

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Data anunțului: 27.04.2023

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA PERLA, CAREUL, LOT 3

BENEFICIAR: S.C. MARGONA MTC S.R.L.

ELABORATOR: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA- BD. TOMIS, NR. 51, ET. 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU IN PERIOADA 27.04.2023-12.05.2023
Observatiile pot fi transmise prin e-mail la: primarie@primaria-constanta.ro sau prin posta la adresa: Primaria Municipiului Constanta: Bd.Tomis, nr. 51, et. 2, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C.

- SERVICIUL PLANIFICARE URABANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICILULUI:
INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
- DATE CONTACT ELABORATOR: 0724/22.11.87 - ARH. REMUS LUCIAN:
e-mail: proiect_co@yahoo.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA 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 ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI
27.04.2023-12.05.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR: **13.05.2023-23.05.2023**

S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.
CONSTANTA, STR. CALUGARENI, NR. 2, ET. 2, CAM. 5
www.proiectare-romania.ro
tel. 0724.22.11.87 / 0341.482.390

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. I INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Proiect nr. 28 / 2022

1.1.1. Denumirea proiectului : *ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU*

1.1.2. Amplasament : Constanta, Statiunea Mamaia, zona Perla, careul 3, lot 3, nr. cadastral 224911

1.1.2. Initiator (Beneficiar): S.C. MARGONA MTC S.R.L.

1.1.3. Proiectant: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. – sef proiect: Arh. Turcoianu F., arh. L. Remus – membri RUR

1.1.4. Data elaborării: martie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost intocmita ca urmare a eliberării de către primăria municipiului Constanta a certificatului de urbanism nr. 3101/08.10.2021 pentru ***ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU***

Obiectul prezentei documentații are ca scop avizarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru o zona reglementata prin P.U.Z. aprobat prin HCL 121/2013 ce prevede construirea de imobile cu diferite functiuni compatibile cu zona turistica si cu locuirea.

Prin prezentul PUD se propune reglementarea retragerilor fata de limitele de proprietate, aliniamentele, accesurile in cadrul proprietății, culori exterioare, volumetrie.

Obiectivul se incadreaza in categoria de importanta "C" NORMALA, conform HG766/97 si HGR 261/94.

Conform normativului P100-1/2004, construcția se incadreaza in clasa de importanta III-CLADIRE DE TIP CURENT - factor de importanta 1.

G.F.R.: II – RISC MIC DE INCENDIU

CAP. II ÎNCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE:

- Pentru zona respectiva s-a intocmit PUZ aprobat prin HCL 121/2013, aprobat prin HCL

nr. 121/2013, iar zona studiata se afla in UTR 6, pozitia 7 conform tabel.

In zona studiata, in care este inclus terenul in suprafata de 484.00mp coeficientii urbanistici aprobati sunt:

- P.O.T – max 40-70%

- C.U.T. - max. – cf. P.O.T.

- R.M.H. (regimul de inaltime maxim) aprobat este P – parcare, alimentatie publica, comert

- parcajele necesare vor fi calculate in conformitate cu conform HGR 525/1996 si HCL113/2017.

Alte legi si normative ce au stat la baza intocmirii prezentului PUD:

Legea 50/1991 actualizata

Legea 350/2004 actualizata

Ordin MT 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Ordin MLPTL 10.N/1993 Normativ privind proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane

HCLM 43/2008 Studiu general de circulatie la nivelul mun. Constanta.

Codul civil – actualizat

HCL 121/2013 – PUZ STATIUNEA MAMAIA

- Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristica a zonei/subzonei in care este inclus

Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta, in Statiunea Mamaia, in zona Teatrului de Vara, zona Hotelului Perla, pe locul unde a functionat Gradina de Vara a Teatrului de Vara, iar conform certificatului de urbanism mai sus mentionat, destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate [UTR 6, zona A] cuprinde: - hotel , extindere si supraetajare.

Activitati admise: parcare, alimentatie publica, comert.

Utilizari admise cu conditionari UTR6: 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, cu ocazia unor evenimente, organizari de evenimente in perioada sezonului estival, sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echiparea si configurarea precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul

regulament si tabele anexate;

Utilizari interzise UTR6: activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitarea si vanzarea en-gross; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitarea de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiectiv zona/subzone, ansamblul care include obiectivul studiat

Studiu topografic: a fost intocmit de catre ing. Tudor Ghita si prevede o mica panta descrescatoare a terenului de la vest la est.

• **Suportul topografic al lucrării**

- baza topografica;

- suportul topografic al zonei a fost realizat in anul 2022 si este constituit din planuri topografice scara 1:1000; 1:500 sistem Stereo 70 (suport digital), Coordonate Stereo 70

**Inventar de coordonate
Sistem de proiectie STEREO"70**

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latiuri D(i,i+1)
	X[m]	Y[m]	
800	308860.110	790311.340	15.00
801	308864.140	790325.790	30.25
802	308835.590	790335.780	16.51
803	308830.140	790320.200	31.25
S(1)=484.01mp P=93.01m			

- Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate aprobate anterior

- Pentru zona respectiva s-a intocmit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013. Pentru zona respectiva, in care este inclus terenul in suprafata de 484.00mp coeficientii urbanistici aprobati sunt:
 - P.O.T – max 40-70%

- C.U.T. - max.cf. P.O.T.
- R.M.H. (regimul de inaltime maxim aprobat) P, se admite supraetajarea cu un nivel cf. Lg. 50/1991 modificata.

EXTRAS DIN P.U.Z. – 121/2013

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- functiuni de parcare, alimentatie publica, comert.

ART.2 - 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, cu ocazia unor evenimente, organizari de evenimente in perioada sezonului estival, sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echiparea si configurarea precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate;

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

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

-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- 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. 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 P.U.D. (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- prezentul regulament aprobat prin HCL 121/2013, NU precizeaza distanta (exprimata in unitati de masura) cu care cladirile se retrag sau nu de la aliniament
- alinierea sau retragerea fata de aliniament a noilor constructii se va face conform prevederilor Cod Civil.

Extras din HGR 525/1996:

- a. in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente
- b. retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale

In ambele situatii autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective; in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si a partilor subsolurilor care depasesc cota exteriora amenajata a terenului pe aliniament, sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:
- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1.20m
- In cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, teraselor, balcoanelor sau bovindourilor vor pastra distanta de 2.00m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime de 3.50m fata de cota de calcare exteriora din zona aliniamentului.
- Bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- regimul de construire in statiunea Mamaia este unul izolat. Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. – in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis P.O.T. = 100%, acestea se vor amplasa pe limitele posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditii de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (R.G.U./1995, O.M.S. 536/1997, etc...).

ART.7 - 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 P.O.T. si C.U.T. 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 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 R.G.U. 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 si autoutilitarelor pentru colectarea desurilor 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 este permisa numai daca se asigura accesul pietonal, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice deplasarii.

ART.9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca 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 de capacitatea constructiei, cu respectarea H.C.L. nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta modificata prin H.C.L. nr. 28/2018, H.C.L.nr. 532/2018, H.C.L. nr. 318/2020 si H.C.L. nr. 371/2020. Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor locurilor de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

ART.10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- P, conform planșa reglementari. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime, stabilit pe planșa 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 functionale; este permisa realizarea de demisoluri;

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederile art. 32 al R.G.U. 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 (reabilitarea 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.

- se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora, la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/inlocuirea/modernizarea sistemelor tehnice ale cladirii conform Lg. 372/2005 (republicata) privind performanta energetica a constructiilor.

ART.12 - 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 menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservii una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiuni.

- racordarea la retele 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. Constructiile lucrarilor de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore pe 100mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorativa. 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. Se va respecta H.G.R. 525/1996 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ tarii.

ART.14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (inaltimea maxima 30cm) sau plante 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 1.80m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

ART.15 - CERINTE PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRILOR

- se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora, la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/inlocuirea/modernizarea sistemelor tehnice ale cladirii conform Lg. 372/2005 (republicata) privind performanta energetica a constructiilor.

- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.16 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX. = 40-70% ADMIS: 62% PROPUS

ART.17 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX. = 4 ADMIS; PROPUS 1.34

CAP. III SITUATIA EXISTENTA

- Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul pe parcela beneficiarului se va face direct din aleile carosabile existente pe laturile de nord si est ce au o latime de minim 3.00m, alei asfaltate.

Accesul auto se va realiza printr-o alee carosabila nou propusa si aprobata in Comisia de Circulatie a mun. Constanta.

Accesul pietonal se propune din doua directii, una din est cu latimea de 4.00m si una din sud-est cu latimea de 2.00m.

Toate cele trei accesuri ce se propun vor fi realizate de catre initiatorul acestui P.U.D.

Terenul aferent acestor alei este domeniu public care se propune a intra in domeniul privat al municipiului si astfel cedat catre beneficiarul acestei lucrari pentru accese si astfel terenul beneficiarului acestui PUD nu va mai fi enclava.

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul care a generat PUD are o suprafata de 484.00 mp si este inclus intr-o suprafata de studiu de aproximativ 18.550 mp; terenul ce a generat P.U.D. este proprietate privata apartinand S.C. MARGONA MTC S.R.L. - dobandit prin act de vanzare-cumparare nr. 64/2021 identificat cu numarul cadastral 253899 conform carte funciara nr. 224911. In prezent, pe teren nu exista nici o constructie.

Amplasament/vecinatati

Imobilul este identificat in planurile de situatie si are urmatoarele vecinatati (conform planului cadastral):

- la **N** - domeniu public
- la **E** - domeniu public
- la **V** - domeniu public
- la **S** - domeniu public

- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Indicatori urbanistici existenti:

S teren = 484.00 mp

POT = 0.00 %

CUT= 0,00

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are predominant caracter turistic cu cladiri cu regim de inaltime mic P, P+1E si P+M+13E si cu vechime de 10-60 ani si cu activitati de turism, comert, alimentatie publica. Materialele finisajelor exterioare sunt simple, gabaritele constructiilor difera, iar din aceasta cauza se remarca un aspect arhitectural al zonei neunitar.

- Destinatia cladirilor

In zona studiata exista: Complex hotelier Perla cu imobile P, P+M+13E; Complex Comercial P+1E; Gradina teatrului de Vara Mamaia-parter; Hotel Mihaela P+4E, Hotel Siret P+5-6E; Ballromm Del Mar -Parter.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul beneficiarului, terenurile aflate la vest (Complex Perla), terenurile de la est (complex P+1E cu unitati de comert) directe fac parte din categoria terenurilor "proprietate privata a persoanelor fizice si juridice", mai putin vecinatatile imediate ale terenului ce a generat P.U.D. ce reprezinta teren al PMC care face parte din categoria "domeniul public al primariei".

Prin prezentul PUD, regimul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat.

Bilant suprafete - **SITUATIA EXISTENTA**

Limita zonei studiate	18.550 mp
Circulatii carosabile publice	3.850 mp
Circulatii pietonale	7.400 mp
Suprafata ocupata la sol existenta	2.800 mp
Spatii verzi	4.500 mp

- **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Din punct de vedere geomorfologic, suprafata terenului studiat, apartine Podisului Dobrogei de Sud, subunitatea Podisului Dobrogei de Sud – Podisul Medgidia. Pe teren, in acest moment nu s-au efectuat studii privind natura terenului, dar in etapele viitoare de autorizare acestea se vor executa in vederea stabilirii conditiilor de fundare ale viitoarei constructii.

- **Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:**
nu este cazul

- **Adancimea apei subterane**

Din sapatura la fata locului, apa subterana a fost intalnita la 1.50-2.00 de la CTN.

3.10. Parametrii seismici caracteristici ai zonei (zona, grad K_s , T_c)

Conform "Codului de proiectare seismic – indicative P100-1/2013" amplasamentul se afla in "Zona de Hazard Seismic" definite de: acceleratia terenului pentru proiectare, $a_g=0.20g$. Valoarea a_g corespunde unui interval de recurenta de $IMR = 225$ ani (probabilitatea de depasire 20% in 50 ani). Perioada de colt $T_c = 0.7sec$.

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

In zona studiata, cladirile construite existente prezinta urmatoarele caracteristici:

- spre nord si est: constructii cu regim de inaltime parter si P+1E, structura din beton armat – stare rea si mediocra
- spre sud-est: P+4E si P+6E din b.a. si cadre metalice – stare buna
- in vest: P-P+13E din b.a. stare buna
- in sud: P stare buna

- **Echiparea existenta**

In prezent amplasamentul beneficiază de prezenta pe străzile adiacente a rețelilor de utilitati necesare: apa curenta, energie electrica, gaze naturale, curenti slabi, canalizare.

CAP. IV REGLEMENTARI

- Obiectivele noi solicitate prin tema program

Pe teren se propune stabilirea zonei edificabile pentru ca in viitor sa se poata realiza un imobil P cu destinatia de alimentatie publicabloc de apartamente de locuit.

Perimetral se vor realiza piloti secanti ce se vor fora in teren la distanta prevazuta in cadrul Codului Civil, subsolul ce va gazdui parcare si spatiile tehnice se va edifica respectand Codul Civil. Suprastructura va respecta acelasi cod civil si alte legi si normative astfel incat in final sa rezulte un imobil cu aspect modern ce va respecta arhitectura existenta in zona.

Prin PUD-ul prezent se mai doreste si stabilirea acceselor auto si pietonale ce se vor propune pe zonele de nord, sud si est.

- Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Imobilul nou propus va avea intrarea principala pietonala inspre est si cea secundara din sud-est, iar cea auto dinspre nord. Imobilul a fost proiectat astfel incat sa indeplineasca cerintele minime de insorire, parcajele sa fie in interiorul parcelei si sa contina numarul minim impus de HCL 113/2017 plus 20% pentru vizitatori, accesul masinii de salubritate, interventie, ambulanta, etc...

- Capacitatea, suprafata desfasurata

- la parter: parcare exterioara, bucatarie+spatii anexa+spatiu alimentatie publica

S construita = 300.00mp

S desfasurata = 300.00mp

- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor).

Distantele existente fata de constructiile existente in zona nu sunt mai mici de 31.30ml fata de nici una din ele, respectand astfel toate conditiile legale.

Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul care se va inscrie noua constructie.

Noua constructie propusa P cu destinatia de spatiu alimentatie publica se va amplasa pe un teren cu S = 484.00mp, cu vecinatati domeniu public, accese existente ce se vor pastra, intr-o zona reglementata prin PUZ cu destinatia de locuinte colective, turism, alimentatie publica, comert, loisir, agreement, divertisment, etc... si respectand toate legile in vigoare.

Retragerile propuse pentru noul edificabil vor fi urmatoarele:

- la N amplasarea imobilului se va face la 9.00ml de aliniament

- la S amplasarea imobilului se va face la 0.60m de la aliniament

- la E amplasarea imobilului se va face la 0.60m de la aliniament
- la V amplasarea imobilului se va face la 0.60m de la aliniament

Data fiind pozitia izolata in teren cu vecinatati reprezentate de alei carosabile si spatii verzi, atat utilajele, autocamioanele de salubritate cat si cele de interventii pot avea acces pe orice latura a imobilului ce se va edifica in viitor. Atat pentru autocamioanele de salubritate cat si pentru autoturismele ce vor vizita acest imobil accesul se va face prin cel de la nord propus

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

Compozitia urbanistica a imobilului propus va respecta conditiile din certificatul de urbanism emis si va prelua partial din arhitectura zonei, forma acoperisurilor, culorile moderne, dar cu un aspect nou, contemporan, conform acestei perioade.

Regimul de inaltime propus este unul des intalnit in zona atat la constructiile mai vechi cat si la cele foarte noi.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente – nu este cazul.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Pe terenul beneficiarului se vor amenaja un numar de 6 locuri de parcare cu acces direct din nord din alee carosabila existenta, iar accesul pietonal se va face din est si sud-est pe alei pietonale nou propuse.

Atat accesul cat si iesirea autoturismelor din terenul ce a generate PUD se va face prin alee carosabila propusa, alee cu latimea de 5.00m cu doua benzi de circulatie, cate un ape sens.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei prezinta o suprafata aproape orizontala, iar in apropiere nu exista elemente de valoare care sa influenteze in vreun fel imobilul propus. Acesta se va putea edifica fara restrictii sau interventii asupra reliefului existent.

- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse prin acesta.
Nu este cazul.

- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

- nu se vor desfasura activitati care sa produca poluare fonica sau de alta natura
- nu se vor depozita sau folosi substante toxice sau care pot produce explozii
- apele pluviale se vor stoca in bazin cu capacitatea de 5mc situate in zona tehnica ingropata de pe terenul ce a generat PUD, iar apa se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi de pe proprietate.

- imobilul se va racorda la reseaua de canalizare RAJA pentru deversarea apelor uzate ce in prealabil vor fi trecute prin statie de preepurare.

- colectarea deseurilor se va face in interiorul parcelei in spatiu special amenajat si dotat cu europubele cu capac. Ridicarea acestora se va face de catre firma specializata in domeniu.

- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In zona ce inconjoara amplasamentul ce a generat P.U.D. se regasesc zone de parcare, circulatii auto si pietonale, spatii verzi ce se vor pastra.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Amplasamentul ce a generat PUD este inconjurat de spatii verzi aflate pe domeniul public si in administrarea primariei mun. Constanta. In timpul executiei nu se va interveni in niciun fel asupra acestor spatii verzi, ba mai mult, la suprafata lor se va adauga si inca o zona verde nou propusa pe terenul initiatorului prezentului PUD.

Datorita retragerilor perimetrare ale imobilului se va obtine o zona de spatiu verde ce va respecta HGR 525/1996.

- Profiluri transversale caracteristice

Profilurile transversale existente nu vor fi afectate de constructia imobilului nou propus.

- Lucrari necesare se sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe verticala pentru construirea noului imobil propus deoarece terenul ce a generat PUD are o suprafata aproape plana si nu necesita interventii asupra sa.

- Regimul de construire si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor.

S teren = 484.0mp

S construita propusa ramane neschimbata cf. PUZ = POT propus 62%

R.M.H. max. propus = P

Se propun limitele retragerilor fata de nord, sud, est si vest distantele pentru zona de infrastructura inclusiv subsolul sa respecte Codul Civil, iar suprastructura va avea toate cele 4 fatade vitrate si vor respecta Codul Civil privind retragerile catre vecinatati dupa cum urmeaza:

N = 9.00m

S = 0.60m

E = 0.60m

V = 0.60m

- Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. propus = 1.34; P.O.T. propus = 62%

- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Zona este utilata cu retele de energie electrica, apa, canalizare, curenti slabi, gaze naturale.

Beneficiarul nu este inca racordat la acestea, dar se va racorda dupa obtinerea Autorizatiei de Construire.

• **Alimentare cu apa:**

Consum mediu zilnic

$$Q_{zi} = 3.00mc$$

Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = 3.6mc$$

Debit alimentare cu apa = 3.5l/s

Canalizare:

Debit zilnic mediu:

$$Q_{u\ zi\ med} = Q_{zi\ med} (m^3/h)$$

Debitul zilnic maxim:

$$Q_{u\ zi\ max} = Q_{zi\ max} (m^3/h)$$

• **Necesarul de energie electrica:**

25 Kwh absorbiti

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

Bilant suprafate – SITUATIA EXISTENTA

Limita zonei studiate	(mp) 18.550	100%
Circulatii carosabile (publice)	3.850	20.75
Circulatii pietonale(publice)	7.400	39.90
Constructii existente	2.800	15.10
Spatii verzi	4.500	24.25

Bilant suprafate – REGLEMENTARI URBANISTICE

Limita zonei studiate	(mp) 18.550	100%
Circulatii carosabile (publice)	4.080	22.00
Circulatii pietonale (publice)	6.980	37.65
Constructii propuse – S la sol	3.100	16.70
Spatii verzi	4.390	23.65

CAP V. CONCLUZII

- Consecintele realizarii obiectivelor propuse

- prin obiectivul propus se realizeaza completeaza activitatile economice existente in zona, nu va fi un factor poluant si nici nu va aglomera circulatia auto din zona.

- datorita imobilului nou propus care va avea o arhitectura moderna si cu volumetrie specifica zonei si care va respecta pe cea exista in imprejurimi, imaginea zonei se va imbunatati considerabil.

- Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Absolut toate investitiile ce decurg de la obtinerea prezentului Certificat de Urbanism cat si dupa obtinerea Autorizatiei de Construire vor fi suportate in totalitate de catre beneficiarul investiei. Autorizatia de Construire va putea fi eliberata abia dupa ce va fi emis un nou certificat de urbanism de construire ce va avea ca baza H.C.L. Constanta de aprobare a prezentului P.U.D. proiectele ce se vor intocmi in baza noului certificat de urbanism vor respecta P.U.D.-ul aprobat.

- Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei Conform temei program, reglementarile propuse prin prezentul P.U.D., concorda cu functiunile existente in zona, respecta tipologia zonei, imbunatateste imaginea de ansamblu a zonei, respecta legislatia in domeniu ce reglementeaza parcarile si insorirea. Documentatia prezentata a fost intocmita conform ghidului de proiectare GM009/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu.

CAP. VI ANEXE

- Ridicare topometrica
- Studiu geotehnic
- Studiu insorire
- Imagini tridimensionale cu imobilul in situ
- Avize favorabile: MEDIU, CULTURA, COMISIA DE CIRCULATIE, RAJA, ENEL, ENGIE, TELEKOM, DIGI.

Intocmit,

S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.

Arh. Remus L.

Sef proiect: Arh. Turcoianu F.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: STATIUNEA MAMAIA, ZONA PERLA, CAREUL 3, LOT 3, ZONA A, UTR. 6, POZ. 7 DIN TABEL

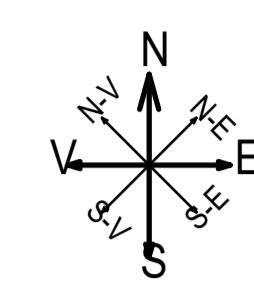
BENEFICIAR: S.C. MARGONA MTC S.R.L.

PLANSĂ: U02 - REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1 : 500
pentru elaborare Plan Urbanistic de Detaliu
pentru imobilul situat în Localitatea Mamaia,
Careul 3, Lot 3
IE:224911



- ZONA STUDIATA CU S = 18.550.00mp
- ZONA CE A GENERAT P.U.D. CU S=484.00mp
- LIMITA LOTURI
- ZONA FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
- COMERT, SERVICII, ALIM. PUBLICA
- COMPLEX TURISTIC
- SPATII VERZI EXISTENTE/PROPUSE
- LIMITA RETRAGERI PROPUSE-EDIFICABIL PROPUȘ



- CIRCULATII**
- CAROSABIL
 - TROTUAR

- REGIMUL DE INALTIME**
- P-P+1E
 - P+4-6E
 - P+13E

- ACCESSE AUTO SI PIETONALE**
- ▲ ACCES AUTO
 - ▲ ACCES PIETONAL

Parcela (1)

Nr.	Coordonate pt de cotare	Suprafata	Perimetră
	X (m)	Y (m)	(m)
001	308884.140	308921.380	30.20
002	308914.060	308839.570	19.14
003	308839.570	308844.710	23.25

Inventar de coordonate
Zonă studiată

Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	790369.14	308921.38
2	790440.46	308839.57
3	790328.17	308743.73
4	790242.00	308844.71
5	790323.49	308914.26
6	790339.67	308895.70

Suprafață = 18550 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate
Imobiliară Constanța
Nr. de înregistrare 164774/2022
RECEPȚIONAT
În baza procesului verbal de recepție Nr.
4867 din data de 14.11.2022

Vasile
Vilculescu
u

Digitally signed
by Vasile
Vilculescu
Date: 2022.11.14
12:23:37 +02'00'

Executant: P.F.A. GHIȚĂ TUDOR
AUT.ANCPI,CAT.B,RO-CT-F-0007
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

GHITA
TUDOR

Digitally signed
by GHITA TUDOR
Date: 2022.11.01
11:00:34 +02'00'

Inspector

- Legendă**
- stâlp
 - cămin canalizare
 - cămin telefon
 - punct de cotă
 - gard metalic
 - taluz

Sistem de proiecție "Stereografic 1970"
Plan de referință "Marea Neagră 1975"

**BILANT TERITORIAL EXISTENT
RAPORTAT LA S TEREN 484.00mp**

SUPRAFATA	MP	%
IMOBILE	0.00	0.00
SPATII VERZI	0.00	0.00
CIRCULATII AUTO	0.00	0.00
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00
S TOTALA =	484.00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

SUPRAFATA	MP	%
IMOBIL	300.00	62.00
SPATII VERZI	33.00	6.82
CIRCULATII AUTO	135.00	27.90
CIRCULATII PIETONALE	8.14	1.68
S TOTALA =	484.00	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:
P.O.T. = 62%
C.U.T. = 1,34
R.M.H. = parter+terasa circulabila

SPATIUL VERDE SE REGASEȘTE LA SOL 33mp, PE
TERASA DE PESTE PARTER 50mp SI PE FATADA DE SUD 160mp
TOTAL = 33+50+160mp =243mp= 50 %

S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. Str. Calugareni, nr. 2, et. 2, cam. 5, Constanța Mobil: 0724.221.187 www.proiectore-romania.ro		Beneficiar: S.C. MARGONA MTC S.R.L. Adresa: Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Perla, careul 3, Lot 3		Pn. nr. 28/2022
Șef proiect Proiectat Desenat	Arh. F. Turcoianu Arh. L. Remus Arh. L. Remus	Sc. 1:500	Titlu proiect ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	FAZA P.U.D.
			Titlu planșă REGLEMENTARI URBANISTICE	PL. U02