

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI: 11.07.2022

ANUNT CONSULTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+Eth - unitati de cazare“

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PUD – Statiunea Mamaia, Complex
Aurora, municipiul Constanta

INITIATOR: AURORA MAMAIA SRL

ELABORATOR: EXPACO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ON-LINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA IN PERIOADA: 11.07.2022 – 05.08.2022. OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA: BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, BIROUL STRATEGII URBALE, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR 116C.

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE.

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUREA OPINIILOR/OBSERVATIILOR FORMULATE.

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU.

ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

DATE DE CONTACT ELABORATOR: arh. MIRELA BANCESCU 0721201998 / expaco@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM HCL NR 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SI REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: **11.07.2022 – 05.08.2022**

- COMUNICAREA REZULTATELOR: **05.08.2022 – 15.08.2022.**

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+Eth - UNITATI DE CAZARE

Inițiator (beneficiar): AURORA MAMAIA SRL

Elaborator (proiectant): EXPACO SRL

Data elaborării: iunie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat in municipiul Constanta, Statiunea Mamaia, Complex Aurora, aflat in proprietatea firmei AURORA MAMAIA SRL, pe care se doreste construirea unui imobil P+2E+Eth - UNITATI DE CAZARE.

Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea detalierii reglementarilor urbanistice abrobate prin HCL nr.121/2013 referitoare la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice si iluminarea urbanistica.

Suprafata amplasamentului care a generat P.U.D. este de 438.5mp conform acte/ 440mp conform masuratori. Pe amplasament exista o constructie P - Gradinita Restaurant Sc=Sd=141mp.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulatiile auto si pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit pe terenul studiat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul care a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține firmei AURORA MAMAIA SRL și se află în intravilanul municipiului Constanța, Stațiune Mamaia, conform actelor anexate.

Terenul care face obiectul prezentului PUD este situat în complexul Aurora, stațiunea Mamaia, în zona A, UTR6, pct. 18 - cazare, alimentare publică, POT=40-70%, CUT = 4/UTR, conform documentației de urbanism ACTUALIZARE P.U.Z. MAMAIA, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 121/24.05.2013.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă turistică, cu hoteluri, apartamente de vacanță, alimentare publică și dotări culturale și de agrement.

Vecinătățile sunt reprezentate de unități de cazare - hoteluri, servicii și dotări aferente zonei turistice (comert, servicii și alimentare publică), dotări culturale - teatrul de vară, dotări agrement - parc acvatic dar și locuire - apartamente de vacanță.

Conform ACTUALIZARE P.U.Z. MAMAIA aprobat prin HLC nr. 121/24.05.2013, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- ZONA A, UTR6, pct. 18 - cazare, alimentare publică
- Regim de înălțime: P+2E
- P.O.T. = 40 % - 70%
- C.U.T. = 4 /UTR

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Din ridicarea topografică reiese că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare, însă pe terenul dinspre est se află în curs de execuție un imobil locuințe colective D+P+8E-9E retras.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiaza de acces rapid din aleile carosabile existente la bulevardul Mamaia.

Accesul auto la teren se face alea carosabila – 9,86m – 10,77m (pe latura sud-estica).

Prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013 pe zona de acces auto - latura sud-estica a terenului se propun amenajarea de parcaje la sol si reorganizarea circulatiilor carosabile.

3.2. Suprafata ocupată, limite, vecinătăți

Suprafata amplasamentului este de 438.5mp conform acte/ 440mp conform masuratori.

Vecinatati:

- Nord -Est – imobil in curs de executie D+P+8E-9Eretras;
- Sud-Est – alee pietonala, alee carosabila si proprietate privata - spatiu verde;
- Sud-Vest– alee pietonala si proprietate privata - spatiu verde,
- Nord-Vest – alee pietonala si proprietati private - parcare si spatii verzi.

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970		
Nr.pct	E(m)	N(m)
1	790243.809	309050.497
2	790256.213	309059.643
3	790256.441	309059.334
4	790266.657	309066.721
5	790267.306	309067.191
6	790261.760	309074.862
7	790261.058	309074.354
8	790257.379	309079.377
9	790249.832	309073.862
10	790247.027	309071.811
11	790234.870	309063.068
Suprafata din acte: S = 438,50 mp		
Suprafata din masuratori: S = 440 mp		

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe amplasament exista o constructie P - Gradinita Restaurant Sc=Sd=141mp.

P.O.T. existent = 32%

C.U.T. existent = 0.3

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că sunt multe terenuri neconstruite care fie nu sunt întreținute, fie sunt întreținute precar și că circulațiile nu sunt bine organizate (zona este aglomerată de parcare excesivă).

Prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013 se propune amenajarea de parcaje la sol sau multietajate și reorganizarea circulațiilor carosabile.

3.5. Destinația clădirilor

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate se prezintă ca o zonă cu caracter mixt - funcțiuni de cazare, alimentație publică și dotări culturale și de agrement dar și locuire - apartamente de vacanță.

În zonă sunt mai multe alei și terenuri încă neconstruite, folosite ca parcuri amenajate / neamenajate sau spații libere/verzi.

Terenul studiat are, conform planului cadastral, categoria de folosință Cc - curți construcții și este în prezent construit - imobil P - restaurant Grădina.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În teritoriul din care face parte terenul care generează P.U.D. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul care a generat P.U.D. aparține firmei AURORA MAMAIA SRL, conform actelor anexate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Geologic amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prafoase loessoide; sub acestea urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Adâncimea de îngheț se situează la 80-90cm de la nivelul terenului conform Normativ NP 112/2004 pentru proiectarea și executarea fundațiilor directe coroborat cu Stas 6054/77 - Zonarea Teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț.

Datele geotehnice sunt detaliate în studiul geotehnic atasat documentației.

3.8. Adâncimea apei subterane

Terenul nu prezinta diferente mari de cote, avand o mica panta descendenta de la vest la est, amplasamentul fiind situat intr-o zona in care nu exista riscul de alunecare a terenului.

Nivelul panzei freatice s-a intalnit in foraje la ~1.8m, insa pot fi fluctuatii de +0.8m, nivelul apei fiind in legatura cu nivelul apei din lacul Siutghiol.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.10. Analiza fondului construit existent

In ceea ce privește calitatea fondului construit construcțiile din zona sunt in stare buna, inasa din cauza aleilor carosabile, parcarilor neorganizate si spatiilor verzi neamenajate/neingrijite imaginea zonei are de suferit.

3.11. Echiparea existentă

Terenul studiat dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Terenul studiat nu ridică probleme de mediu, fiind situat în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Obiectul principal al Planului Urbanistic de Detaliu este realizarea unui imobil cu unitati de cazare P+2E+Eth, care sa prezinte o imagine placuta la nivelul zonei, in cadrul Complexului Aurora, Statiunea Mamaia.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Constructia propusa se incadreaza in cadrul structurilor de primire turistica cu functiuni de cazare - unitati de cazare - apartamente 2cam si 3cam.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurată

Suprafata construita nu va depasi 308mp. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului (sau proiectia la sol a etajelor), cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces; proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00metri de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Suprafata desfasurata nu va depasi 1760mp. Suprafata desfasurata reprezinta suma suprafatelor tuturor planseelor; nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80metri, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Construcția propusă va fi amplasată la urmatoarele retrageri:

- Retragere de 3.5m fata de limita de proprietate latura sud-vestica (acces pietonal);
- Retragere de 2.10-3.0m fata de limita de proprietate latura nord-estica;
- Retragere de 1.0m pentru parter si amplasare pe limita de proprietate pentru etaje pe laturile nord-vestica si sud-estica (acces carosabil - parcare);

* balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu maxim 1.2m alinierea spre aleile acces si se vor amplasa la o inaltime minima de 3.5m fata de cota alee/trotuar;

Accese pietonale și auto

Accesul carosabil se va realiza **din alea carosabila 6.0m** - latura sud-estica teren - acces auto-parcare (accesul in parcare va fi de 3.5m).

Accesul pieronal se va realiza astfel: **acces principal** pe latura sud-vestica teren si **acces secundar** prin acces auto - parcare.

Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017: **UNITATI DE CAZARE - 9 locuri de parcare**

8 locuri de parcare la 20 locuri cazare (4 locuri la 10 locuri de cazare)

1 loc de parcare pentru personal (1 loc la 20 locuri de cazare)

etaj 1 si 2: 2 apt. 2camere si 2 apt. 3camere - **10locuri de cazare** pe nivel

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul se va realiza **din alea carosabila 6.0m** - latura sud-estica teren.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Constructia propusa va prelua materialele de finisaj, cromatica si stilul arhitectural al cosnstructiilor din zona.

4.6. Modalitati de organizare și rezolvare a circulatiei carosabile și pietonale

Circulatiile carosabile vor avea minim 7.0metri latime, iar circulatiile pietonale minim 1.2metri; s-au prevazut spatii suficiente pentru ca intrarea / iesirea in spatiul de parcare sa se faca in conditii de siguranta si fara sa incomodeze traficul.

4.7. Principii și modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural

Constructia propusa este inconjurata pe trei laturi de spatiu verde si se va adapta cadrului natural prin deschiderea tuturor fatadelor catre acesta.

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Conform certificatului de urbanism terenul care face obiectul P.U.D. nu se afla in zona protejata.

4.9. Solutii pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarii

Funcțiunile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante.

Deseurile se vor colecta centralizat in europubele depozitate in spatiul special amenajat, fiind transportate de catre o firma specializata.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului

In vecinatate sunt funcțiuni de turism, agrement, comerț și alimentație publică și nu se prevad obiective suplimentare.

Pe amplasament nu sunt prevazute echipamente publice.

4.11. Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi

Suprafata minima de spatiu verde conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 - *privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:*

- o **constructii de turism - vor fi prevazute spatii verzi si plantate in suprafata de minim 50% din S teren.**

50% din Steren - 440mp = **220mp**

Spatiu verde - gazon - 120mp

Spatiu verde pe terasa - 100mp

Recomandari privind spatiile verzi:

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

- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori si se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.

4.12. Profiluri transversale specifice

Datorita conformarii relativ orizontale a terenului profilele circulatiilor se pot incadra in normele specifice: circulatii carosabile vor asigura o latime de minim 3.5m; accesul autovehiculelor de interventie se va asigura pe minim 3.5m latime si 4.5m inaltime.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Chiar daca diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei care face obiectul P.U.D. nu sunt semnificative se vor lua o serie de masuri si lucrari care sa asigure pante acceptabile pentru accesuri si scurgerea apelor.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)

Înălțimea constructiilor

P+2E+Eth

H max = **15.5m**

Procentul de ocupare a terenurilor

Procent de ocupare P.O.T. existent = 32%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 70%

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 70%.

4.15. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.3

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 2.1

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 4.

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua existentă în zona, păstrându-se

racordul existent.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face din reseaua existenta in zona, pastrandu-se racordul existent.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apa se face din reseaua existenta in zona, pastrandu-se racordul existent.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Asigurarea apei calde si a agentului termic se face utilizand cate o centrala termica individuala, pe baza de gaz.

Canalizare/ ape uzate menajere

Canalizarea menajera se realizeaza prin colectoare verticale si orizontale, apa uzata fiind evacuata prin racordul existent la canalizarea existenta in zona. Apele accidentale de pe pardoseala barii sunt preluate prin sifoane de pardoseala.

4.18. Bilanț teritorial

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROPOS
Suprafata teren (S_{teren})	440 mp	440 mp
Aria construita (AC)	141mp	308mp
Aria construita desfasurata (ADC)	141mp	906mp / 1760mp
P.O.T.	32%	70%
C.U.T.	0.3	2.1-4.0
Regim de inaltime	P	P+2E+Eth

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Constructia propusa se va incadra in zona, pastrand specificul fuctional aprobat prin P.U.Z. in vigoare si proiectat si va creste valoarea ambientala a zonei.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Dupa aprobarea P.U.D. se va depune documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru IMOBIL P+2E+Eth - UNITATI DE CAZARE.

Bransamentele la utilitati existente se vor pastra iar extinderile retelelor de utilitati (daca este cazul) se vor autoriza conform legii, cu avizul detinatorilor de retele.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Prezentul P.U.D. favorizeaza posibilitatea construirii pe terenul aflat in studiu, respectand regimul tehnic permis, creand premisele realizarii unei imagini mai potrivite, imbunatatind aspectul zonei.

Data:
27.06.2022

Intocmit:
arh. Mirela Bancescu

REGULAMENT DE URBANISM actualizat pentru parcela

SECTIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCTIONALA.

Art.1 – Utilizari admise

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
- functiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping - se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc. - apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective;

Art.2 – Utilizari admise cu conditionari

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013 sunt admise cu conditionari:
- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente - amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente;
- organizari de evenimente in perioada sezonului estival;
- sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.
- 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, cu conditia sa fie amplasate la subsolul/demisolul sau parterul constructiei;
- 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, cu conditia sa fie amplasate la subsolul/demisolul sau parterul constructiei;

Art.3 – Utilizari interzise

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013 se interzic:
- activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat;
- functiuni industriale;
- depozitare si vanzare en-gros;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;

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

SECTIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADUIRILOR.

Art.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial; reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu; are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.
- in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire;
- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.
- marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

Art.5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se propune retragerea cu 3.5m fata de limita de proprietate latura sud-vestica (acces pietonal)

Art. 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Se propun urmatoarele retrageri:
 - Retragere de 2.10-3.0m fata de limita de proprietate latura nord-estica;
 - Retragere de 1.0m pentru parter si amplasare pe limita de proprietate pentru etaje pe laturile nord-vestica si sud-estica (acces carosabil - parcare);
 - balcoanele ori bow-windowurile pot depasi cu maxim 1.2m alinierea spre aleile acces si se vor amplasa la o inaltime minima de 3.5m fata de cota alee/trotuar;

Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
- 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.

Art.8 – Circulatii si accesuri

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Art.9 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite in interiorul terenului, deci in afara circulatiilor publice sau pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113 / 2017 – Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.
- numarul minim al locurilor de parcare se stabilește conform HCL nr.113/2017 – Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018;

Art.10 – Inaltimea maxima a constructiilor

- inaltimea maxima a constructiilor va fi **P+2E - H max = 15.5m**
- se permite construirea unui subsol sau demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici aprobati);
- se permite construirea unui etaj tehnic pentru spatiu tehnic lift si acces pe terasa;

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- H maxim se calculeaza astfel: subsol/demisol 1,50metri fata de trotuarul de garda + 3,5metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50metri pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu acces public la parter si/sau parcaje supraetajate inaltimea parterului se calculeaza 5,0metri (finit-finit);
- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

Art.11 – Aspectul exterior al cladirilor

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;
- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona;

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

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

Art.12 – Conditii de echipare edilitara

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor
- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

Realizarea de retele edilitare

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

Art.13 – Spatii libere si plantate

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:

Spatii publice

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

Spatii private

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp;
- pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise:
 - amplasarea panourilor publicitare
 - constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii

- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente
 - organizari de evenimente in perioada sezonului estival
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr.525/1996**, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta,astfel:**
- **constructii de turism - vor fi prevazute spatii verzi si plantate in suprafata de minim 50% din S teren.**
- toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
 - se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
 - se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
 - proprietarii vor fi obligati sa asigure: lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi; lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei; drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi; orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Art.14 – Imprejmuiri

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
 - imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci
 - in toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei; inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECTIUNEA 3 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 – Procent maxim de ocupare a terenului($P.O.T. = mp AC / mp teren * 100$)

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
P.O.T. = 70%

Art.16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului($C.U.T. = mp ADC / mp teren$)

- conform documentatiei P.U.Z. aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013:
C.U.T. = 2.1 /4.0

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970		
Nr.pct	E(m)	N(m)
1	790243.809	309050.497
2	790256.213	309059.643
3	790256.441	309059.334
4	790266.657	309066.721
5	790267.306	309067.191
6	790261.760	309074.862
7	790261.058	309074.354
8	790257.379	309079.377
9	790249.832	309073.862
10	790247.027	309071.811
11	790234.870	309063.068

Suprafata din acte: S = 438,50 mp
Suprafata din masuratori: S = 440 mp

Accesul carosabil pana la terenul care face obiectul P.U.D. se realizeaza din aleile carosabile existente.
Accesul pietonal se realizeaza din aleile pietonale.
Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017 rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017: **UNITATI DE CAZARE -9 locuri de parcare**

- 8 locuri de parcare la 20 locuri cazare (4 locuri la 10 locuri de cazare)
- 1 loc de parcare pentru personal (1 loc la 20 locuri de cazare)
- etaj 1 si 2: 2 apt. 2cam. si 2 apt. 3cam. -10locuri de cazare

BILANT EXISTENT/PROPOUNERE			
S teren = 440mp			
functiune	EXISTENT	conform P.U.Z.	PROPOUNERE
spatiu verde	Gradinita- Restaurant P Sc=Sd=141mp	zona A - UTR6 18 - cazare / alimentatie publica	unitati de cazare S construita = 308mp S desfasurata = 906mp / 1760mp
spatiu pavat/ rampe si scari			120mp gazon + 100mp pe terasa 12mp
regim inaltime	P	P+2E+M	P+2E+Eth
P.Q.T.	32%	40%-70%	70%
C.U.T.	0,3	4,0 / UTR	2,1-4,0

BILANT PROPOUNERE
S teren acte = 438,5mp
S teren masuratori = 440mp
S construita = 308mp
S desfasurata = 906mp / 1760mp
Regim de inaltime: P+2E+Eth - H max = 15,5m
*se permite construirea unui subsol sau demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici.
P.Q.T. propunere = 70%
C.U.T. propunere = 2.1 / 4.0

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+Eth
UNITATI DE CAZARE

Complex Aurora, Statiunea Mamaia, municipiul Constanta

REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:500

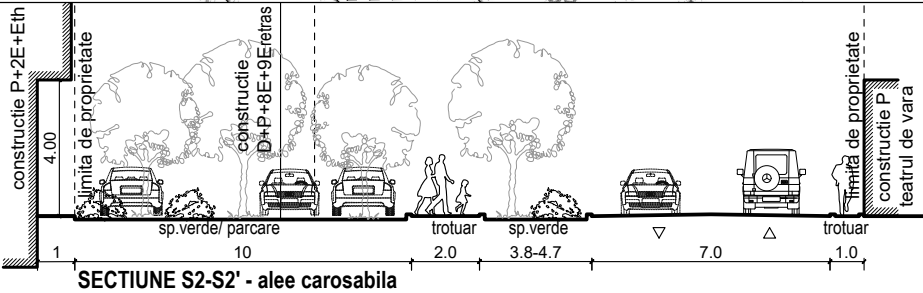
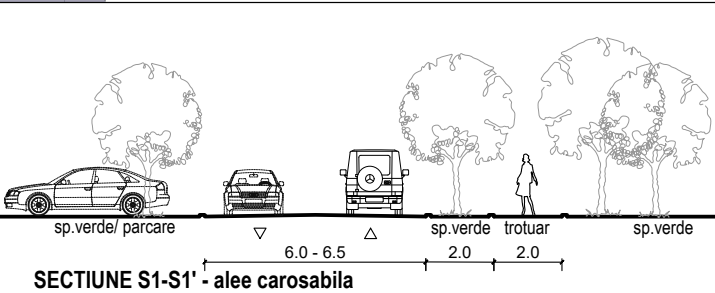
LEGENDA:

- LIMITE**
- Limita teren Plan Urbanistic de Detaliu
 - Limita studiu
 - Limita de proprietate
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- Apartamente de vacanta
 - Servicii turistice - hotel
 - Servicii si dotari culturale - Teatrul de vara
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- Servicii turistice - unitati de cazare
 - Edificabil propus P+2E+Eth
 - Contur etaj
 - Retragere fata de aliniament
 - Retrageri minime propuse
 - Acces pietonal
 - Acces auto - parcare



Suprafata minima de spatiu verde conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 - **constructii de turism - 50% din Steren.**
50% din Steren - 440mp = **220mp**

- Spatiu verde - gazon - 120mp
- Spatiu verde pe terasa - 100mp



VERIFICATOR(EXPERT)	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	PROIECT NR.:
S.C. EXPACO S.R.L. Str. Cerealelor, nr.28, oras Ovidiu, sat Poiana, judetul Constanta J13/4455/1991; C.U.I. 1874890				/2021
BENEFICIAR:	S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.			FAZA:
ADRESA:	Complex Aurora, Statiunea Mamaia, municipiul Constanta			P.U.D.
SEMNTATURA	NUME	SCARA:	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+Eth UNITATI DE CAZARE	PLANSA NR.:
	Arh.Mirela Bancescu	1/500		U03
PROIECTAT	Arh.Mirela Bancescu	DATA:	TITLU PLANSA:	
DESENAT	Arh.Mirela Bancescu	06.2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	