

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

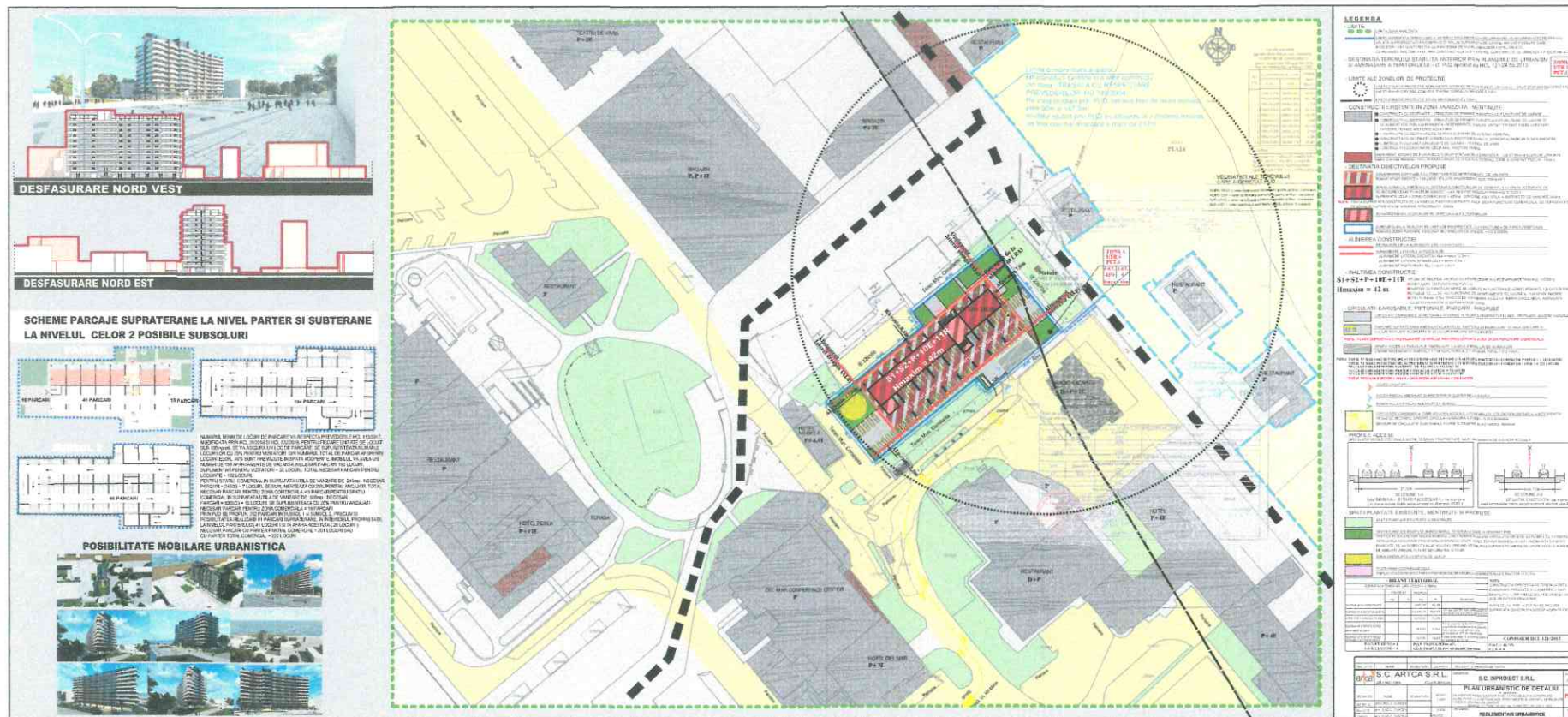
Data anunțului: 12.07.2022

ANUNT CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU “ DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT P+4E - HOTEL SELECT SI CONSTRUIRE IMOBIL P+10E CU FUNCTIUNEA DE APARTAMENTE DE VACANTA, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER”

ADRESA IMOBIL CARE A GENERAT PUD: MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDETU CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, NR.CAD. 210295

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTA IN DETALIEREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT PRIN HCL NR. 121/2013 - PUZ STATIUNEA MAMAIA

INITIATOR: S.C. INPROIECT S.R.L.; ELABORATOR: S.C. ARTCA S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIEI DISPONIBILE ON LINE PE SITE-UL PRIMARIEI CONSTANTA, IN PERIOADA: 12.07.2022 - 27.07.2022

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, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRUL PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE.

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CÂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

ADRESA PRIMĂRIE MUNICIPIULUI CONSTANTA

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

DATE DE CONTACT ELABORATOR: Dr.arh. IONEL CORNELIU OANCEA 0742 029 989/ artca93@gmail.com

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

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 12.07.2022 – 27.07.2022 (15 ZILE CALENDARISTICE)

COMUNICAREA REZULTATELOR 27.07.2022 – 06.08.2022 (10 ZILE CALENDARISTICE)

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT P+4E – HOTEL SELECT SI CONSTRUIRE IMOBIL P+10E CU FUNCTIUNEA DE APARTAMENTE DE VACANTA

PROIECTANT - S.C. ARTCA S.R.L.

BENEFICIAR - S.C. INPROIECT S.R.L.

AMPLASAMENT – judetul Constanta, municipiul Constanta, STATIUNEA
MAMAIA, pe terenul cu Nr.Cad. 210295

PROIECT NR. - 20/2021

DATA ELABORARII: - Iunie 2022

▪ **LISTA SEMNATURI**

- URBANISM – dr. arh. Ionel Corneliu Oancea
- ȘEF PROIECT – dr. arh. Ionel Corneliu Oancea
- PROIECTAT – arh. Vlad Corneliu Oancea
- STUDIU TOPOGRAFIC – SC GEOCAD LIMITS S.R.L. – ing. Dumitrescu Alexandrina
- STUDIU GEOTEHNIC – SC GEOTECH DOBROGEA S.R.L. – ing. Ganea G.

BORDEROU GENERAL

▪ **PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- MEMORIU JUSTIFICATIV

▪ **ANEXE**

- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică vizată conform legislației în vigoare
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2837/11.09.2020 și specificate prin Adresa Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu Serviciul Planificare Urbana și Mediu Nr. R244646/13.12.2021
- Studiu de însorire

▪ **PIESE DESENATE**

- | | |
|--|---------------|
| 1. ÎNCADRAREA ÎN ZONA – SC.1/5000 | – planșa P0.1 |
| 2. ÎNCADRAREA ÎN PLAN OCPI – SC.1/500, 1/1000 | – planșa P0.2 |
| 3. SITUAȚIA EXISTENTA – SC.1/500 | – planșa P1 |
| 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – SC.1/500 | – planșa P2 |
| 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE – SC.1/500 | – planșa P3 |
| 6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – SC.1/500 | – planșa P4 |
| 7. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – SC.1/500 | – planșa P5 |

ȘEF PROIECT

Dr.arh. Ionel Corneliu Oancea

Întocmit

Dr.arh. Ionel Corneliu Oancea

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- o Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – in vederea DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT P+4E – HOTEL SELECT SI CONSTRUIRE IMOBIL P+10E CU FUNCTIUNEA DE APARTAMENTE DE VACANTA, judetul Constanta, municipiul Constanta, STATIUNEA MAMAIA, pe teren cu nr.cad. 210295
- o Initiator (Beneficiar) : S.C. INPROIECT S.R.L.
- o Elaborator (Proiectant General) : S.C. ARTCA S.R.L.
- o Subproiectanți:
 - : Studiul geotehnic – SC GEOTECH DOBROGEA S.R.L. – ing. Ganea G
 - : Studiul topografic – SC GEOCAD LIMITS S.R.L. – ing. Dumitrescu Alexandrina
- o Data elaborării : aprilie 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Detaliu are în obiectiv detalierea reglementarilor urbanistice stabilite prin RLU aferent PUZ “STATIUNEA MAMAIA – MODIFICARE HCL nr.129/2001”, aprobat prin HCL Constanta nr. 121/2013, referitoare la accesurile auto si pietonale, amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea si servirea edilitara a obiectivului, conformarea architectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, pentru un imobil cu destinatie de apartamente de vacanta, cu regim de inaltime P+10E si etaj 11 Retras.

Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata in limita reglementarilor PUZ aprobat prin HCL Constanta nr. 121/2013, reglementari mentionate si in certificatul de urbanism nr.2837/11.09.2020, conform caruia autorizarea construirii imobilului solicitat se va realize in baza elaborarii si aprobarii unui plan urbanistic de detaliu, in baza prevederilor art.32 alin (1) lit. d) din Legea 350/2001. Scopul P.U.D. este de a pune la dispozitia autoritatilor publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat si care a generat PUD, utilizarea rationala a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale initiatorului P.U.D. in valorificarea terenului.

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificariile si completariile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013

pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul):

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

Prezenta documentatie s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificările si completările ulterioare si corespunzător Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

Prezenta documentație respectă ghidul privind Metodologia de elaborare și Conținutul– Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, Reglementare tehnica, indicativ GM 009-2000.

Amplasamentul studiat care a generat documentatia de urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu, înregistrat cu numărul cadastral IE210295, are o suprafată totală de 3.300mp, conform măsuratori cadastrale, asa cum sunt mentionate si în fisa actului de proprietate si în planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Amplasamentul studiat prin PUD se afla in Statiunea Mamaia, folosinta actuala a terenului fiind – Hotel Select cu regim de inaltime P+4E, cu un numar de unitati de cazare de 217, cu parcare asigurate atat pe teren proprietate cat sip e teren public. In zona amplasamentului studiat, pe partea de nord est, este plaja si Marea Neagra, in partea de est cladirea Radio Vacanta, in partea de sud si sud est se regasesc Hotel Dacia, Restaurant Dacia si Hotel Delmar cu Del Mar Conference Center, in partea de sud vest Hotel Mihaela iar in partea de vest zona din Promenada Mamaia si Complex Perla.

Reglementarile extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din reglementarile aprobate anterior pentru zona in care se situeaza terenul care a

generat PUD, așa cum se specifică și prin certificatul de urbanism nr. 2837/11.09.2020, stabilesc faptul că amplasamentul terenului este situat în:

- zona protejată – MONUMENTE ISTORICE DE FOR PUBLIC - Grup statuar “ MATERNITATEA”, Hotel Select = cod CT-III-m-B-02951-LMI 2004-2010, piatră, Corneliu Mendrea, 1956 (terenul studiat prin PUD se situează în zona de protecție a monumentului, în interiorul razei de 100m de la monument, la o distanță de aproximativ 9m față de limita proprietății dinspre nord est).
- Situl arheologic subacvatic – în lungul litoralului, platforma continentală a litoralului românesc al Marii Negre, cod CT-I-s-A-02561-LMI2004-2010, cu componentele:
 - Vestigii arheologice subacvatice Epoca medievală - cod CT-I-m-A-02561.01
 - Vestigii arheologice subacvatice Epoca romanobizantină - cod CT-I-m-A-02561.02
 - Vestigii arheologice subacvatice Epoca română - cod CT-I-m-A-02561.03
 - Vestigii arheologice subacvatice Epoca elenistică - cod CT-I-m-A-02561.04
 - Vestigii arheologice subacvatice Epoca greacă - cod CT-I-m-A-02561.05
- Situl arheologic subacvatic, nu face parte din zona studiată prin PUZ Mamaia, dar zona sa de protecție de 100m de la linia tarmului, se intersectează în unele zone cu limita zonei studiate prin PUZ Mamaia, așa cum este și situația amplasamentului terenului care a generat PUD.

Conform documentației cadastrale parcela cu nr.cad. 210295 se învecinează pe limitele de proprietate cu:

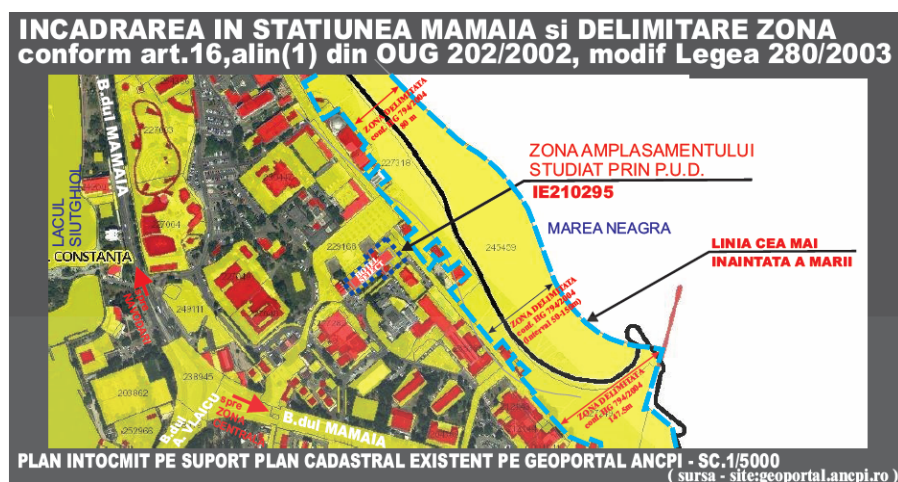
- La nord est : teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – alee.
- La sud est: teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – spațiu plantat.
- La sud vest : teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – acces auto și pietonal.
- La nord vest: teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – parcaj și Promenada Mamaia.

Conform art. 10 al HG 749/2004 privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fasiei de teren aflate în imediată apropiere a zonei costiere, în scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea tarmului, există obligația ca în documentațiile de urbanism să se figureze grafic fasia de teren cu lățime variabilă de 50-150m. Conform art. 7 , lit b) “pe plajele turistice, această limită va fi variabilă în intervalul 50-150 m în funcție de distanță

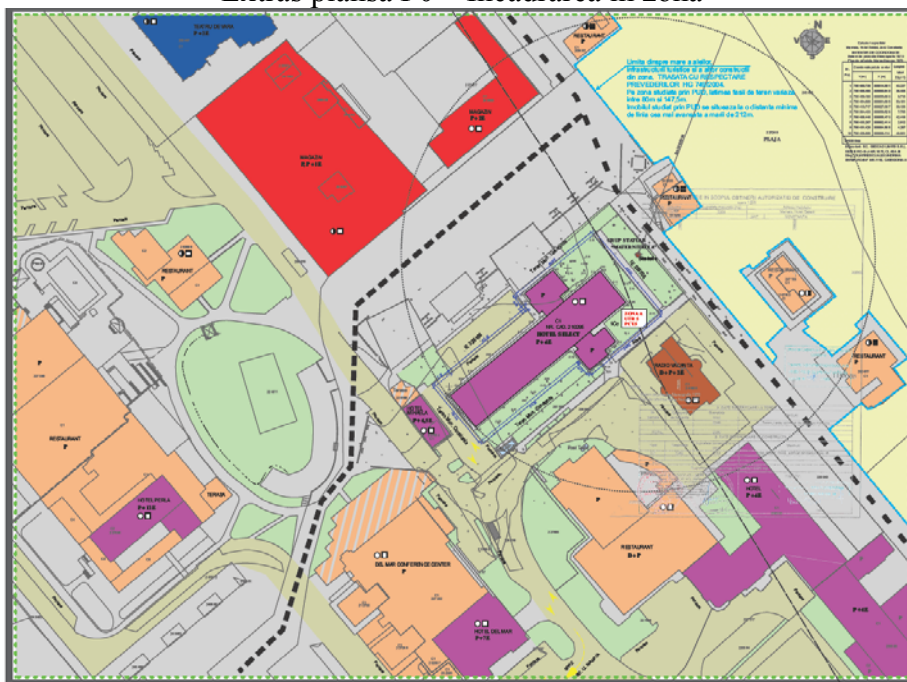
de la linia tarmului la marginea dinspre mare a aleilor, a infrastructurii turistice, a lucrărilor de protecție costiera și a altor construcții din zona”

Conform art.16(1) din OUG 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere, aprobată cu modificări prin Legea 280/2003, “ În scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea tarmului, se delimitează pe toată lungimea litoralului o fasie lată de teren de 50-150m măsurată de la linia cea mai înaintată a mării, în funcție de lățimea zonei costiere, în care sunt interzise orice fel de construcții definitive. Aceasta interdicție se aplică, de asemenea, construcțiilor provizorii sau transportabile, cu excepția celor pescarești, precum și caravelor sau structurilor de primire turistică cu funcții de cazare”.

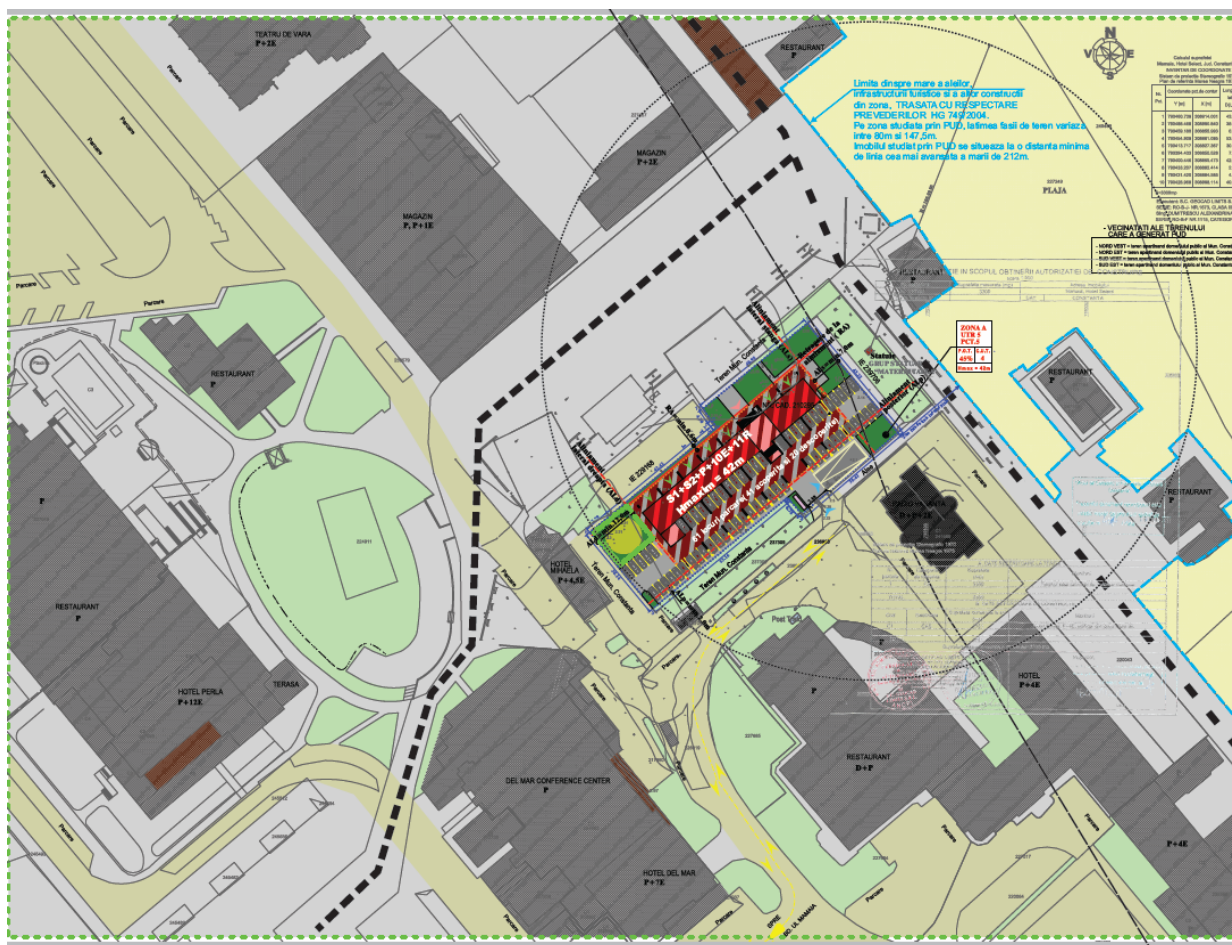
În acest sens, pe planșele P0 – Incadrarea în zona, P1 – Situația existentă și P2 – Reglementări Urbanistice, s-a reprezentat grafic această fasie, care evidențiază faptul că terenul care a generat PUD nu este situat în interiorul acestei zone, situându-se la o distanță minimă de 212m. Pe zona studiată prin PUD, fasia de teren variaza între 80 și 147,5m.



Extras planșă P0 – Incadrarea în zona



(Extras planșă P1 – Situația existentă)



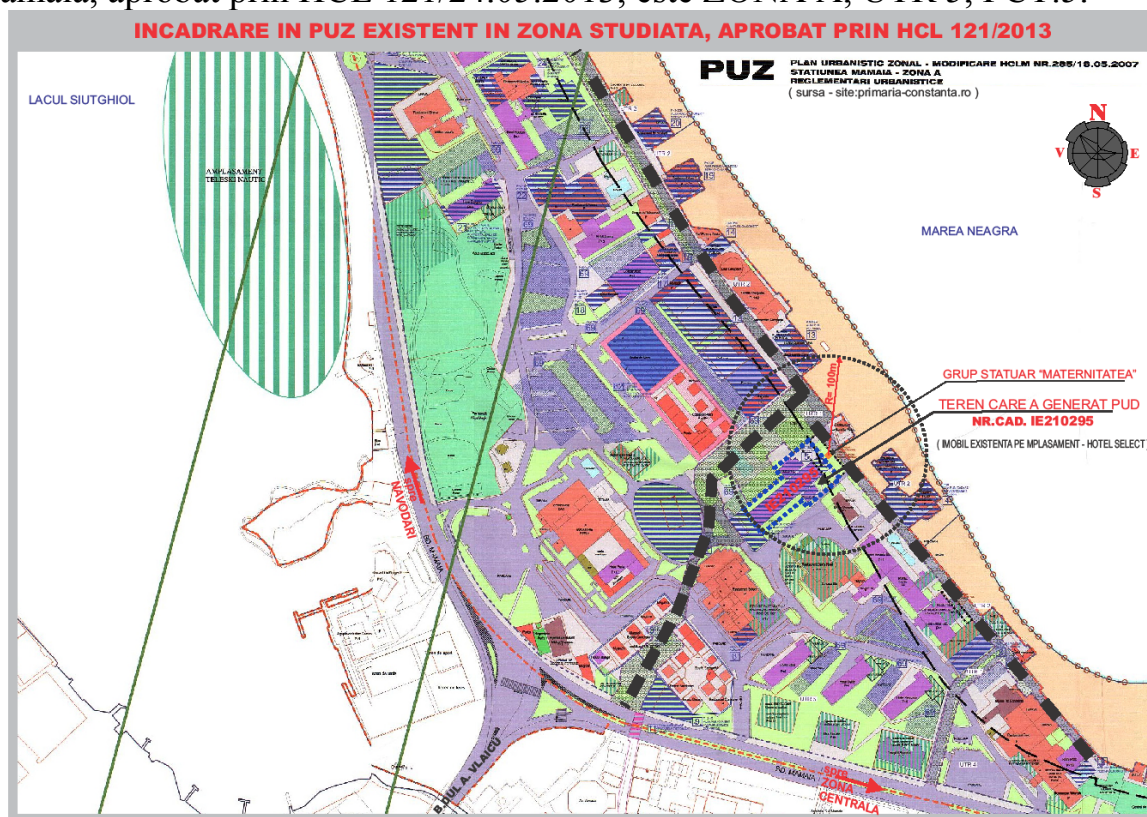
(Extras plansa P2 – Reglementari urbanistice)

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona :

- Studiilor de fundamentare care au stat la baza întocmirii P.U.D sunt :
 - suport cadastral cuprinzând toate elementele de bază, din care rezultă faptul ca terenul este relativ plan.
 - studiul geotehnic întocmit pentru faza PUD, care recomanda ca definitivarea solutiei de fundare precum si capacitatile portante sa se stabileasca dupa efectuarea pe amplasamentul viitoarei constructii a unor foraje geotehnice.
 - Studiul de însorire care evidentiaza ca amplasarea clădirii destinate apartamentelor de vacanta, asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire si din locuintele învecinate (conform prevederilor Ordinul M.S. 119/2014). Conform Ordin 119/2014 termenul incapere de locuit se definește astfel: “încăpere de locuit - încăperile cu functii de cameră de zi si dormitoare”. De mentionat este faptul ca in apropierea amplasamentului viitoarei investitii, nu exista imobile cu functiunea de locuinte.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior:

Destinatia terenului care a generat PUD, stabilita anterior prin RLU aferent PUZ Mamaia, aprobat prin HCL 121/24.05.2013, este ZONA A, UTR 5, PCT.5.



UTILIZARI ADMISE: functiuni de turism; apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective; functiuni pentru alimentatie publica; functiuni de comert; functiuni sportive; functiuni de agrement; functiuni de cultura; servicii; functiuni de sanatate; functiuni legate de culte;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente; organizari de evenimente in perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament al PUZ.

UTILIZARI INTERZISE: activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local.

5. ZONA A - UTR 5

SUPRAFATA = 6,92HA

DELIMITARE – zona intercalata între subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" și B-dul Mamaia.

Zona cuprinde hotelurile: Pescarus, Delfin, Lotus, Dacia, Select, Bavaria Blue, restaurantele: Select, Dacia Nord și Bavaria Blue, spații comerciale și clădirea Radio Vacanța.

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.

Extras Volum 2 RLU aferent PUZ Stațiunea Mamaia- aprobat prin HCL 121/2013
Unitati Teritoriale de Referinta in Stațiunea Mamaia – ZONA A - UTR 5

Procent de ocupare a terenului POT: aprobat 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.

Coeficientul de utilizare a terenului CUTmaxim /UTR = 4

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni): în cazul parcelarilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare 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 bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Mărimea minimă a parcelei construibile – conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD(dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT – în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective; în orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusive demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament; sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.
- b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,0m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioară a elementelor

constructive se va afla la o inaltime minima de 3,50m fata de cota calcare exterioara din zona aliniamentului.

- c) Bovindourile, respective balcoanele incluse vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

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

CIRCULATII SI ACCESE.

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

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realize conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcela a 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, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate private 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.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cu respectarea HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, modificata prin HCL 28/2018, HCL 532/2018. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculate prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR – P+10-15E, retrageri successive. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari Urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale, este permisa realizarea de demisoluri; In cazul regimului de inaltime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respective 50% din suprafata nivelului inferior neretras.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederile articolului 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 relatie 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. In Statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA – asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul

furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menjere, dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deserve una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta – 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 catre investitor sau beneficiar.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/ PRIVATE – terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore/100mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiu liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisajistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se va respecta HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, plante decorative, arbori si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al judetului Constanta.

IMPREJMUIRI – imprejmuirile orientate spre spatial public se pot realize numai din gard viu, jardiniere ($H_{maxim} = 30cm$), sau plantate in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40cm 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 1,8m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitant cu P.U.D.

- a. Suportul cadastral cuprinzind toate elementele de baza si care a stat la baza redactarii prezentei documentatii si din care rezulta faptul ca terenul este relativ plan, pune in evidenta existenta pe amplasament a unui imobil cu regim de inaltime P+4E, imobil care umeaza a fi dezafectat in urma autorizarii de desfiintare obtinuta conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 2837/11.09.2020.
- b. Studiul geotehnic intocmit pentru faza PUD, cu recomandarea ca definitivarea solutiei de fundare precum si capacitatile portante sa se stabileasca dupa efectuarea pe amplasamentul viitoarei constructii, a unor foraje geotehnice.
- c. Studiul de insorire care evidentiaza ca amplasarea clădirii destinate apartamentelor de vacanta, asigura însorirea acestora pe o durată de minimum

1 1/2 ore la solstitiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conform prevederilor Ordinul M.S. 119/2014). Conform Ordin 119/2014 termenul incapere de locuit se definește astfel: “încăpere de locuit - încăperile cu funcții de cameră de zi și dormitoare”. De menționat este faptul că în apropierea amplasamentului viitoare investiții, nu există imobile cu funcțiunea de locuințe.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la caile de comunicație.

Terenul proprietate privată a SC INPROIECT SRL, se situează în partea de sud a Stațiunii Mamaia, adiacent unei zone de promenadă (în partea de sud vest) și în legătură cu circulație auto și pietonală majoră a zonei – bulevardul Mamaia, situat în partea de sud vest și sud est față de amplasamentul studiat.

Terenul studiat beneficiază de posibilitatea de acces la drum public prin rețeaua existentă de accese carosabile, rețea folosită și în prezent pentru funcționarea clădirii existente pe teren – Hotel Select. Accesele actuale sunt conforme cu cerințele și normele în vigoare așa încât se poate asigura atât accesul utilizatorilor dar și intervenția mijloacelor de intervenție în caz de necesitate sau a utilajelor de colectare a deșeurilor.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Terenul în suprafață de 3.300 mp, se învecinează, conform documentației cadastrale, pe limitele de proprietate cu:

- La nord est : teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – alee.
- La sud est: teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – spațiu plantat.
- La sud vest : teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – acces auto și pietonal.
- La nord vest: teren liber neconstruit aparținând domeniului public al Mun. Constanta – parcaj și Promenada Mamaia.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

La data elaborării prezentei documentații, terenul care a generat PUD este ocupat de un imobil cu funcțiunea de hotel – Hotel Select, cu regim de înălțime P+4E, în suprafața construită la sol de 1751mp. Terenul liber de construcții este ocupat de amenajări pietonale (alei și trotuare), parcare și spații plantate.

Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic.

Caracterul zonei este dat de dezvoltarea urbanistică controlată a anilor 60 ai secolului trecut pe baza unei schițe de sistematizare de factură modernă – funcționalistă.

Destinația clădirilor.

Destinația clădirilor existente din zona studiată este :

- Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turism, structuri de primire turism cu funcțiune de alimentație publică din incinta structurilor de primire

(Hotel Mihaela, Hotel Dacia, Hotel Perla Hotel Del Mar), servicii si dotari de interes general (Radio Vacanta), functiuni comerciale (Complex Perla).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Terenul care a generat PUD, in suprafata de 3.300mp este proprietatea SC INPROIECT SRL. In imediata vecinatate a limitelor de proprietate sunt terenuri apartinand domeniului public al municipiului Constanta (circulatii pietonale si spatii plantate) si teren proprietatea SC INPROIECT SRL (numerele cadastrale 237309 si 236963). În zona analizata prin PUD, vecinătățile sunt proprietăți particulare a persoanelor fizice sau juridice, construite si neconstruite si terenuri apartinand domeniului public al municipiului Constanta cu functiunea de circulatii pietonale si auto.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc).

Conform studiului geotehnic, alegerea cotei de fundare este una din problemele de baza, care trebuie sa rezolvata in conditii de siguranta si stabilitate a cladirii, la proiectarea sistemului de fundare.

Nivelul hidrostatic poate fi intalnit la adancimi cuprinse intre 1m si 3m. acesta poate varia in timp.

Din punct de vedere al noului normative “ Cod de proiectare seismica = partea I, P100-1/2013, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisa de valoarea de varf a acceleratiei terenului, ag determinate pentru intervalul mediu de recurenta de referinta (IMR) de 225 ani. Valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare ag este de 0,20g, iar perioada de control (colt) recomandata pentru proiectare este TC = 0,7s. Conform SR 11100/1-93, regiunea este situata in zona cu gradul “7” de intensitate macroseismica, in care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o data la 50 de ani. Adancimea de inghet, conform STAS 6054/1977 este de 80cm.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc.)

Clădirile existente in imediata vecinatate a amplasamentului studiat, au urmatoarele caracteristici:

- imobil cu un regim de înălțime P+2E - cladirea Radio Vacanta, situata in partea de est a amplasamentului studiat, cu o structura durabila si aflata in stare buna;
- imobil cu regim de inaltime Parter situat in partea de sud est a amplasamentului - cu functiunea de alimentatie publica – Restaurant Dacia Nord, cu o structura durabila si o stare buna;
- imobil cu regim de inaltime Parter – Del Mar Conference Center, situat in partea de sud ves a amplasamentului studiat, cu o structura durabila si o stare buna;
- imobil cu regim de inaltime P+4,5E situat in partea de sud vest a amplasamentului - cu functiunea de hotel – Hotel Mihaela, cu o structura durabila si o stare buna;
- imobil cu regim de inaltime P, P+1E – Complex Perla, situat in partea de vest a amplasamentului studiat, cu o structura durabila aflata in stare mediocra.

Echiparea existentă

Zona este echipată edilitar cu rețea de apă și canalizare, electrică, gaze naturale, telefonie. Terenul studiat beneficiază de utilitățile zonei având în vedere că pe amplasament există o construcție care în prezent funcționează și este racordată la acestea. Imobilul va fi demolat numai după obținerea autorizației de desființare așa cum prevede legea, precum și protejarea rețelelor edilitare conform avizelor detinatorilor de utilități.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Funcțiunea principală a obiectivului o constituie apartamentele de vacanță. Investiția se va realiza într-o clădire cu două niveluri de subsoluri, parter, 10 etaje și un etaj tehnic (etaj 11 retras). Destinația viitoare a investiției se încadrează în utilizările admise reglementate de PUZ – Stațiunea Mamaia aprobat prin HCL 121/2013. La nivelul parterului, spre promenadă, se va realiza în mod obligatoriu, spații comerciale/prestări servicii/funcțiuni publice. Spre curtea interioară se vor putea realiza parcuri sau spații comerciale/prestări servicii/funcțiuni publice, dacă vor fi solicitate în acest sens. Subsolurile vor avea funcțiune de parcare, iar la cel de al doilea subsol va fi prevăzut și adăpostul de protecție civilă (conform HG 862/2016 – Anexa 1). Terasa de la ultimul nivel, peste etajul 10, va fi circulabilă și se va amenaja și cu spații plantate. Etajele de la 1 la 10, vor cuprinde un număr de 160 de apartamente cu suprafețe utile mai mici de 100mp.

Prin soluția de amplasare a viitoare a investiției, avansată prin prezenta documentație de urbanism – PUD, se pot respecta prevederile art.16(1) din OUG 202/2002, viitoarea investiție nefiind amplasată în interiorul fasiei trasate grafic conform art.7 pct b) și art.10 al HG 749/2004.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Investiția este compusă dintr-un singur volum paralelipipedic așezat și orientat pe amplasamentul Hotelului Select care va fi demolat, păstrând aceeași orientare în raport cu punctele cardinale și spațiile publice limitrofe.

Capacitatea, suprafața desfășurată

- Investiția propusă va avea – AC = maxim 1.485mp; ACD = maxim 13.200mp.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilitățile de stingere a incendiilor).

Obiectivul se încadrează în compoziția urbanistică modernă a Stațiunii Mamaia realizată în anii 60 ai secolului trecut. Din acest punct de vedere nu există nici o contradicție de principiu între structura urbană existentă și noul obiectiv propus. Se realizează o clădire mai înaltă, cu rol de reper în desfășurarea dinspre plajă și mare și cu procent de ocupare a terenului mai redus, mărindu-se distanțele existente față de clădirile imediat învecinate:

- minim 10,5m fata de limita de proprietate care a generat PUD si imobilul cu regim de înălțime P+2E - cladirea Radio Vacanta, situat in partea de est a amplasamentului studiat;
- minim 29m fata de limita de proprietate care a generat PUD si imobilul cu regim de inaltime Parter situat in partea de sud est a amplasamentului - cu functiunea de alimentatie publica – Restaurant Dacia Nord;
- minim 31m fata de limita de proprietate care a generat PUD si imobilul cu regim de inaltime Parter – Del Mar Conference Center, situat in partea de sud vest a amplasamentului studiat;
- minim 8,30m fata de limita de proprietate care a generat PUD si imobil cu regim de inaltime P+4,5E situat in partea de sud vest a amplasamentului - cu functiunea de hotel – Hotel Mihaela;
- minim 57m fata de limita de proprietate care a generat PUD si imobil cu regim de inaltime P, P+1E – Complex Perla, situat in partea de vest a amplasamentului.

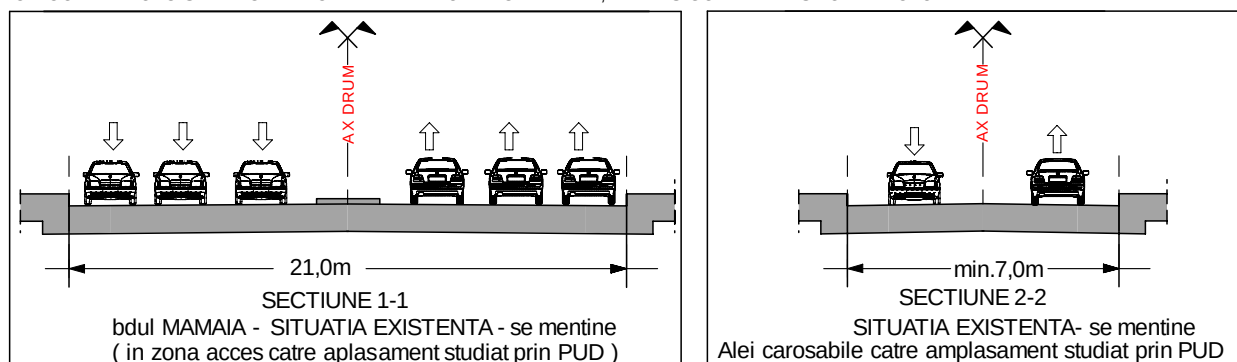
Accesele pietonale si auto existente catre amplasamentul studiat, dinspre circulatia majora a zonei, respective b-dul Mamaia, sunt conforme cu prevederile RLU aferent PUZ Statiunea Mamaia, aprobat prin HCL 121/2013 si conforme cu cerintele HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – Anexa 4, pct.4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Circulatia carosabila existenta si cea care va fi folosita de viitorii utilizatori are un prospect minim de 7,0m.

- PROFILE ACESE

CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA CATRE TERENUL PROPRIETATE, VA FI ASIGURATA DE SITUATIA ACTUALA



Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

- Pe lotul care a generat PUD, se va realize o singura constructie in locul celei care se va desfiinta.
- Se vor utiliza finisaje (texturi) plastice de foarte buna calitate, in nuanțe deschise din gama alburilor, griurilor, bejurilor, asociate cu transparente si oglindiri. Se vor

admite accente din culori intense pentru sublinierea elementelor de compozitie considerate importante in solutia plastica aleasa.

- La nivelul parterului, spre promenada, se va realiza in mod obligatoriu, spatii comerciale/prestari servicii/functiuni publice. Spre curtea interioara se vor putea realiza parcare sau spatii comerciale/prestari servicii/functiuni publice, daca vor fi solicitari in acest sens.

Principii de interventie asupra constructiilor existente.

- Constructia existenta – Hotel Select, se va demola in baza autorizatiei de desfiintare.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

- În interiorul proprietății circulatia auto este strict pentru accesul utilizatorilor la parcare sau pentru aprovizionare a spatiilor comerciale de la parter.
- Accesele pietonale se reduce la racorduri intre functiunile cladirii si circulatiile pietonale limitrofe.
- Accesul la parcare supraterrana amenajata la nivelul parterului se face din circulatia carosabila existenta in partea de sud est a amplasamentului.
- Accesul la parcarile subterane, amenajate la cele doua niveluri de subsoluri, se va realiza prin intermediul unei rampe amplasate in interiorul proprietatii si racordata la accesul general la parcare supraterrana.
- In interiorul proprietatii, la nivelul parterului, supraterran, se vor putea amenaja daca va fi necesar in asigurarea numarului minim de parcare prevazut in HCL Constanta 113/2017 modificata cu HCL 28/2018, un numar total de 61 parcare, 41 dintre ele fiind asigurate in parcare acoperita care se desfasoara la nivelul parterului si 20 parcare descoperite, la aceeasi cota a parterului, amplasate de o parte si de cealalta a viitoarei investitii. In situatia realizarii in totalitate a parterului ca spatii comerciale/prestari servicii/functiuni publice, numarul maxim de parcare care se vor putea amenaja pe teren sunt de 20 locuri.
- In cele doua niveluri de subsoluri cu destinatie parcare, se vor amenaja un numar de 202 locuri (Subsol 1 cu 104 locuri si Subsol 2 cu 98 locuri). Total locuri parcare propuse prin PUD = 202 locuri subterane, 61 parcare supraterrane (in situatia realizarii unui parter partial comercial) sau 20 locuri parcare supraterrane (in situatia realizarii unui parter in totalitate destinat comertului, prestarilor servicii sau functiunilor publice). In concluzie se vor putea realiza in interiorul proprietatii un numar de minim 222 locuri.
- Conform prevederilor HCL Constanta nr. 113/2017, viitoarea investitie are asigurat numarul necesar de parcare astfel:
 - Pentru un numar de 160 de apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp, necesar parcare = 160 locuri (cate unul pentru fiecare unitate de locuit). Suplimentar se asigura si 20% pentru vizitatori,

adica 32 locuri. Total necesar pentru locuinta colectiva – apartamente de vacanta = 192 locuri

- Pentru zona de spatii comerciale realizate la nivelul parterului (situatie - parter partial comercial), care va avea o suprafata utila maxima de 430mp, cu o suprafata de vanzare de 245mp, necesar parcare = $245/35 = 7$ locuri. Se suplimenteaza pentru angajati cu 20% si rezulta un necesar total de 9 locuri parcare.
- Pentru zona de spatii comerciale realizate la nivelul parterului (situatie - parter in totalitate destinat comertului, prestarilor servicii sau functiunilor publice), care va avea o suprafata utila maxima de 900mp, cu o suprafata de vanzare de 500mp, necesar parcare = $500/35 = 15$ locuri. Se suplimenteaza pentru angajati cu 20% si rezulta un necesar total de 18 locuri parcare.
- Necesari parcare in situatia investitiei realizate cu parter partial functiune comerciala = 201 locuri.
- Necesari parcare in situatia investitiei realizate cu parter integral cu functiune comerciala = 222 locuri.
- Minim 40% din totalul de parcare asigurate sunt prevazute in spatii acoperite, respectiv 81% din parcarile necesare functiunii de locuire vor fi realizate in sistem acoperit.
- In imediata vecinatate la o distanta de aproximativ 8m fata de limita de proprietate a terenului studiat, in partea de sud est, initiatorul PUD detine in proprietate si terenurile cu numerele cadastrale 237309 si 236963, terenuri destinate si in prezent parcarii autoturismelor.

Principii si modalitati de intergrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relief.

Se are in vedere dispunerea constructiei astfel incat sa se asigure vedere catre mare pentru majoritatea apartamentelor.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acestea.

Asa cum se specifica si prin certificatul de urbanism nr. 2837/11.09.2020, amplasamentul terenului studiat este situat in:

- zona protejata – MONUMENTE ISTORICE DE FOR PUBLIC - Grup statuar “ MATERNITATEA”, Hotel Select = cod CT-III-m-B-02951-LMI 2004-2010, piatra, Corneliu Mendrea, 1956 (terenul studiat prin PUD se situeaza in zona de protectie a monumentului, in interiorul razei de 100m de la monument, la o distanta de aproximativ 9m fata de limita proprietatii dinspre nord est).
- Situl arheologic subacvatic – in lungul litoralului, platforma continentala a litoralului romanesc al Marii Negre, cod CT-I-s-A-02561-LMI2004-2010, cu componentele:

- Vestigii arheologice subacvatice Epoca medievala - cod CT-I-m-A-02561.01
- Vestigii arheologice subacvatice Epoca romanobizantina - cod CT-I-m-A-02561.02
- Vestigii arheologice subacvatice Epoca romana - cod CT-I-m-A-02561.03
- Vestigii arheologice subacvatice Epoca elenistica - cod CT-I-m-A-02561.04
- Vestigii arheologice subacvatice Epoca greaca - cod CT-I-m-A-02561.05
- Situl arheologic subacvatic, nu face parte din zona studiata prin PUZ Mamaia, dar zona sa de protectie de 100m de la linia tarmului, se intersecteaza in unele zone cu limita zonei studiata prin PUZ Mamaia, asa cum este si situatia amplasamentului terenului care a generat PUD.

Conform articolului 59 din legea 422/2001, zona de protectie a unui monument din mediul urban este de 100m.

S-a definit zona de protectie de 100m in jurul monumentului istoric atat ca distanta absoluta, cat si urmarind conturul parcelei. Este important faptul ca obiectivul propus a fi construit relationeaza direct din punct de vedere al perceptiei dinspre spatiul public cu monumentul istoric, dar fara a fi afectata prestanta acestuia, in fapt marindu-se distanta dintre monument si noua investitie fata de situatia existenta, de la 15m la aproximativ 18m. Imobilul propus nu aduce prejudicii de imagine, perceptie sau integritate asupra monumentului istoric. In ceea ce priveste imobilul propus si monumentul istoric, se vor respecta toate normele si legile in vigoare. Se va obtine avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

Obiectivul propus nu este poluante si este fara impact semnificativ asupra mediului. Gradul de echipare cu infrastructura al zonei, existent si propus, face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator. Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

- Nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică în vecinătatea amplasamentului.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

- Toate spatiile disponibile, neconstruite si destinate circulatiilor auto si pietonale, vor fi inverzite, se va planta un orbore la 100mp. Pentru asigurarea procentului minim de spatii verzi se vor respecta prevederile HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetei minime de spatii plantate si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori. Procentul minim de spatii verzi va fi de 30% din suprafata terenului. Se pot lua in considerare si suprafetele de spatii plantate amenajate si la nivelul teraselor. Prin PUD se propune un procent de spatii plantate de 21,20% realizate la nivelul terenului iar diferenta de pana la 30% se va asigura prin amenajarea terasei circulabile de peste etajul 10 cu spatii plantate in

suprafata de 620mp, care reprezinta un procent de 18,80% din suprafata terenului studiat.

Lucrari necesare de sistematizare verticala.

- Sistematizarea verticala si in plan, pentru colectarea si evacuarea rapida a apelor din precipitatii sau alte surse de suprafata se vor realiza prin executarea unor pante minime recomandate in studiile de specialitate (studiul geotehnic).

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare terenurilor).

- Alinierea invetitie propuse va fi urmatoarea, si este marcata pe plansa de Reglementari urbanistice – P2 :
 - *Retragerea de la aliniament = 0,60m (lilita de proprietate dinspre promenada situata in partea de vest a amplasamentului;*
 - *Aliniament lateral stanga = minim 7,0m*
 - *Aliniament lateral dreapta = minim 12,0m*
 - *Aliniament posterior = minim 2,0m*
 - *Aliniamentele pot fi depasite de circulatiile pietonale sau auto, mobilier urban sau iluminatoare ale subsolului, spatii plantate, punct gospodaresc pentru colectare controlata deseuri menajere, post trafo (daca este cazul), subsolul cu functiunea de parcare ce se va executa pe limita de proprietate.*
- Inaltimea maxima propusa este 42m masurata in punctul cel mai inalt al terenului natural in zona construita, la ultimul atic.

Procentul maxim de ocupare al terenului.

- **P.O.T. = 45%**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului.

- **C.U.T. = 4mpADC/mp.teren**

Asigurarea utilitatilor (surse, retele,racorduri).

- Asigurarea utilitatilor pe amplasament se va realiza prin racordări la rețelele existente, zona fiind complet echipată la momentul actual, datorita constructiei existente pe teren, constructie ce se va demola dupa obtinerea autorizatiei de desfiintare.
- Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare si energie electrică; se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.
- Rețelele noi sau extinderea rețelilor 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.
- Se vor respecta prevederile detinatorilor de retele edilitare din avizele obtinute in vederea aprobarii PUD. Avizele solicitate prin certificatul de urbanism care a stat la baza elaborarii PUD, se anexeaza prezentei documentatii si sunt insotite de planuri

pe care sunt trasate orientativ retelele zonei. Beneficiarul are obligatia respectarii recomandarilor transmise prin aceste avize, emise la faza PUD, in desfasurarea urmatoarelor faze de proiectare care vor avea scopul de a se autoriza constructia ce face obiectul prezentei documentatii.

- Conform **Aviz de Amplasament favorabil nr. 09249126/03.02.2022 si planse anexate, eliberat de E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA**, trasarea retelelor sunt figurate informativ. In apropierea amplasamentului exista trasee retele Les 20kv si Les 0,4kv. Pe amplasament exista un bransament care alimenteaza imobilul existent. Este interzisa relocarea acestuia fara acordul distribuitorului de energie electrica. Daca se doreste relocarea, aceasta se va realiza in baza de aviz tehnic de racorare de modificare de natura tehnica fara depasirea puterii contractate, la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, amenajari privind amplasarea de echipamente (post transformare, cutie de distributie joasa tensiune, FDCP parte componenta din alimentarea cu energie electrica a obiectivului, cu incadrarea in ambientul destinatiei, precum si teren pe care se vor amplasa acestea, cu drept de uz si servitute in favoarea distribuitorului de energie electrica. Se vor pastra distantele minime impuse de normativele in vigoare in conformitate cu Ordin 225/2020 pentru modificarea si completarea normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, aprobate prin Ordin 239/2019 fata de instalatiile existente, aflate in gestiunea SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA. Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta. Solutia definitiva de racordare, conform aviz, se va stabili la depunerea cererii de racordare de catre initiator PUD. Se vor respecta conditiile si masurile specificate in aviz nr.09249126/2022.
- Conform **Aviz conditionat nr. 991/13.12.2021** si plansa anexata, eliberat de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, in zona studiata exista amplasate cabluri / echipamente de telecomunicatii. Se vor respecta conditiile si masurile specificate in Aviz nr.991/13.12.2021.
- Conform **Aviz nr. 89/20.01.2022 si planse anexe, eliberat de RAJA SA**, in zona studiata exista: conducta de distributie apa Dn150mm F, colectoare menajere Dn 200mm AZB,Dn 250mm BZ, Dn 250mm AZB si racordurile menajere cu deversare in colectoarele menajere Dn 200mm AZB si Dn 250mm BZ. Se vor respecta conditiile si masurile specificate in aviz nr. 89/20.01.2022. Pentru pozitionarea cat mai exacta a conductelor existente pe amplasament, aflate in intretinerea si exploatarea RAJA SA si pentru evitarea unor situatii neprevazute, se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor divizia apa canal Constanta. conf. HG930/2005, cap.VIII, art.30, alin.e, culoarele de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie apa, ce reprezinta zona de protectie sanitara cu regim sever, si culoarele de teren de 3m stanga-dreapta din axul colectoarelor menajere, ce reprezinta zona de protectie si siguranta, nu se vor betona si nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In prezent imobilul se alimenteaza cu apa printr-un bransament Dn 63mm PEHD contorizat cu

apometru Dn 50mm conectat in conducta de distributie apa Dn150 mmF evacuarea apelor menajere uzate se face prin racordurile menajere existente cu deversare in colectoarele menajere Dn 200mm AZB si Dn 250mm BZ. Presiunea apei in zona este de 1,2atm. Este interzisa deversarea apelor pluviale in sistemul menajer. Ulterior aprobarii PUD, autorizatia de construire se va obtine dupa avizarea si executarea lucrarilor de deviere in domeniul public a conductelor existente pe amplasament, in baza unui proiect tehnic avizat de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA.

- Conform **Aviz de principiu nr. 123/17.088.324/19.01.2022 si planse anexe, eliberat de DISTRIGAZ SUD RETELE SRL**, s-a trasat orientativ reseaua de distributie aflata in exploatare. Lucrarile viitoare propuse prin PUD pot afecta structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din condute, racorduri, statii/posturi de masurare/posturi de reglare/masurare (PMSSR/PMSRM), rasuflatori, casete protectie, GN si camine vana precum si elemente subterane/supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica (SPC) aferente conductelor de otel ingropate. Racordarea de va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona. Racordarea se va face conform legislatiei in vigoare. Amplasarea de obiective noi se va face cu respectarea normelor tehnice pentru proiectare, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018.
- Conform **Aviz favorabil conditionat nr. 4292/02.06.2022 si plansa anexa, eliberat de RDS&RCS SA**, s-a trasat orientativ reseaua de distributie aflata in exploatare. In zona exista retea de telecomunicatii aflata in proprietatea RCS&RDS SA. Se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de reseaua existenta care ocupa in adancime suprafata delimitata de la 0,300m la 1,100m avand o latime de 0,600m si semnalizata cu folie avertizoare la o distanta la o distanta de 0,200m deasupra monotubului. Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri cu fibra optica se va face numai manual cu asistenta tehnica din partea RDS&RCS SA. Executantii sunt directi raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice de munca. La inceputul lucrarilor se va instiinta RCS&RDS, in temeiul unei noi documentatii tehnice de specialitate.
- Solutiile definitive, privind alimentarea cu apa, energie electrica, gaze naturale, telefonie, fibra otica, vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (DTAC, PTH, DE), in baza documentatiilor specifice si a avizelor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate.

Gospodăria comunală - depozitarea, sortarea și evacuarea deșeurilor se va face in mod controlat, din spatii special amenajate pentru aceasta . Vor fi respectate prevederile Ordinul Ministerului Sanatatii nr 119/2014 actualizat. Beneficiarul investitiei va incheia contract de salubritate cu serviciul de specialitate din municipiul Constanta.

Bilanț teritorial , in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

- BILANT TERITORIAL						NOTA: CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN LA DATA ELABORARII PREZENTEI DOCUMENTATII VA FI DEMOLATA, CONFORM LEGISLATIEI IN BAZA UNEI AUTORIZATII DE DEMOLARE . IN CALCULUL POT si CUT NU SE INCLUDE SUPRAFATA CONSTRUITA SI DESFASURATA EXISTENTA
SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE CARE A GENERAT PUD = 3.300mp						
	EXISTENT		PROPUS			
	mp	%	mp	%	Observatii	
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	1485,00	45,00		
SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	13.200,00	400,00	Cf. Lege 350/2001, subsolul nu este inclus in calculul ADC, la stabilirea CUT	
SUPRAFATA CIRCULATII, ALB	-	-	1.115,00	33,80		
SUPRAFATA SPATII VERZI amenajate pe teren	-	-	700,00	21,20	Pentru respectarea H.C.J.C 152/2013 se pot lua in considerare si sp.plantate de pe terasa constructiei ptr asig. procentului de 30% din supraf.teren	
SUPRAFATA SPATII VERZI amenajate pe terasa cladirii			620,00	18,80	Terasa peste etajul 10 va avea sp.plantate in suprafata de 620mp	
P.O.T. EXISTENT = 0 C.U.T. EXISTENT = 0			P.O.T. PROPUS PUD = 45% C.U.T. PROPUS PUD = 4,0 mpADC/mp teren			-CONFORM HCL 121/2013 P.O.T. = 40-70% C.U.T. = 4

5.CONCLUZII

- Realizarea acestei investiții în zonă vine să îmbunătățească nevoile funcționale estetice și de reprezentare a zonei studiate, conferindu-i acesteia un caracter dinamic contemporan. Este previzibilă ridicarea gradului general de atractivitate a zonei ce poate atrage și alte investiții compatibile.
- Este necesară continuarea și aprofundarea soluțiilor de detaliu pentru realizarea investiției propuse în conformitate cu propunerile Planului Urbanistic de Detaliu, inclusiv soluții pentru îmbunătățirea calitatii funcționale estetice.
- Din punct de vedere al elaboratorului soluția de urbanism a fost adoptată urmărind fidel reglementările PUZ - Stațiunea Mamaia, aprobat prin HCL 121/2013, soluția încadrându-se în toate prevederile stabilite de acesta.

ȘEF PROIECT

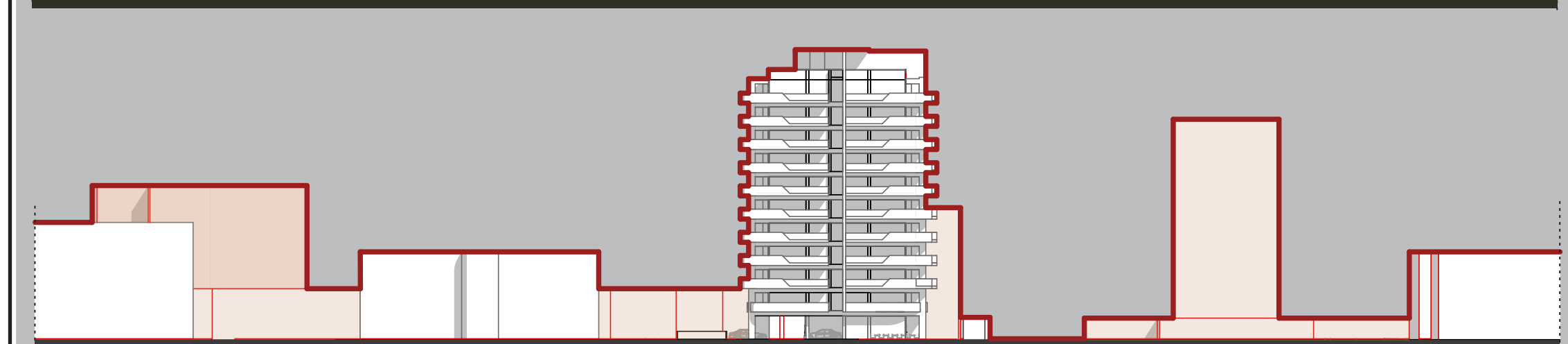
Dr.arh. Ionel Corneliu Oancea

Întocmit

Dr.arh. Ionel Corneliu Oancea

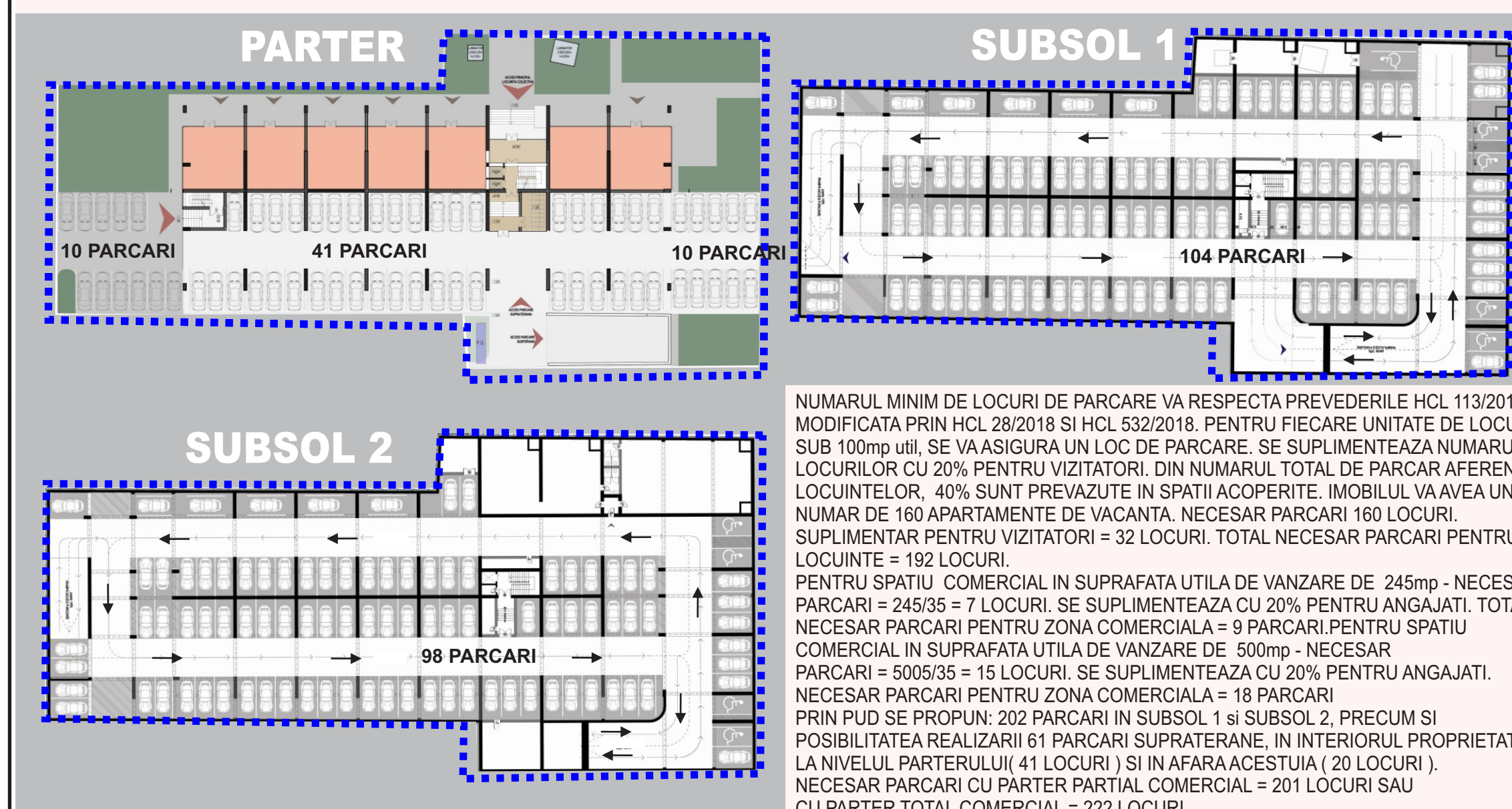


DESFASURARE NORD VEST

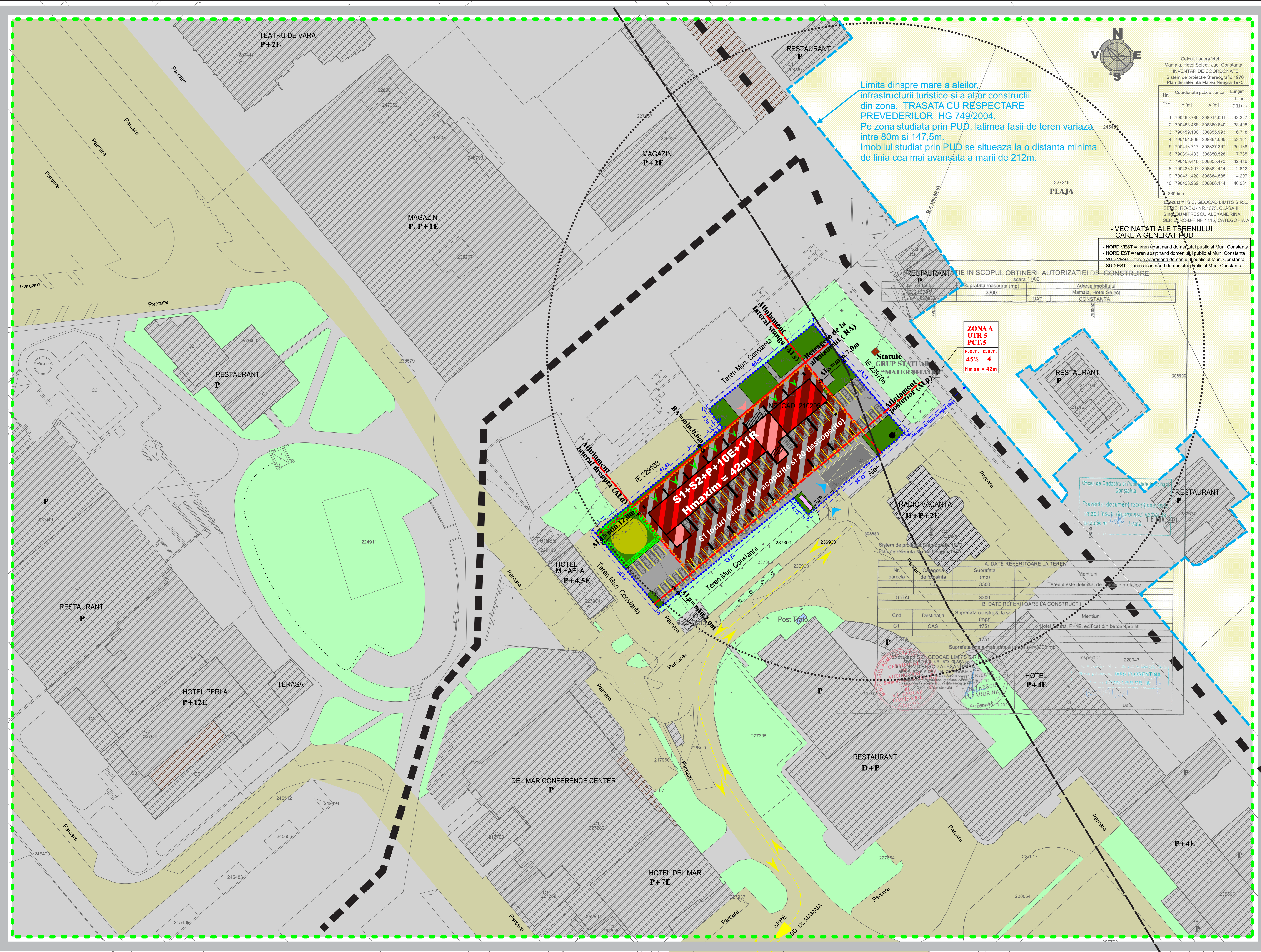


DESFASURARE NORD EST

SCHEME PARCAJE SUPRATERANE LA NIVEL PARTER SI SUBTERANE LA NIVELUL CELOR 2 POSIBILE SUBSOLURI



POSSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA ZONA ANALIZATA
 - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT DOCUMENTATIA DE URBANISM - PLAN URBANISTIC DE DETALIU, AFLATA IN PROPRIETATEA SC INPROIECT SRL, IN SUPRAFATA DE 3.300mp, NR CAD 210295, PE CARE ESTE EDIFICATA CONSTRUCTIA CU FUNCTIUNE DE HOTEL, DENUMITA HOTEL SELECT, CU REGIM DE INALTIME P+4E, ARIE CONSTRUITA LA SOL = 1751mp, CONSTRUCTIE CE URMEAZA FI DESFINIATA
- DESTINATIA TERENULUI STABILITA ANTERIOR PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJARE A TERITORIULUI** - cf. PUZ aprobat cu HCL 121/24.05.2013
- LIMITE ALE ZONELOR DE PROTECTIE**
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE DE FOR PUBLIC (R=100m) - GRUP STATUAR MATERNITATEA cod CT-III-m-B-02951-LMI 2004-2010, PIATRA, CORNELIU MENDREA, 1956
 - LIMITA ZONA DE PROTECTIE SITURI ARHEOLOGICE (100m)
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA ANALIZATA - MENTINUTE**
 - CONSTRUCTII CU DESTINATIE - STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNE DE CAZARE
 - CONSTRUCTII CU DESTINATIE - STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNE DE CAZARE SI DE ALIMENTATIE PUBLICA IN INCINTA RESTAURANT, BARURI, UNITATI TIP FAST FOOD, COFETARII PATISERII, TERASE AFERENTE ACESTORA
 - CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE SERVICII SI DOTARI DE INTERES GENERAL
 - CONSTRUCTII CU DESTINATII COMERCIALE/ PRESTARI SERVICII/ COMERT ALIMENTAR SI INALIMENTAR
 - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI LEGATE DE CULTURA - TEATRUL DE VARA
 - CONSTRUCTII CU DESTINATIE UTILITARA - POSTURI TRAFU
- DESTINATIA OBJECTIVELOR PROPUSE**
 - ZONA MAXIMA EDIFICABILA CU FUNCTIUNEA DE APARTAMENTE DE VACANTA
 - NUMAR APARTAMENTE = 160 (ARIE UTILA PE APARTAMENT SUB 100mp util)
 - ZONA LA NIVELUL PARTERULUI, DESTINATA FUNCTIUNILOR DE COMERT (SAU ORICE ACTIVITATE CE SE INCADREAZA IN "FUNCTIUNI ADIMSE" - conf. RLU PUZ APROBAT PRIN HCL 121/2013)
 - SUPRAFATA UTILA A ZONEI COMERCIALE = 4300mp DIN CARE ARIA UTILA A SUPRAFETEI DE VANZARE 245mp
 - NOTA: TOATA SUPRAFATA CONSTRUITA DE LA NIVELUL PARTERULUI POATE AVEA DOAR FUNCTIUNE COMERCIALA, CU SUPRAFATA UTILA DE 900mp SI SUPRAFATA DE VANZARE APROXIMATIV 500mp
 - ZONA DESTINATA ACESELOR PE VERTICALA ALE LOCATARILOR
- ALINIAREA CONSTRUCTIEI**
 - RETRAGERE DE LA ALINIAMENT (RA = minim 0,60m)
 - ALINIAMENT LATERAL SI POSTERIOR
 - ALINIAMENT LATERAL DREAPT (ALd = minim 12,0m)
 - ALINIAMENT LATERAL STANGA (ALs = minim 7,0m)
 - ALINIAMENT POSTERIOR (ALp = minim 2,0m)
- INALTIMEA CONSTRUCTIEI**
 - REGIM DE INALTIME PROPUSE CU RESPECTARE RLU PUZ APROBAT PRIN HCL 121/2013
 - SUBSOLURI CU FUNCTIUNE PARCAJ
 - PARTER CU FUNCTIUNI MIXTE INCADRATE IN FUNCTIUNILE ADIMSE PRIN HCL 121/2013 SI PARCAJ
 - ETAJELE 1,2 - 10 - CU FUNCTIUNE DE APARTAMENTE DE VACANTA - 160 APARTAMENTE
 - ETAJ 11 Retina - ETAJ TEHNIC SI DE ASIGURARE ACCES LA TERASA CIRCULARA, AMENAJATA CU SPATII PLANTATE IN SUPRAFATA DE 620mp
- CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PARCARI - PROPUSE**
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE IN INCINTA PROPRIETATII (ALEI, TROTUARE, ACCESE CAROSABILE)
 - PARCARE SUPRATERANA AMENAJATA LA NIVELUL PARTERULUI IMOBILULUI - 61 LOCURI, DIN CARE 41 LOCURI PARCARE ACOPERITE SI 20 LOCURI PARCARE DESCOPERITE
 - NOTA: TOATA SUPRAFATA CONSTRUITA DE LA NIVELUL PARTERULUI POATE AVEA DOAR FUNCTIUNE COMERCIALA
 - NUMAR LOURI PARCARI IN SUBSOL 1 = 104 LOCI, SUBSOL 2 = 98 LOCI, TOTAL = 202 LOCI
 - NOTA: TOTAL NUMAR LOCI PARCARE SUPRATERANE SI SUBTERANE (IN SITUATIA PARTERULUI COMERCIAL PARTIAL) = 263 LOCI
 - NECESAR PARCARI PENTRU PARTER COMERCIAL = 9 LOCI
 - NECESAR PARCARI PENTRU PARTER COMERCIAL TOTAL = 18 LOCI
 - TOTAL NECESAR PARCARI = 192+9 = 201 LOCI SAU 192+18 = 210 LOCI
 - ACCES LOCATARI
 - ACCES PARCAJ AMENAJAT SUPRATERAN SI SUBTERAN LA SUBSOL
 - RAMPA ACCES PARCAJ AMENAJAT LA SUBSOL
 - CIRCULATIE CAROSABILA CARE ASIGURA ACCESUL LOCATARILOR, UTILIZATORILOR DAR SI A INTERVENIENTI IN CAZ DE INCENDIU, DINSPRE CIRCULATIA MAJORA A ZONEI - B-DUL MAMAIA
 - SENURI DE CIRCULATIE CAROSABILA INSPRE SI DINSPRE BULEVARDUL MAMAIA
- PROFIELE ACCESE**
 - CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA CATE TERENUL PROPRIETATEI, VA FI ASIGURATA DE SITUATIA ACTUALA
- SPATII PLANTATE EXISTENTE, MENTINUTE SI PROPUSE**
 - SPATII PLANTATE EXISTENTE SI MENTINUTE
 - SPATII PLANTATE PROPUSE IN INTERIORUL TERENULUI CARE A GENERAT PUD
 - SPATII PLANTATE VOR OCUPA TERENUL LIBER RAMAS IN AFARA CIRCULATILOR SI SE VA PLANTA CU 1 ARBORE/100mp
 - IN VEDEREA ASIGURARI PROCEIULUI MINIM DE SPATII VERZI, TERASA IMOBILULUI VA FI AMENAJATA CU PLANTATE SE VA RESPECTA HOC 152/2013 - PRINVOI STABILIREA SUPRAFETI MINIME DE SPATII VERZI SI A NR MIN. DE ARBUSTI, ARBORI, PLANTE DECORATIVE SI FLORI
 - ZONA AMENAJATA CA SPATIU DE JOACA
 - PLATFORMA GOSPODAREASCA
 - AMENAJATA CU RESPECTAREA PREVEDERILOR ORDINULII MINISTERULI SANATATII 119/2014
- BILANT TERITORIAL**

SUPRAFATA TEREN NR CAD 210295 = 3.300mp			
	EXISTENT	PROPUSE	
mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	1485,00	45,00
SUPRAFATA DESFASURATA	-	13.200,00	400,00
SUPRAFATA CIRCULATIALEI	-	1270,00	33,48
SUPRAFATA SPATII VERZI amenajate pe teren	-	545,00	16,52
SUPRAFATA SPATII VERZI amenajate pe strada	-	620,00	18,80
PAT. EXISTENT = 0	PAT. PROPUSE PUD = 48 mp	CUT. EXISTENT = 0	CUT. PROPUSE PUD = 48 mp

NOTA: CONSTRUCTIA EXISTENTA PE TEREN LA DATA ELABORARI PREZENTEI DOCUMENTATII VA FI DEMOLATA CONFORM LEGISLATIEI IN BAZA UNEI AUTORIZATII DE DEMOLARE.

IN CALCULUL POT SI CUT NU SE INCLUDE SUPRAFATA CONSTRUITA SI DESFASURATA EXISTENTA

-CONFORM HCL 121/2013

PAT. EXISTENT = 0
CUT. EXISTENT = 0

PAT. PROPUSE PUD = 48 mp
CUT. PROPUSE PUD = 48 mp

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
arca	S.C. ARTCA S.R.L.			beneficiar: S.C. INPROIECT S.R.L.
PROIECT	arh. VLAD C. OANCEA		SCARA 1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DESIGN	arh. VLAD C. OANCEA		DATA JUN 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECT 20/2021

FAZA P.U.D.

PLANSA P.2