerea procesului de informare și consultare a publicului, certificatul de urbanism să fie în termen de valabilitate;
- ❖ se va avea în vedere prelungirea valabilității avizelor care expiră înainte de data emiterii avizului Arhitectului șef;
- ❖ documentația prezentată se va completa cu Studiul geotehnic solicitat prin certificatul de urbanism, partea a doua a avizului emis de Ministerul turismului (verso), precum și cu CD cu piesele scrise și desenate în format *.pdf;
- ❖ prevederile **Regulamentului local de urbanism** se vor completa cu următoarele:
 - la capitolul **Utilizări admise** se va analiza compatibilitatea funcțiilor prezentate (turism, alimentație publică, locuire, instituții financiar-bancare, cabinete medicale, etc.), eliminându-se cele care nu sunt compatibile cu specificul turistic al amplasamentului, precum și pe cele care sunt admise cu condiționări (acestea din urmă trebuie prezentate la capitolul respectiv);
 - la capitolul **utilizările admise cu condiționări** se vor corela prevederile:

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M

- funcțiunile publice complementare locuirii, comerțul și alimentația publică se vor amplasa la parterul și eventual mezaninul imobilelor;

cu prevederile:

- spațiile de alimentație publică se vor amplasa la parter/mezanin și vor avea terase orientate către spațiul verde sau se vor amplasa la ultimul etaj, pentru a beneficia de belvedere.
 - la capitolul **Regimul de înălțime a construcțiilor** se va preciza modalitatea de retragere a etajelor, dacă este cazul, precum și condițiile în care este admis etajul tehnic (suprafață maximă, înălțime maximă a nivelului, retrageri față de limitele etajului anterior). Se vor prezenta concluziile studiului geotehnic în susținerea înălțimii maxime admise a construcțiilor.
 - la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor din RLU** vor fi securizate fațadele prin prezentarea de detalieri sau imagini demonstrative (atât pentru zona M, cât și pentru zona de reglementare PE) și vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul arhitectural:

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

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

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


▪ **se vor corecta titlurile capitolelor 15 și 16:**

Art.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.
 Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

În vederea corelării cu definițiile prezentate în partea introductivă a RLU:

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Excepțiile de calcul al indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.05.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu următoarele condiții:

- ❖ documentația prezentată se va completa cu Studiul geotehnic solicitat prin certificatul de urbanism, precum și pagina a doua a avizului emis de Ministerul turismului (verso);
- ❖ planșa **Reglementări urbanistice** va fi completată / corectată după cum urmează:
 - se vor figura cotele aferente retragerilor construcțiilor și pentru zonele de reglementare M, T1, T2, D;
 - simbolurile  vor fi explicitate în legendă, sau vor fi eliminate dacă nu sunt informații obligatorii pentru această planșă;
 - vor fi figurate prospectele stradale;
 - se va simplifica reprezentarea grafică (pentru ușurința utilizării planului)
- ❖ prevederile **Regulamentului local de urbanism** se vor completa cu următoarele:
 - la capitolul **Utilizări admise** se va analiza compatibilitatea funcțiilor prezentate (turism, alimentație publică, locuire, instituții financiar-bancare, cabinete medicale, etc.), eliminându-se cele care nu sunt compatibile cu specificul turistic al amplasamentului, precum și pe cele care sunt admise cu condiționări (acestea din urmă trebuie prezentate la capitolul respectiv);
 - vă solicităm clarificarea prevederilor de la capitolul **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**, corroboreate cu cele de la capitolul **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** (pag 9), precum și motivarea necesității elaborării PUD pentru zona de reglementare PE:

ART.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M

Pe parcelă, clădirile vor fi dispuse adiacent limitelor laterale, de regulă monobloc.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și a vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însorire corespunzător;
- amplasarea clădirilor principale pe zona de reglementare se va face monobloc, asigurându-se fațade tratate arhitectural pe toate laturile.

PE

- se va stabili prin P.U.D..
- la capitolul Staționarea autovehiculelor (pag. 10) vă solicităm motivarea excepțiilor propuse, având în vedere multitudinea de funcțiuni admise pentru cele două parcele:
 - Necesarul locurilor de parcare se va asigura conform H.C.L. 113/2017 și modificărilor ulterioare, cu următoarele excepții pentru parcelele cu numerele cadastrale 212143 și 212144:
 - pentru locuințe se vor asigura locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 cu modificările ulterioare;
 - având în vedere că accesul la parcele se face numai din circulații pietonale, celelalte funcțiuni vor fi exceptate de la asigurarea numărului de locuri de parcare.
- la capitolul Regimul de înălțime a construcțiilor se va preciza modalitatea de retragere a etajelor, dacă este cazul, precum și condițiile în care este admis etajul tehnic (suprafață maximă, înălțime maximă a nivelului, retrageri față de limitele etajului anterior). Se vor prezenta concluziile studiului geotehnic în susținerea înălțimii maxime admise a construcțiilor;
- la capitolul Aspectul exterior al clădirilor din RLU vor fi securizate fațadele prin prezentarea de detalieri sau imagini demonstrative (atât pentru zona M, cât și pentru zona de reglementare PE) și vor fi făcute precizări referitoare la obligația avizării volumetriei propuse la faza PAC de către Direcția județeană pentru cultură Constanța, precum și de către Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.05.2021** au fost solicitate următoarele:

- propunerea funcționată de locuințe colective aduce disfuncționalitate zonei de turism și serviciilor aferente existente, fără fundamentarea impactului asupra funcțiilor conexe necesare locuirii colective (infrastructură pentru învățământ, sănătate, comerț de proximitate, etc.);
- propunerea aduce atractivitate zonei, în scenariul în care sunt realizate funcțiuni de turism și servicii complementare;
- se vor prezenta studii suplimentare de simulare, mai ales cu privire dinspre intrarea în stațiune, în vederea susținerii soluției propuse - pentru un volum punctual, în regim de construire izolat, cu un procent minim de ocupare, un regim de înălțime comparabil cu cel al hotelului Parc, cu un impact mai mic asupra umbririi plajei;
- se recomandă ca prin propunerea înaintată comisiei să se creeze o zonă emblematică la nivelul stațiunii – prin conservarea fondului construit cu valoare arhitecturală în raport cu noile tendințe de dezvoltare ale orașului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.09.2021** s-a avizat favorabil documentația, cu condiția prezentării unei revizii a documentației în care să se regăsească modificări aduse în urma observațiilor CT.ATU

referitoare la funcțiunea de locuire colectivă permanentă care nu trebuie să depășească procentul de 20% din suprafața construită desfășurată a imobilului.

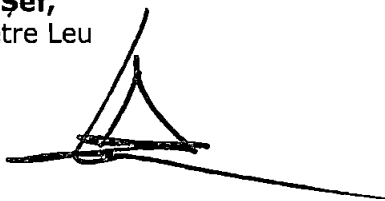
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ 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 PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 1385/22.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.12.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020).

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, somewhat abstract shape that resembles a triangle or a series of connected lines, positioned to the right of the typed name.



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

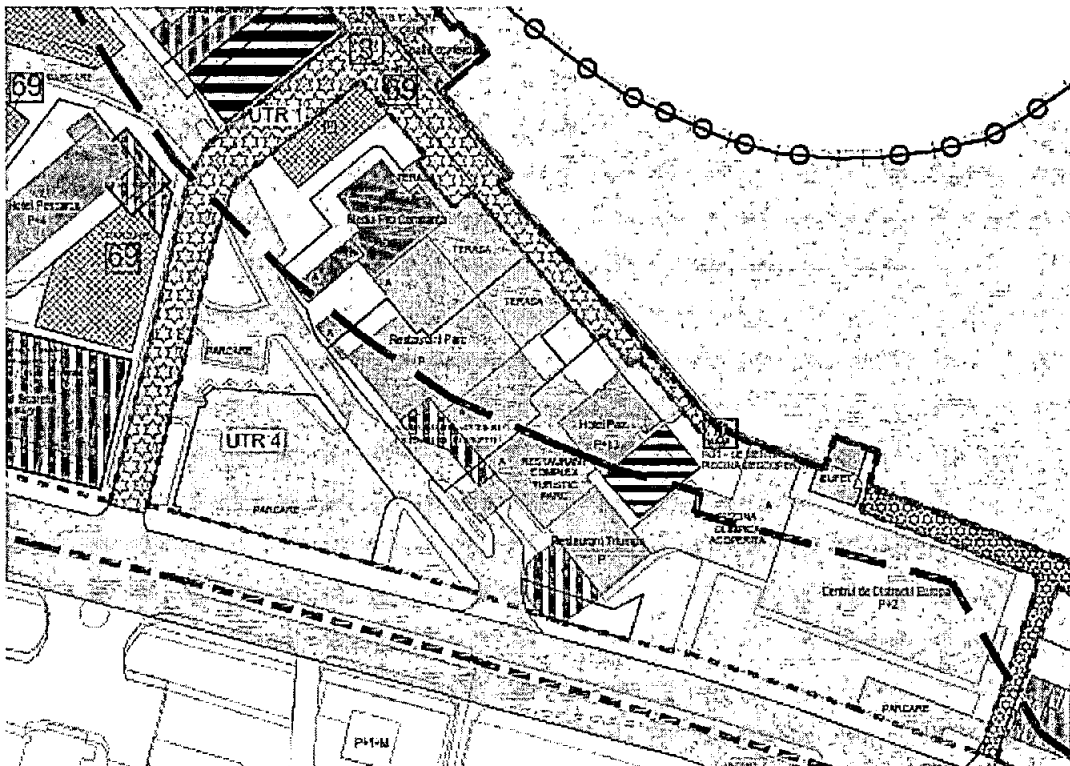
RAPORT
Nr. 209804/22.10.2021

Urmare solicitării nr. 21597/03.02.2020 adresată de Dumitrescu Cristian pentru Parc Mamaia Nord SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile, în baza documentației completată cu adresa nr. 77445/15.05.2020 și nr. 106847/14.07.2020, nr. 175154/02.09.2021, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în Stațiunea Mamaia, Restaurant Parc, lotul 1, în suprafață de 2285 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212143, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Parc Mamaia Nord SRL conform Încheierii nr. 18CC/19.02.2009 pronunțată de Judecătoria Constanța secția civilă în dosarul nr. 2185/212/2009.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona A, UTR 4 – zona intercalată între subzone ale proiectului *Promenada Mamaia* și bd. Mamaia. Zona cuprinde Complexul Parc și Centrul de distracții Europa.



Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice zona A

- **Utilizări admise:** funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping. se va stimula dezvoltarea funcțiunilor 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, cinematograf, multiplex, teatru. amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc). servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare. functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii. functiuni legate de culte: biserica. lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol. marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra. functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente. unitati cu destinatie speciala. grupuri sanitare publice. amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir. spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate. parcuri cu caracter tematic. parcaje la sol si multietajate. dotari si amenajari specifice functiunii de baza. amplasarea de panouri publicitare. functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.functiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: functiuni mixte: spatii verzi, alei auto si pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca

- **Utilizări admise cu condiționări:** 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.

- **Utilizări 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 precolectare a deseurilor urbane, statii de intretinere auto, spalatorii chimice. sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local.sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

- **Amplasarea clădirilor față 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 supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament. -

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

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului.

c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și 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 /1996, OMS 536 /1997 etc.)

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** 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.

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

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

- **CUT maxim/UTR** = 4 / UTR.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 352/08.02.2018 (valabil până la data de 07.02.2019) și avizului de oportunitate nr. 45837/29.03.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

Ulterior expirării valabilității CU nr. 352/2018, a fost solicitat un nou certificat de urbanism cu cererea nr. 31337/15.02.2019, fiind emis sub nr. 1385/22.04.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 13.08.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020).

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 de intenție a fost înregistrat sub nr. 28084/12.02.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 12.02.2020 - 17.02.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 38549/26.02.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 26.02.2020 - 22.03.2020).

Au fost emise 2 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T14586/18.02.2020.

Dezbaterea publică nu a avut loc în temeiul art. 5 din Dispoziția primarului nr. 1961/12.03.2020, în contextul pandemiei cu Covid-19.

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

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 60735/01.04.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 24271/06.02.2020, conform răspunsului formulat în data de 24.02.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone funcționale:

M – zona mixtă propusă: turism, comerț, servicii, agrement, loisir. Zona cuprinde parcelele IE 212143, IE 212145 și IE 212144;

T1 – zonă existentă: turism, comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcelele IE 224644 și cea cu nr. cad. 18030;

T2 – zonă existentă: comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcela IE 209482;

D – zonă existentă de dotări de agrement turistic: centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.. Zona este constituită din parcela IE 206021;

PE – zona destinată parcarilor, ce cuprinde parcela cu nr. cadastral 19602;

V – spații verzi publice;

P – zona de parcuri publice amenajate

Zona reglementată prin prezentul R.L.U. este **M**.

T1, T2, D și PE – se mențin construcțiile și amenajările autorizate existente.

V – se mențin reglementările P.U.G. referitoare la **ZRV 1a** - spațiile verzi publice, cu mențiunea că suprafața mineralizată (alei, amenajări, etc.) să nu depășească 10% din suprafața spațiilor verzi.

Parcățile publice și circulațiile carosabile și pietonale se includ în rețelele de trafic carosabil și pietonal ale orașului, reglementate de prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă și priorități
- analiza fondului construit
- analiza clădirilor din zona protejată cu valoare istorică
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- studiu de circulație
- studiu volumetric
- desfășurate front stradal
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune

- Certificat de urbanism nr. 352/08.02.2018 (valabil până la 07.02.2019)
- Certificat de urbanism nr. 1385/22.04.2019 (valabil până la 13.08.2021)
- Aviz de Oportunitate nr. 45837/29.03.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul Informării și consultării publicului nr. 60735/01.04.2020

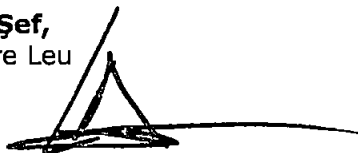
Avize :

- RAJA nr. 977/61042/13.09.2019
- ENEL nr. 268341165/18.06.2019
- RADET nr. B 14231/13.09.2019
- Engle nr. 313.999.279/04.06.2019
- RCS&RDS nr. 6422/27.06.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6241/29.01.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 1114 R/30.08.2018
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 1134/U/14.06.2019
- aviz Stat major general nr. DT/4069/06.06.2019
- aviz Ministerul Turismului nr. 275/27.06.2019
- aviz ABA DL nr. 16842/OA/29.08.2018
- aviz de gospodărire a apelor nr. 84/06.11.2018
- aviz MAI nr. 419.129/16.07.2019
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 4/30.03.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3534/31.10.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 6144 RP/01.07.2019 si nr. 9964 RP/07.11.2018.

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile, inițiator Parc Mamaia Nord SRL, în condițiile prezentării unei revizii a documentației în care să se regăsească modificări aduse în urma observațiilor CT.ATU referitoare la funcțiunea de locuire colectivă permanentă care nu trebuie să depășească procentul de 20% din suprafața construită desfășurată a imobilului.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

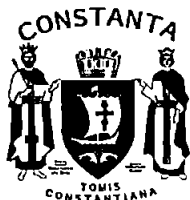
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.09.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile – etapa emitere aviz arhitect șef
Inițiator	Parc Mamaia Nord SRL
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord cu modificările prezentate.
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



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.09.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile – etapa emitere aviz arhitect șef
Inițiator	Parc Mamaia Nord SRL
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	Nu	<i>Introducerea funcțiilor de locuire colective, deoarece ^{deținute} sunt terenuri de domeniul public</i>
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. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

❖ **PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 10.09.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile – etapa emitere aviz arhitect șef
Inițiator	Parc Mamaia Nord SRL
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	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		<i>Trebuie armonizate cele 2 turnuri noi cu Hotelul Parc.</i>
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.09.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	1. PUZ pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile – etapa emitere aviz arhitect șef
Inițiator	Parc Mamaia Nord SRL
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	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		Se va prezenta cu claritate modul de rezolvarea a: -parcarilor pentru ansamblul celor trei cladiri cu functiune de cazare precum si pentru celelalte activitati aferente (unde, concret, in spatii construite sau la sol). -accesului din bdul Mamaia la spatiile de parcare ale noului ansamblu (in prezent, aleea care asigura accesul la toate hotelurile din zona nu face fata fiind si ocupata de parcare ilegale din cauza deficitului de locuri de parcare din zona). Se va face un bilant al necesarului de locuri de parcare pentru toata zona si se vor prezenta solutiile necesare astfel incat zona si ansamblul proiecta sa fie functional din acest punct de vedere..
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a		Prin reglementarile propuse se va

	patrimoniului construit		armoniza arhitectura celor doua noi constructii cu functiunea de cazare precum si arhitectura cladirii de cazare existenta, astfel incat sa se poata asigura unitatea ansamblului
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		Prin reglementarile propuse, se va asigura o deschidere a ansamblului nou catre mare in vederea valorificarii vederii spre plaja si mare.
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 10.09.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile – etapa emitere aviz arhitect șef
Inițiator	Parc Mamaia Nord SRL
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	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. urb. Laura Smaranda Tudosie

Andone

De acord, variante cu construcții punctuale - 2 ferestre,
distanțate unul față de celălalt și față de hotel Parc, ^{cu acoperite}
cu asigurare circulației auto și parcare ^{nicuramă în} ³ plan
și a locurilor de parcare pe funcțiunile propuse,
ca și în cazul celor de la Mamaia și la Mamaia Nord, ^{și} ^{plan}
și normelor în vigoare, funcții de interes public la parter
și parterade.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 10.09.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru zona situată în Stațiunea Mamaia, delimitată de bd. Mamaia și alei carosabile – etapa emitere aviz arhitect șef
Inițiator	Parc Mamaia Nord SRL
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	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

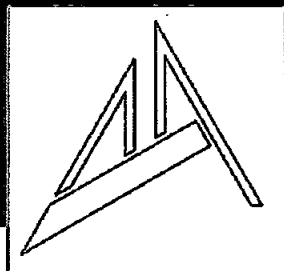
10. Nu vād NICIUN beneficiu social al acestui proiect. În documentul

Adresă către Primărie (din 24.08.2021), înregistrată în 27.08.2021 se menționează, "Apare necesitatea facilităților specifice activităților turistice: alimentație publică, fitness, piscine, spații comerciale, și facilități pentru odihnă sau divertisment/joc". Bun, și cât vor funcționa acestea dacă este vorba despre locuințe de vacanță? 2 luni, 3 luni? Alu ou care înțelegte o piscină, o responsabilă de sală de jocuri sau un chelner nu primum o calificare deosebită, nici salariu peste salariul minim pe economie.

Încheia sociologică învrată, din 2017, ~~în~~ arată că 43% dintre respondenți nu sunt de acord cu aglomerația excesivă, trafic și zgomot. La p. 7 din RUL, art. 3 se menționează: "utilizări interzise: locuințe colective permanente într-un procent mai mare de 60% din suprafața desfășurată a investiției". Și cum se va face? Cui se vor încheia?

Nu sunt de acord.

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Parc Mamaia Nord s.r.l., J13/671/1991, având codul de înregistrare fiscală RO 1890659, prin Dumitrescu Cristian.
- Data elaborării: decembrie 2018
- Suprafața terenului studiat: 28 710 mp
- Finanțarea obiectivului: beneficiarul intenționează să finanțeze obiectivul pentru care a declanșat P.U.Z. din fonduri proprii.

Lucrările pe terenurile din domeniul public propus (străzi, spații verzi, trotuare, parcări, etc.) se vor face din fonduri publice, iar cele de pe proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (construcții și amenajări exterioare) se vor face din fonduri private. Rețelele de utilități se vor executa cu avizul deținătorilor, din fondurile acestora, eventual în parteneriat cu utilizatorii.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul aflat în zona de acces în stațiunea Mamaia, între bd. Mamaia, aleea de promenadă și aleile carosabile și pietonale. Zona studiată cuprinde întregul complex turistic Parc – hotel, restaurant, centrul de distracții Europa și parcare aferentă acestora.

Planul Urbanistic Zonal de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat, aflat în parțial proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, și parțial în domeniul public și privat al municipiului Constanța. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei cu numărul cadastral 212143, aflată în zona de nord-vest a terenului studiat.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu se află în zona de servicii și comerț. Reglementările din P.U.Z. aprobat anterior nu corespund necesităților proprietarilor – funcțiuni diversificate - și trebuie actualizate.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale, care se vor detalia în Capitolul III - Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică, categorii de intervenție, reglementari:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor;
- asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă, corespunzătoare funcțiilor;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orașului;
- propunerea unor spații verzi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- Actualizare Plan Urbanistic Zonal Stațiunea Mamaia, modificare H.C.L.M. 285/2007, aprobat cu H.C.L.M. 121/2013.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- documentare de teren;
- opiniile participanților în procesul de consultare publică.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost elaborat de ing. Vâlculescu Adrian și admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar pe baza procesului-verbal de recepție 3534/2018.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

.II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 28 710 mp. Aceasta face parte din zona A, UTR 4 – zona intercalată între subzone ale proiectului „Promenada Mamaia”.

Funcțiunile prevăzute pentru aceasta zonă sunt de turism: hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistice cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping. În cadrul acesteia se disting:

Zona construită pe parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice:

Are o suprafață de 12658 mp – adică 44,09% din terenul studiat - este constituită din parcelele construite cu numerele cadastrale:

- IE 212143 – alimentație publică – restaurant Parc;
- IE 212144 – alimentație publică – restaurant Mandala;
- IE 212145 – teren neconstruit;
- IE 224644 – hotel și alimentație publică - hotel Parc și restaurant Triumf;
- IE 206021 – activități de divertisment – centrul de distracții Europa;
- IE 209482 – alimentație publică – chioșc de servire a turiștilor de pe plajă.

Zona spațiilor verzi:

Are o suprafață de 3992 mp – 13,90% - este dispersată pe terenul studiat. În prezent, pentru acest spațiu verde nu există o preocupare constantă de întreținere. Terenurile se află în domeniu public și privat al UAT și pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (terenul cu nr. cad. 18030).

Zona circulației carosabile, platformelor:

Acestea au o suprafață totală de 5317 mp – 18,52%. Platformele sunt destinate parcarilor, și deservește publicul care vizitează stațiunea Mamaia și complexul hotelier Parc. Se află parțial în domeniu public și parțial pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (terenul cu nr. cad. 19602).

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Parcările au o suprafață de 2764 mp – 9,63% și au fost gândite să deservească unitățile de alimentație publică și de cazare ale complexului hotelier Parc.

Zonă pietonală, trotuare

Având o suprafață de 3979 mp – 13,86% din terenul studiat – este constituită din alei pietonale și trotuarele aferente circulației carosabile.

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona construită aferentă activităților turistice, comerțului și agrementului	12658	44,09
2.	Zona spațiilor verzi	3992	13,90
3.	Zona circulației carosabile	5317	18,52
4.	Zonă pietonală, trotuare	3979	13,86
5.	Parcări	2764	9,63
	TOTAL	28710	100,00

2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în planșa P3. În zonă există construcții aflate în stare bună.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- Hotelul Parc – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă, local cu șarpantă de lemn;
- spațiile comerciale, de alimentație publică și divertisment au structuri mixte cu stâlpi metalici și de beton armat, cu acoperiri tip terasă necirculabilă;
- chioșcul ce deservește plaja are structură ușoară, mixtă, cu acoperiri din plăci pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

2.1.3. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din vecinătatea zonei studiate sunt terenuri destinate turismului, serviciilor turistice și divertismentului. Zona se

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

află la intrarea în stațiunea Mamaia, în partea de nord a cartierului de locuințe Faleză Nord.

Din punct de vedere al utilizării, terenul studiat se află la confluența mai multor zone funcționale: la sud se află zona destinată locuirii, agrementului și turismului, la vest și est – zona destinată turismului, iar la nord – Promenada Mamaia și plaja Mării Negre.

Ținând cont de faptul că echipamentele publice care deserveșc cartierul Faleză Nord sunt la maxim 1000 metri distanță, destinația inițială a zonei, și anume turism, alimentație publică și comerț, se poate completa cu cea de locuire. Aceasta se pot realiza asigurându-se spațiile adiacente necesare pentru parcare a autovehiculelor și spațiile verzi corespunzătoare. Astfel se pot construi inclusiv apartamente de vacanță pentru cetățenii străini de orașul Constanța.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în zona de tangență a orașului Constanța cu stațiunea Mamaia, pe fâșia de teritoriu cuprinsă între Lacul Tăbăcărie și Marea Neagră. Terenul este identificat după planul de situație și planul de încadrare în zonă emise de O.C.P.I..

Suprafața studiată are cca. 272 metri pe direcția E-V și 276 metri pe direcția N-S.

Zona studiată se învecinează astfel:

- la nord – plaja IE 227249
- la sud – bd. Mamaia IE 238653
- la est – alee pietonală IE 228770
- la vest – alee carosabilă IE 228800

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de față:

nr. pct.	X	Y
22	308621.014	790640.926
3	308624.300	790638.261
4	308626.174	790637.179
5	308632.338	790635.020
6	308637.428	790630.648
7	308643.662	790627.520
8	308656.109	790642.300
9	308663.862	790636.112
10	308678.985	790654.499
11	308679.250	790656.451
12	308678.363	790657.987

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

13	308672.086	790663.063
14	308675.091	790666.729
15	308661.852	790677.741
16	308666.070	790682.894
27	308647.767	790698.372
26	308624.628	790670.595
25	308626.818	790668.771
24	308625.400	790667.069
23	308635.645	790658.481

Inventarul de coordonate al terenului studiat:

nr.pct.	X	Y
1	308559.534	790578.418
2	308671.560	790608.262
3	308712.560	790659.215
4	308708.270	790662.790
5	308699.610	790669.960
6	308694.690	790674.020
7	308694.870	790674.240
8	308670.770	790674.130
9	308568.700	790690.630
10	308599.600	790752.750
11	308596.894	790757.875
12	308595.730	790760.080
13	308594.370	790763.870
14	308589.140	790778.460
15	308587.464	790782.793
16	308586.730	790784.690
17	308596.080	790788.020
18	308592.710	790797.470
19	308591.980	790800.630
20	308581.650	790797.600
21	308562.086	790850.230
22	308548.909	790845.064
23	308505.977	790829.705
24	308491.134	790824.239

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, zonă ce se încadrează în categoria unităților deluroase, de podișuri sau câmpii înalte. Depozitele cuaternare au în bază argile roșii și verzui cu concrețiuni de gips, peste care urmează depozite loessoide. Se anexează studiul geotehnic.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Amplasamentul studiat se afla în fâșia litorală și nu prezintă fenomene de instabilitate de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Terenul de fundare este constituit din pământuri, ca urmare principiile generale de calcul al terenului de fundare pentru construcții vor fi conform prevederilor NP112-2014 – Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață. Soluțiile de fundare se vor stabili la fazele următoare de proiectare.

Nivelul apei freactice este la adâncime mică, de aproximativ 2,0 metri de la suprafața terenului natural, dar poate varia în funcție de nivelul apei din lac, precipitații, anotimp, etc.. Din punct de vedere chimic, prezintă o agresivitate puternică față de metale.

Terenul se afla în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primăvara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Bulevardul Mamaia, arteră de categoria a doua, adiacentă zonei studiate, reprezintă singura modalitate de acces auto în zonă. Imobilele din partea de nord a terenului au acces carosabil de pe aleile perimetrare, ocazional carosabile sau de acces în parcările existente.

Carosabilul bulevardului Mamaia are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare și sunt în general în stare medie. Aleile carosabile au două sau o singură bandă de circulație și îmbrăcăminte asfaltică parțial deteriorată.

Parcarea autovehiculelor se face în parcarea existentă, adiacentă trotuarului bulevardului Mamaia și pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

2.4.2. Transportul în comun

Zona este deservită de traseele multiple care se desfășoară pe bd. Mamaia și pe bd. Aurel Vlaicu, aflat în imediata apropiere. Pe bd. Mamaia există traseele de transport în comun ale mai multor linii:

- linia R.A.T.C. 5 - 40 cu traseul Confort Urban – Gara C.F. - Pescărie;
- linia R.A.T.C. 40C cu traseul Campus – Gara C.F.;
- linia R.A.T.C. 102P cu traseul Depou Tramvaie – bd. Mamaia – Pescărie;
- linia R.A.T.C. 40 Mamaia Estival cu traseul Gara C.F. - Tabara Turist;
- linia de maxi-taxi GMS Grup Media Sud 301 cu traseul Campus – Km 4-5.

Aceste trasee fac legătura cu nordul stațiunii Mamaia și cu Gara C.F., nodul de circulație intermodal principal al orașului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 15133 mp, adică 52,71% din suprafața studiată, care sunt luate în evidența actualizată a O.C.P.I., conform avizului. Acestea sunt terenurile:

- IE 212143 – de 2285 mp, pe care este amplasat un imobil D+P, aflat în proprietatea Parc Mamaia Nord s.r.l., care a generat P.U.Z. de față,
- IE 212144 – de 2411 mp, pe care este amplasat un imobil D+P, aflat în proprietatea Transevren s.r.l.,
- IE 224641 – de 3098 mp, pe care este amplasat un imobil D+P+14E – Hotel Parc și restaurant Triumf,
- IE 212145 – de 126 mp, liber de construcții, aflat în proprietatea s.c. Parc Mamaia Nord s.r.l.,
- IE 206021 – de 4538 mp, pe care este amplasat centrul de distracții Europa,
- IE 209482 – de 200 mp, teren liber de construcții,
- nr. cad. 19602 – de 2195 mp, pe care este amenajată parcare care deservea complexul hotelier Parc,
- nr. cad. 18030 – de 280 mp, care ocupă spații verzi și alei situate în sudul hotelului Parc, limitrof trotuarului bulevardului Mamaia.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 13577 mp, adică 47,29% din suprafața totală a terenului. Acesta cuprinde în cea mai mare parte spațiu verde și circulații publice, alei pietonale și ocazional carosabile, trotuarul bulevardului Mamaia.

Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al primăriei.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	15133	52,71
2.	Domeniul privat al primăriei	0	0
3.	Domeniul public al primăriei	13577	47,29
	TOTAL	28710	100

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Obiectivele existente sunt alimentate cu apă potabilă și pentru stingerea incendiilor de la rețeaua existentă în zonă. Pe limita estică a amplasamentului există o rețea de distribuție a apei DN 250 mm PEHD, iar pe limita vestică o serie de conducte DN 150 mm F/OL.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Conform avizului R.A.J.A., pe limitele nordică, sudică și vestică se află amplasate rețele de canalizare menajeră cu conducte din Azbo sau Bazalt Dn 250 mm, în care se descarcă apele uzate ale obiectivelor din zonă.

Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și se dirijează spre colectorul menajer, ceea ce duce la refularea sistemului de canalizare în timpul ploilor torențiale. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte.

2.6.3. Alimentarea cu căldură

Clădirile din zonă beneficiază de încălzire de la centrale proprii, individuale, pe gaz. R.A.D.E.T. nu deține rețea de alimentare cu căldura pe amplasamentul studiat, conform avizului B7335/08.05.2018.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

2.6.4. *Alimentarea cu energie electrică*

Rețeaua orașului se întinde pe terenul studiat, iar propunerea de construire pe terenul care a generat P.U.Z. nu afectează rețelele E.N.E.L., conform avizului 215087986/02.05.2018. Imobilele existente sunt branșate la rețeaua electrică.

2.6.5. *Telecomunicații*

Pe teren există pozate cabluri subterane ale Telekom s.a. de-a lungul promenadei Mamaia, conform avizului 601/26.04.2018.

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Rețeaua orașului se întinde pe terenul studiat de-a lungul bd. Mamaia și al aleii carosabile care trece prin fața hotelului Parc spre parcare și spre hotelul Dacia, aproape perimetral acestuia, pe bd. Mamaia și aleile ocazional carosabile din partea de vest și sud, alimentând construcțiile existente. Sub carosabil se află conducta PE la care sunt branșate obiectivele existente.

2.6.7. *Sistem de irigații*

Spațiile verzi din zonă nu beneficiază de un sistem de irigații funcțional.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Conform deciziei etapei de încadrare emise de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța, planul nu ridică probleme din punctul de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat, în conformitate cu art. 11 al Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în anexa 1. De asemenea, zona studiată nu intra sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- a) deși utilizările admise în reglementarea urbanistică în vigoare permit numai funcțiuni comerciale și turistice, construirea și diversificarea funcțiilor existente în prezent nu este permisă până la a atinge indicatorii urbanisticii permisi, contravenind interesului proprietarilor din zonă, a căror intenție este de a dezvolta pe lângă acestea, și locuințe și alte funcțiuni turistice;
- b) construcțiile existente nu beneficiază de locuri de parcare și spații verzi suficiente, corespunzătoare funcțiilor lor;
- c) circulația pietonală are loc parțial pe aleile carosabile fără a fi asigurată protecția pietonilor.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- amplasarea și configurarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarilor și ale comunității;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale la fiecare parcelă.

P.U.Z. va elimina în același timp disfuncționalitățile enumerate la punctul 2.8.1., prin:

- amenajarea unei parcări publice corect conformate;
- amenajarea unui sistem de spații verzi coerent, care va trece în domeniu public și în registrul spațiilor verzi;
- amenajarea unor trasee pietonale confortabile care vor deservi funcțiunile;
- crearea unui front construit coerent atât la bd. Mamaia, cât și la aleea de promenadă, în care se vor integra atât construcțiile existente cât și cele propuse;
- reglementarea construirii pe parcele.

Dezbaterea publică va scoate în evidență acordul și necesitățile cetățenilor zonei de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

În cadrul procesului de consultare publică se vor formula observații privitoare la prezentul P.U.Z..

Se va ține cont de interesele participanților la dezbaterile publice referitoare la modul de dezvoltare a activităților economice în zonă.

Deoarece în prezent nu se găsesc soluții imediate de a trece în domeniul public al primăriei terenurile construibile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice în scopul creării de spații verzi, acestea își vor menține statutul de terenuri construibile, cu completarea funcțiilor existente conform cu cerințele investitorilor, determinate de piața imobiliară. Indicatorii urbanistici sunt determinați cu respectarea legislației în vigoare.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru zona studiată, în plus față de cele deja permise, cerințe de spații pentru locuințe, turism, comerț și servicii turistice și pentru toate parcelele construite din zona de studiu.

Regimul de înălțime propus va fi de până la 20 de niveluri, cu un număr de până la 3 subsoluri destinate parcării și spațiilor tehnice.

Se va propune crearea unor zone de reglementare ca spațiu verde public, similar cu ZRV 1 din cadrul P.U.G.M.C., exclus din zona de comerț (UTR4) în partea nordică a terenului, adiacent aleii carosabile.

Se va crea o alee pietonală, parțial pe teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și parțial în domeniu public, de 5,0 metri lățime, ocazional carosabilă. Aceasta va facilita accesul la construcțiile existente și propuse.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Terenul se află în zona de intravilan a localității în zona de reglementare ZRB1 – Stațiunea Mamaia, zone cu echipamente predominant turistice, UTR 11.

Conform P.U.G. sunt admise următoarele utilizări:

- funcțiuni pentru turism sezonier: hoteluri, vile, campinguri amenajate;
- hoteluri cu facilități pentru tratament balnear;
- restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite);
- loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații acoperite și amenajate;
- se va stimula dezvoltarea funcțiilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3 și 4 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc.;
- cu condiționări sunt admise realizarea construcțiilor și amenajărilor din interiorul limitelor de protecție (care vor fi condiționate de realizarea de studii de impact);
- modificarea funcțiilor existente se va face numai prin P.U.D. și studii justificative;
- sunt interzise orice funcțiuni care nu au legătură cu funcțiunea de turism, odihnă și agrement și orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

Parcelele construibile trebuie să aiba minim 1000 mp și minimum 20 metri deschidere la stradă pentru funcțiunile principale și minimum 300 mp și, respectiv, 12 metri, pentru serviciile auxiliare funcțiilor de bază.

Clădirile se prevăd a se retrage cu:

- minimum 15 metri față de bd. Mamaia;
- minimum 7,0 metri față de aliniamente, cu excepția cazului în care trotuarul are minimum 5,0 metri;
- minimum 3,0 metri față de limitele laterale;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- o distanță de minimum jumătate din cea mai înaltă clădire și nu mai puțin 6,0 metri, între clădiri, în cazul amplasării acestora pe aceeași parcelă.

Înălțimea maximă a construcțiilor se stabilește prin P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- noile construcții hoteliere nu vor depăși P+4 cu excepția acelor accente verticale aprobate pe baza unui studiu de altimetrie;
- în cazul realizării de extinderi la construcțiile existente, acestea să nu depășească P+2 sau înălțimea de 9,0 metri la cornișă;
- nu se admite modificarea modului de acoperire la clădirile existente, supraînălțarea sau mansardarea acestora.

Referitor la spațiile verzi și plantate P.U.G. prevede:

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori și arbuști;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de **0,80 – 1,20** metri înălțime;
- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor **5 arbori** și replantarea acelor care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

Împrejmirile vor fi de maxim 1,20 metri cu soclu de maxim 0,30 metri și vor asigura transparența vizuală; pentru asigurarea calității imaginii urbane sau a relației cu elementul natural, împrejmirile se vor autoriza numai pe bază de P.U.D..

P.O.T. maxim = 30% pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni, până la P+2
50% pentru construcții hoteliere și complementare

C.U.T. maxim = 0,9 pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni, până la P+2
2,5 pentru construcții hoteliere și complementare

Aceste prevederi au fost înlocuite de documentațiile de urbanism ulterioare. De menționat este că, față de coeficientul de utilizare a terenului prevăzut în P.U.G., se propune o creștere de 20% pentru noua funcțiune care se introduce, cea de locuire.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Încadrarea în prevederile P.U.Z. Stațiunea Mamaia aprobat cu H.C.L.M. 285/2007, actualizat prin H.C.L.M. 121/2013.

Aceasta acoperă întreaga suprafață studiată, încadrând-o în zona A, UTR 4, pentru care sunt propuse următoarele prescripții referitoare la parcelele din zonă:

A. Utilizări admise:

- **funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping;
- **apartamente de vacanță, locuințe permanente** individuale și colective;
- **funcțiuni pentru alimentație publică:** restaurant, bistro, fast-food, cantină, 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 amanuntul 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 dotari 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 acoperită/descoperită;
- **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, cinematograful, multiplex, teatru;
- amenajări turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orășel lacustru, etc.);
- **servicii:** financiar-bancare, sediu de birouri/firmă, spații pentru birouri aferente funcțiilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- **funcțiuni de sănătate:** dispensar, stații de salvare, farmacii;
- **funcțiuni legate de culte:** biserică;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor lacului Siutghiol;
- marină, pasarelă, amplasate pe Marea Neagră;
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente;
- 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, grădina, scuar, fâșii plantate;
- parcuri cu caracter tematic;
- parcaje la sol și multietajate;
- dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază;
- amplasarea de panouri publicitare.

B. 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.

C. 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 pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- 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 agresiunea 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.

D. Caracteristicile parcelelor:

- 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 este conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor P.U.D. (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

E. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective;
- în orice alte cazuri, clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol;
- regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane 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**

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 metri față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor de construcție se va afla la o înălțime minimă de 3,5 metri 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.

F. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă:

- 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 baza normativelor în vigoare.

G. Circulații și accesuri

Accesuri carosabile

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația accesurilor 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 accesurilor prevăzute anterior se determină conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului 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 parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, iar acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

Accesuri pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- în sensul prezentului regulament, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

piețonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;

- accesurile piețonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

H. Staționarea autovehiculelor:

- autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;

- în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;

- numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament, **H.G.R. nr. 525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulație în Municipiul Constanța și **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, **Indicativ P132-93**;

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

- va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite.

Aceste prescripții au fost înlocuite de 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. 113/2017 și HCLM 28/2018** privind îndreptarea erorii materiale din regulamentul aprobat prin H.C.L.M. 113/2017.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

I. Înălțimea maximă:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propusă;
- 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 successive 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 de metri;
- conform avizului Ministerului Apărării Naționale, înălțimea maximă a clădirilor, în cele două zone restricționate marcate pe planșele de Reglementări urbanistice, este limitată la 39 de metri, 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 de M.Ap.N., se va solicita avizul Statului Major General.

J. Aspectul clădirilor:

- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului;
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

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.

K. Echiparea edilitară:

Se referă la:

- asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor;
- racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente;
- realizarea de rețele edilitare.

L. Spații libere și spații plantate:

Spații verzi 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 urbană a întregii stațiuni.

Spații verzi 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 odihna 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 accesuri,
- în spațiile publice și în spațiile private, pe domeniul public, precum 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,

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

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.

M. Împrejmuiri:

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere ($h_{\max} = 30$ cm) sau plante în ghiveci;
- în toate celelalte cazuri, împrejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau cu un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,8 metri. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

N. P.O.T. maxim:

- în cazul tuturor clădirilor existente, nemarcate ca propuneri pe planșa de Reglementări urbanistice, procentul de ocupare al terenului se menține, inclusiv pentru terenul care a generat P.U.Z., în acest caz fiind de 56%;
- în cazul propunerilor marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabele anexe, procentul de ocupare a terenului este **40-70%**.
- în cazurile speciale marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabele anexe, procentul de ocupare a terenului este **90%**.
- în cazurile speciale din zona adiacentă promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabele anexe, procentul de ocupare a terenului este **100%**.
- în cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabelele anexe, procentul de ocupare a terenului este **100%**.

O. C.U.T. maxim (inclusiv pentru terenul care a generat P.U.Z.):

- coeficientul de utilizare a terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este maxim **4**, raportat la suprafața UTR.

Datorită disfuncționalităților apărute în aplicarea regulamentelor de urbanism în vigoare, a apărut necesitatea luării în studiu a acestei suprafețe de teren pentru

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

clarificarea modului de construire și soluționare a inconvenientelor, cu respectarea legislației centrale și locale aflate în vigoare.

Prezentul P.U.Z. va soluționa:

- zonificarea funcțională și delimitarea suprafețelor aflate în domeniu public, domeniu privat și stabilirea unor suprafețe de spații verzi;
- accesibilitatea la obiective;
- modul de utilizarea a terenurilor (P.O.T. și C.U.T.) – limite minime și maxime;
- destinația terenurilor;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echiparea tehnico-edilitară.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru toate obiectivele existente și stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale și stabilirea condițiilor de parcare/garare a autovehiculelor;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat soluția propusă.

Așa cum proprietarii din zonă doresc, pe teren se vor dezvolta în continuare funcțiunile permise în prezent. Aceste destinații se completează cu altele, complementare, care nu vor disturba funcțiunile principale. Deoarece studiul de însorire a pus în evidență faptul că amplasarea diferită a construcțiilor pe parcelă poate crea probleme în privința asigurării însoririi corespunzătoare a spațiilor, se recomandă ca în fiecare caz în parte să

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

se studieze însorirea, în funcție de vecinătăți, de destinația și organizarea spațială a clădirilor, în momentul proiectării construcțiilor și amplasării spațiilor în interiorul clădirilor. Pe terenuri, clădirile se vor amplasa izolat, nelăsând calcane vizibile din spațiul public și neafectând însorirea proprie și a vecinătăților.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este pe bd. Mamaia care leagă stațiunea Mamaia de centrul orasului și gara C.F., arteră de importanță majoră a orașului, de categoria a II-a.

Accesurile la obiective se vor realiza din alei carosabile adiacente parcelelor. Dimensionarea acestora se face permițând accesul autospecialelor ambulanței, pompierilor și de întreținere a spațiilor plantate.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Circulația pietonală propusă se va corela cu cea de pe aleile propuse în spațiile verzi din zona studiată și din vecinătatea acesteia.

În conformitate cu avizul de circulație, se propun o serie de măsuri de reglementare a circulației rutiere în vederea fluidizării traficului, precum:

- completarea benzii verzi de pe axul bd. Mamaia, în dreptul aleii carosabile cu nr.cad. 22800; ieșirea în bd Mamaia se va face la dreapta;
- închiderea uneia din cele doua legături dinspre accesul la hotelul parc către alea carosabilă de mai sus, în favoarea măririi suprafeței de spațiu verde;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- propunerea construirii unei parcări supraetajată pe locul actualei parcări de pe lotul cu nr. cadastral 19602;
- implementarea de sens unic pe aleea carosabilă ce trece printre complexul hotel – restaurant și parcare supraetajată propusă;
- interzicerea parcării autoturismelor pe banda 1 a Bd. Mamaia, pe ambele sensuri de mers, precum și pe aleile de acces.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe bd. Mamaia, cu stațiile la Pescărie. Nu sunt propuse trasee suplimentare în interiorul zonelor de reglementare și nici introducerea unei noi stații pe teritoriul studiat.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcărilor și garajele pentru obiectivele propuse se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul MLPAT 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri lățime.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Sunt permise excepțiile menționate în Regulamentul aprobat prin H.C.L.M. 113/2017. Numărul de locuri de parcare se va asigura în funcție de funcțiunile propuse.

Parcare existentă se va menține și se va permite construirea pe toată suprafața acesteia a unei parcări publice supraetajate, cu respectarea C.U.T. determinat cu respectarea legislației în vigoare (Legea 350/2001 a Urbanismului).

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

3.4.4. Sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure, atât pe fiecare parcelă, cât și în toată zona studiată următoarele:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de circulații carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente.

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone funcționale:

T1 – zona destinată turismului, alimentației publice. Zona este constituită din parcelele IE 224641 și cea cu nr. cadastral 18030;

T2 – zona destinată alimentației publice. Zona este constituită din parcela IE 209482;

M – zona mixtă propusă: locuire, turism, agrement, comerț, alimentație publică, birouri. Zona cuprinde parcelele IE 212143, IE 212145 și IE 212144;

PE – zona destinată parcarilor supraetajate, ce cuprinde parcela cu nr. cadastral 19602;

D – zona de dotări de agrement turistic: centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.. Zona este constituită din parcela IE 206021;

V – zona de spații verzi publice amenajate;

P – zona de parcare publică amenajată;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Circulație pietonală;

Circulație carosabilă.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **M** și **PE** descrise mai sus.

T1, T2, D și P – se mențin construcțiile și amenajările autorizate existente.

V – se mențin reglementările P.U.G. referitoare la **ZRV 1a** - spațiile verzi publice, cu mențiunea că suprafața mineralizată (alei, amenajări, etc.) să nu depășească 10% din suprafața spațiilor verzi.

Circulațiile carosabile și pietonale se includ în rețelele de trafic carosabil și pietonal ale orașului, reglementate de prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Destinația terenurilor	Cod	Suprafața ocupată	
			mp	%
1.	Zona destinată turismului, alimentației publice	T1	3435	12,0
2.	Zona destinată alimentației publice	T2	199	0,7
3.	Zona mixtă: locuire, turism, agrement, comerț, alimentație publică, birouri	M	4821	16,8
4.	Zonă de parcări supraetajate	PE	2195	7,6
5.	Dotări de agrement turistic	D	4538	15,8
6.	Zonă de spații verzi publice amenajate	V	3671	12,8
7.	Zonă parcare publică amenajată	P	600	2,1
8.	Circulație pietonală		3977	13,8
9.	Circulație carosabilă		5327	18,4
	TOTAL		28710	100,0

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor și situația existentă în teren.

Corespunzător acestora, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

- P+20E, eventual cu subsol sau demisol, pentru **M**,
- P+14E – se menține, pentru **T1**,
- Parter - se menține, pentru **T2**,
- Parter înalt - se menține, pentru **D**,

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- P+3, eventual cu subsol sau demisol, pentru PE,

- fără construcții pentru V și P.

Înălțimea maximă la cornișă se va calcula de la cota finisajului trotuarului și se va calcula cu maximum 3,5 metri înălțime pentru etajul curent și 4,5 înălțime pentru parterul destinat comerțului, turismului sau serviciilor. Înălțimea nivelului pentru parcare supraetajată va respecta normele specifice de proiectare.

Pentru zonele T1, T2 și D, se menține regimul de înălțime al construcțiilor existente pe parcelă.

În zonele V și P nu sunt permise construcții supraterane.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indica limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor.

Retragerea construcțiilor față de bd. Mamaia va fi de minimum 20,0 metri, măsurată de la bordura dintre trotuar și carosabilul existent pentru toate construcțiile, cu excepția parcării supraetajate care se va retrage cu minimum 13,0 metri.

Pe parcelă, clădirile vor fi dispuse adiacent limitelor laterale, de regula monobloc, iar față de limita nordică, spre plaja și promenadă se poate construi pe aliniament.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplică fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta se aplică, de asemenea, fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Conform Legii 350/2001, excepțiile de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia, etc..

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări. C.U.T. se menține la valoarea de 4, calculat pentru fiecare parcelă din cadrul zonelor de reglementare, cu excepția parcelei pe care se află hotelul Parc, care își va menține C.U.T. existent. Regimul de înălțime propus se aliniază existentului și dorinței de dezvoltare a inițiatorului P.U.Z. și a cetățenilor din zonă. Se va considera înălțimea unui nivel de 3,50 metri, iar demisolul se va ridica deasupra cotei finite a terenului amenajat cu maximum jumătate din înălțimea sa.

Pentru zona de reglementare **M** (în care este inclusă și parcela care a generat P.U.Z.):

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 4,0

Pentru zonele de reglementare **T1, T2 și D**:

P.O.T. maxim - se menține

C.U.T. maxim - se menține

Pentru zona de reglementare **PE**:

P.O.T. maxim = 80%

C.U.T. maxim = 4,0

Pentru zona de reglementare **V** se aplică reglementările P.U.G. al municipiului Constanța, pentru **ZRV1a**.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat și în vecinătatea acestuia se evidențiază zona protejată cu lățimea de 100 de metri a sitului arheologic subacvatic în lungul litoralului, platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre, cod CT-I-s-A-02561LMI 2004-2010 cu componentele: vestigii arheologice subacvatice din epoca medievală cod CT-I-m-A-2561.01, vestigii arheologice subacvatice din epoca romano-bizantină cod CT-I-m-A-2561.02, vestigii arheologice subacvatice din epoca romană cod CT-I-m-A-2561.03, vestigii arheologice subacvatice din epoca elenistică cod CT-I-m-A-2561.04, vestigii arheologice subacvatice din epoca greacă cod CT-I-m-A-2561.05.

Pentru rețelele de utilități se vor păstra distanțele de siguranță și protecție corespunzătoare, conform normelor și avizelor deținătorilor acestora.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor noi se vor executa branșamente la rețeaua publică existentă. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

Stingerea unui eventual incendiu se va face de la gospodăriile proprii de incendiu – pentru obiectivele noi sau existente cu regim de înălțime > P+4E.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face numai prin branșare la rețelele menajere existente, care se vor extinde corespunzător cerințelor noilor obiective. Nu este necesară redimensionarea rețelei de canalizare menajeră din zonă.

Deoarece în zonă nu există un sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor pluviale, se va încerca dezvoltarea unui astfel de sistem cu descărcare locală (evacuarea se va face în zona de descărcare a lacului Siutghiol către Marea Neagră).

Înainte de evacuare, apele pluviale vor fi tratate printr-un separator de hidrocarburi cu decantor de nămol.

Se vor anula gurile de scurgere ce se descarcă în sistemul de canalizare menajeră.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la rețeaua publică de furnizare a energiei electrice sunt necesare lucrări de bransament. Acestea se vor autoriza, pe baza unor proiecte aprobate și avizate, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.), cu condiția ca instalațiile să nu fie vizibile din spațiul public. Rețeaua se va îmbunătăți de-a lungul aleilor carosabile, recomandabil într-o canalizație subterană comună cu celelalte utilități.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa bransamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor în cazul extinderii rețelelor de telecomunicații și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă. Rețeaua se va îmbunătăți de-a lungul aleilor carosabile, recomandabil într-o canalizație subterană comună cu celelalte utilități.

3.6.5. Sistemul de irigații

Pentru spațiile verzi propuse în domeniul public se va realiza un sistem de irigații, integrat în sistemul de irigații al zonei, prin grija Primăriei Municipiului Constanța. Pentru cele private, se vor prevedea sisteme proprii de irigații.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri. Spațiile exterioare publice se vor dota cu pubele amplasate de-a lungul aleilor pietonale și în apropierea locurilor de joacă și de odihnă.

Platformele de deșeuri ale obiectivelor se vor amplasa la cel puțin 10 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Deșeurile se pot depozita și în spații închise, special amenajate.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz, în funcție de necesități, în incinta proprietății și pe spațiile verzi propuse și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

3.6.8. Parcări

Se vor amplasa, după caz, în funcție de necesități, în incinta proprietății cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind asigurarea numărului de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța. Astfel, cu excepțiile menționate în regulamentul respectiv, se vor asigura minimum un loc de parcare pentru:

- 35 mp suprafață utilă de vânzare pentru spațiile comerciale;
- 50 mp suprafață utilă de vânzare pentru spațiile comerciale cu număr redus de clienți;
- 4 locuri la masă pentru unitățile de alimentație publică;
- 2,5 locuri de cazare;
- o unitate locativă cu aria <100 mp (2 locuri de parcare pentru unități cu aria >100 mp).

La acestea se adaugă locurile de parcare suplimentare conform Regulamentului menționat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu.

Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsări, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitarea urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se vor respecta prevederile H.G. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și ale Ordinului 135/2010 pentru aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.

Pe parcelele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, inclusiv pe cea care a generat P.U.Z., se vor respecta prevederile H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța:

- construcții comerciale – 50% spații verzi;
- construcții de turism – 50% spații verzi;
- locuințe colective – 30% spații verzi.

Acestea se vor asigura pe parcele, la nivelul terenului, pe fațade sau învelitori.

Prin soluția urbanistică propusă, situația spațiilor verzi se menține, astfel:

Existent	Propus
3992 mp	3992 mp

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Pe terenul considerat nu sunt propuse obiective de utilitate publică. În apropiere, la mai puțin de 15 minute de mers pe jos, se află complexul turistic Perla și Satul de Vacanță, care cuprinde spații pentru comerț alimentar, nealimentar și servicii diverse: poștale, bănci-finanțe, etc.. De asemenea, în apropiere, în cartierul Faleză Nord, există Școala nr. 3 „Ciprian Porumbescu”, grădinițe publice și private, farmacii și cabinete medicale private cu diferite specialități.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei.

3.8.3. Circulația terenurilor

Terenurile își păstrează regimul de proprietate.

Tipul de proprietate menținut este prezentat în tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	12658	44,09
2.	Domeniul privat al primăriei	0	0,00
3.	Domeniul public al primăriei	16052	55,91
	TOTAL	28710	100,00

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

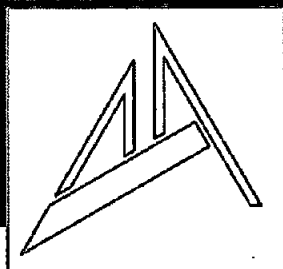
Pentru asigurarea accesurilor pe parcela din zona de reglementare PE – parcare supraetajată, este necesară aprofundarea studiului în detaliu printr-un P.U.D..

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurându-se accesul carosabil pe fiecare parcelă. În cazul în care în urma dezmembrării nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi



**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.
PENTRU ZONA COMPLEX HOTELIER PARC
DELIMITATĂ DE BD. MAMAIA ȘI ALEI DE ACCES**

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/2016 al M.D.R.A.P. 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;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

327 din 18.12.2016 și H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului 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.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent **P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare pe parcelele aflate în zone de reglementare M, delimitată de hotel Parc, aleea de promenadă, spațiul verde dinspre hotel Dacia și circulații pietonale și carosabile.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z..

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D..

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zona de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Excepțiile de calcul al indicatorilor urbanistici sunt conform Legii 350/2001.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare utilizării ca spațiu verde, parcare sau circulații.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Organizarea de șantier se va face pe terenul aflat în proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Funcțiunile complementare se vor armoniza arhitectural cu cea principală, astfel încât să creeze un ansamblu unitar. Armonizarea se va realiza prin folosirea aceluiași limbaj stilistic, finisaje și materiale de construcție similare, prin asigurarea compatibilității funcționale și a fluxurilor de circulație interioară și exterioară a persoanelor și mărfurilor. Terenurile sau zonele de teren rămase neconstruite vizibile din spațiul public vor fi amenajate estetic, prin grija proprietarilor, ca spații verzi sau alei.

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

normativele specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone funcționale:

M – zona mixtă propusă: turism, comerț, servicii, agrement, loisir. Zona cuprinde parcelele IE 212143, IE 212145 și IE 212144;

T1 – zonă existentă: turism, comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcelele IE 224644 și cea cu nr. cad. 18030;

T2 – zonă existentă: comerț, inclusiv alimentație publică. Zona este constituită din parcela IE 209482;

D – zonă existentă de dotări de agrement turistic: centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.. Zona este constituită din parcela IE 206021;

PE – zona destinată parcărilor, ce cuprinde parcela cu nr. cadastral 19602;

V – spații verzi publice;

P – zona de parcări publice amenajate

Zona reglementată prin prezentul R.L.U. este **M**.

T1, T2, D și PE – se mențin construcțiile și amenajările autorizate existente.

V – se mențin reglementările P.U.G. referitoare la **ZRV 1a** - spațiile verzi publice, cu mențiunea că suprafața mineralizată (alei, amenajări, etc.) să nu depășească 10% din suprafața spațiilor verzi.

Parcărilor publice și circulațiile carosabile și pietonale se includ în rețelele de trafic carosabil și pietonal ale orașului, reglementate de prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- turism, agenții, unități de cazare – apartamente de vacanță, hoteluri, pensiuni, etc.;
- comerț cu amănuntul, galerii comerciale, comerț de proximitate și estival;
- spații administrative, birouri;

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- alimentație publică: cafetărie, restaurante, cofetărie, patiserie, bar și altele similare acestora;
- servicii și echipamente publice, inclusiv de sănătate (cabinete de prim ajutor, stomatologice, etc., în general destinate turiștilor), financiar-bancare (filială de bancă, birouri de asigurări), centre de închirieri articole de plajă pentru turiști
- loisir și divertisment: cluburi pentru copii, săli pentru sport de masă, săli polivalente, etc.
- parcaje
- combinații între aceste funcțiuni. Exemple: piscină, spații comerciale și de alimentație publică la parter și etajul 1, birouri la etajele 1-3, turism la etajele 4-12 și duplexuri cu confort mărit la etajele superioare; alimentație publică, comerț, farmacie la parter, cabinete medicale și spa (prevazute cu condiționări în art.2) la mezanin, apartamente de vacanță sau turism de tip balnear la etajele superioare; comerț și alimentație publică la parter, filială de bancă, agenție de turism la mezanin și apartamente de vacanță de confort mărit la etaje

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- serviciile, comerțul și alimentația publică se vor amplasa la parterul și eventual mezaninul imobilelor și vor beneficia de terase orientate către spațiul verde și promenadă sau se vor amplasa la ultimul etaj, pentru a beneficia de belvedere;
- spațiile pentru comerțul de proximitate nu va depăși 50 mp suprafața utilă destinată vizitatorilor;
- parcajele descoperite de la sol se vor amenaja peisager – ex. intercalări de spații plantate, arbori, pergole, copertine, garduri vii, arbuști rezistenți la noxe, utilizarea dalelor înierbate etc.;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane se vor camufla cu împrejurimi suport pentru vegetație cățărătoare sau ziduri vii;
- serviciile și echipamentele publice și instituțiile financiar bancare nu sunt permise mai mult de două de fiecare tip.
- apartamente de vacanță se pot construi numai cu asigurarea funcțiilor complementare turismului la primele niveluri ale clădirilor.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe colective permanente într-un procent mai mare de 60% din suprafața desfășurată a investiției.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare en-gros, sau a cantităților mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea ca, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- retragerea construcțiilor față de bd. Mamaia va fi de minimum 20,0 metri măsurată de la bordura dintre trotuar și carosabilul existent;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă;
- sunt permise console care depășesc aliniamentul cu maximum 2,0 metri pentru balcoane, la o înălțime de minimum 4,0 metri față de cota terenului amenajat;

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

ART.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- față de limita laterală, clădirile se vor dispune la o distanță egală cu retragerea construcției de pe parcela vecină
- la nivelul parterului se va asigura o trecere pietonală, acoperită sau descoperită, între hotelul Parc existent și noile construcții sau prin construcțiile propuse, precum zone de vizibilitate spre plajă.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și a vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însorire;
- amplasarea clădirilor principale pe parcelă se va face monobloc, cu asigurarea de fațade tratate arhitectural pe toate laturile.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile sau aleile carosabile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere;
- toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0 metri pentru autovehicule și minimum 1,20 metri pentru pietoni. Excepție fac intrările de serviciu și tehnice, care se vor dimensiona corespunzător unie funcționări optime. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere, respectându-se dimensionarile normate;
- se vor asigura de asemenea lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor – minimum 3,5 metri lățime și 4,5 metri înălțime liberă.

ART.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, pentru terenurile care au acces carosabil. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare.

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

Necesarul locurilor de parcare se va asigura conform H.C.L. 113/2017 și modificărilor ulterioare, cu următoarele excepții pentru parcelele cu numerele cadastrale 212143 și 212144:

- pentru apartamentele de vacanță se vor asigura locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 cu modificările ulterioare;
- având în vedere că accesul la parcele se face numai din circulații pietonale, celelalte funcțiuni vor fi exceptate de la asigurarea numărului de locuri de parcare.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

- maximum P+15E
- sunt permise subsoluri și/sau demisol
- nu sunt permise mansarde și poduri
- se admit acoperiri tip terasă necirculabilă sau circulabilă și depășirea înălțimii maxime numai cu spații exclusiv tehnice (ex. instalații) sau circulații verticale pentru întreținere.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Arhitectura clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și nu va deprecia aspectul general al zonei.

Se vor avea în vedere:

- evitarea masivității prin soluția de arhitectură sau prin tratarea fațadei la scara umană;
- utilizarea materialelor și finisajelor moderne – piatră, lemn, placaje;
- alegerea cromaticii generale în culori nesaturate. Vor predomina tonurile de gri și albul. Sunt permise accente de culoare în suprafețe limitate;
- folosirea teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010;
- mobilierul urban se va trata unitar pentru toate parcelele, se va alege un stil contemporan, funcțional, și se vor folosi materiale rezistente la intemperii și la acțiuni voluntare distructive.

Sunt interzise folosirea:

P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR

- materialelor de construcție și finisaj fără agrement tehnic;
- finisajelor exterioare și invelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- iluminării colorate de noapte în exteriorul clădirilor.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante de zidărie sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn. Se recomandă acoperirea cu terase necirculabile sau circulabile amenajate.

Apele pluviale contaminate de pe căile de rulare (accesuri betonate în subsol sau carosabil cu îmbrăcămînți asfaltice) și parcări se vor colecta și vor trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua pluvială publică.

Pentru parcări la sol neacoperite se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se pot folosi dale de beton sau pavele (ex. piatră, beton, ceramice) de culoare gri/bej, montate pe pat de nisip.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- toate obiectivele vor avea asigurat accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive;
- beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele;
- se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public;
- amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde sau în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi;
- deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deșeuri vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare

**P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI
DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

- pe spațiul verde sau alăturat acestuia se pot amplasa locuri de joacă pentru copii, alei și locuri de odihnă.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se mențin reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013. Pentru funcțiuni mixte se va respecta H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri;

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi de tip: garduri sau borduri vii, parapeteți opaci de maximum 40 cm înălțime. Se recomandă pe cât posibil evitarea împrejuririi minerale și utilizarea gardului viu, permanent verde;
- construcțiile utilitare anexe (platforme gospodărești, spații tehnice, etc.) se vor masca cu garduri și ziduri vii sau cu garduri de plasă de sârmă de susținere a plantelor agățătoare. Înălțimea acestora se va stabili în funcție de înălțimea obiectului de mascat.

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T. (= mp AC/mp teren)

POT maxim = 70% (se menține situația reglementată existentă)

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.(= mp AD/mp teren)

C.U.T. maxim = 4,0 (se menține situația reglementată existentă)

Întocmit: arh. Ignis Duvagi



29



**PLAN DE ACTIUNE PENTRU REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA
SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR**

Inițiator: Dumitrescu Cristian
Amplasament: stațiunea Mamaia, zona Parc

Dupa aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

0	Lucrare	Perioada estimata de executie	Responsabil
1	Eventuale lucrări cadastrale de alipire/dezmembrare	03.2020 – 04.2020	Proprietarii parcelelor
2	Obtinere Certificat de Urbanism	05.2020	Proprietarii parcelelor Primaria com. Agigea
3	Obtinere avize solicitate prin C.U.	06.2020 – 09.2020	Proprietarii parcelelor Insitutii avizatoare
4	Obtinere autorizație de construire construcții și rețele de utilități	10.2020 – 09.2021	Proprietarii parcelelor Primaria om. Agigea
5	Executarea lucrarilor de construire și recepția lucrarilor	09.2021 – 03.2025	Proprietarii parcelelor Antreprenorii lucrarilor de constructii
6	Bransarea la utilitati	04.2025 – 06.2025	Proprietarii parcelelor Deținătorii rețelelor
7	Punerea în funcțiune a obiectivelor	08.2025	Proprietarii parcelelor

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitori. Nu sunt estimate lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Elaborat,
arh.Ignis Duvagi





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 60735/01.04.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Plan Urbanistic Zonal - "reglementare teren zona Parc, Mamaia".

INIȚIATORI: SC PARC MAMAIA NORD SRL

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Etapă pregătitoare

În data de 12.02.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "reglementare teren zona Parc, Mamaia", depunând anunțul de intenție și planul cu adresele stradale în vederea notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 28084/12.02.2020, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (12.02.2020-17.02.2020) conform adresei nr. 28092/12.02.2020.

Etapă de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 38549/26.02.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 38551/26.02.2020, pentru o perioadă de 25 zile (26.02.2020-22.03.2020), însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 60735/01.04.2020

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțul de consultare cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii și Planificare Urbană.

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Au fost emise 2 notificări către proprietarii din zona de studiu care conțin invitații de participare la dezbaterile publice, stabilită la aceea data pentru 13.03.2020.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

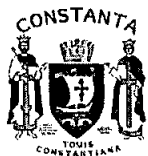
Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 28691/12.02.2020 (către Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Constanța), în vederea identificării proprietarilor din zona de studiu, ne-au pus la dispoziție datele acestora (prin adresa nr. R-T14586/18.02.2020) fiind transmise 2 notificări.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

În temeiul Dispoziției nr. 1961/12.03.2020 privind aprobarea unor măsuri organizatorice la nivelul Primăriei municipiului Constanța în scopul prevenirii și combaterii răspândirii infecțiilor cu noul coronavirus, art. 5 - "se suspendă dezbaterile publice organizate în procesul de adoptare a documentațiilor de urbanism", astfel dezbaterile publice stabilită în data de 13.03.2020, nu a mai avut loc.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 60735/01.04.2020

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Nu este cazul.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

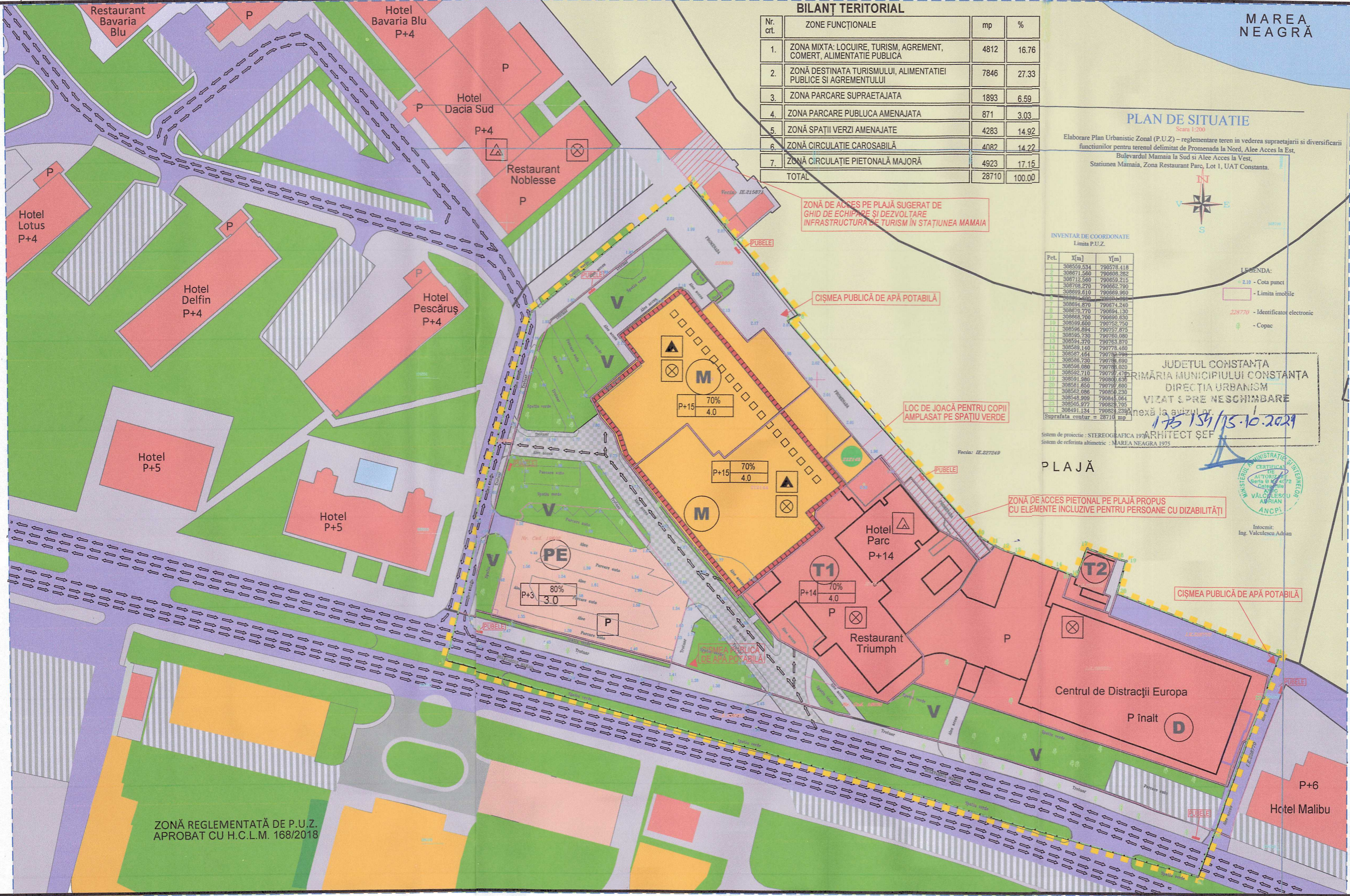
Persoana responsabilă

cu informarea și consultarea publicului,

inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, TURISM, AGREMENT, COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ	4812	16.76
2.	ZONĂ DESTINATĂ TURISMULUI, ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI	7846	27.33
3.	ZONĂ PARCARE SUPRAETAJATA	1893	6.59
4.	ZONĂ PARCARE PUBLICA AMENAJATA	871	3.03
5.	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE	4263	14.92
6.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	4082	14.22
7.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ	4923	17.15
	TOTAL	28710	100.00

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:200

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - reglementare teren în vederea supraetajării și diversificării funcțiilor pentru terenul delimitat de Promenada la Nord, Alee Acces la Est, Bulevardul Mamaia la Sud și Alee Acces la Vest, Stațiunea Mamaia, Zona Restaurant Parc, Lot 1, UAT Constanța.

INVENTAR DE COORDONATE
Limita P.U.Z.

Pct.	X[m]	Y[m]
1	306559.534	790578.418
2	306671.560	790608.282
3	306712.560	790659.215
4	306708.270	790682.790
5	306699.610	790669.960
6	306694.870	790674.240
7	306670.770	790694.130
8	306668.700	790690.630
9	306599.600	790752.750
10	306596.894	790757.670
11	306595.730	790760.080
12	306594.370	790763.870
13	306591.140	790778.490
14	306587.454	790782.990
15	306586.730	790788.690
16	306598.060	790788.020
17	306592.710	790797.470
18	306591.980	790803.690
19	306581.650	790797.680
20	306562.086	790850.230
21	306548.909	790841.064
22	306505.972	790832.705
23	306491.134	790824.239

Suprafața contur = 28710 mp

LEGENDA:

- 2.10 - Cota punct
- Limita imobile
- 228770 - Identificator electronic
- Copac

LEGENDA:

- ▲ BIRouri
- ▲ TURISM
- ⊗ COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- P PARCARE SUPRAETAJATA

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBĂRE
Anexă la avizul nr. 175/15.10.2019

ARHITECT ȘEF
Intocmit: Ing. Valculescu Adrian

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
	LIMITE DE PROPRIETATE
	CONTUR CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ
	ZONĂ DESTINATĂ TURISMULUI, ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI
	ZONĂ MIXTĂ: TURISM, AGREMENT, COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, SERVICII
	ZONĂ DESTINATĂ TURISMULUI, PARCĂRII SUPRAETAJATE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

▲	BIROURI
▲	TURISM
⊗	COMERT, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
P	PARCARE SUPRAETAJATA
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINȚI DEFINITIVE
	PIETONA OCAZIONAL CAROSABIL PENTRU RIVERANI
	PARCARE AMENAJATĂ
	PLAJĂ
	MAREA NEAGRĂ
	ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR
Rh	P.O.T. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI
C.U.T.	
	SPAȚII LA PARTERUL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE PENTRU AMENAJĂRI DE GALERII ARTĂ, AGENȚII TURISM, COMERT

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arch. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arch. IGNIȘ DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date 12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Proiect nr. 54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCARA Scale 1/1000
TITLUL PLANȘEI Plan description:	REGLEMENTĂRI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICAȚIE		NR. PL. Plan nr. P6

Acțiunile documentelor proiectate de S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. sunt deținute de S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarilor. This document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.