



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 302/27.06.2023
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
- construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla,
investitor Margona MTC SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 121671/26.06.2023
- avizul/Arhitectului șef nr. 111439/12.06.2023;
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 121790/27.06.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuințelor, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de societatea Margona MTC SRL înregistrată sub nr. 244964/18.11.2022, completată cu adresa nr. 64380/29.03.2023;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului

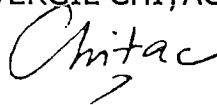
Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Perla, Intr. Careul 3, lot 3, în suprafață de 483 mp (potrivit actelor de proprietate) și 484 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 224911, înscris în cartea funciară nr. 224911 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Margona MTC SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 64/13.01.2021 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela-Lavinia.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, societății Margona MTC SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



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

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. GHITĂ TUDOR
AUT. ANCPICAT B. RO-CT-F-007
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
⊙	câmin canalizare
⊙	câmin telefon
- 1.32	punct de cotă
—	gard metalic
	taluz

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCĂLĂBARE
Anexă la avizul nr.
111924/19.06.2023
ARHITECT ȘEF



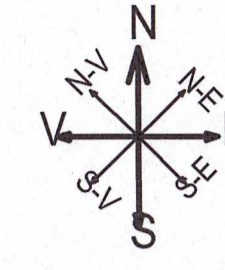
S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. Str. Calugareni, nr. 2, et. 2, corp. 51, Constanța Mobil: 0724.221.187 www.proiectare-romania.ro		Beneficiar: S.C. MARGONA MTC S.R.L. Adresa: Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Perla, careul 3, Lot 3	Pr. nr. 28/2022
Sof proiect	Arh. F. Turcoianu	Sc. 1:500	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Proiectat	Arh. L. Remus		FAZA P.U.D.
Desenat	Arh. L. Remus	Data: 11/2022	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
			PL.U02

- 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 PROPUSE

- CIRCULAȚII**
- CAROSABIL
 - TROTUAR

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

- ACCESSE AUTO ȘI PIETONALE**
- ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL



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

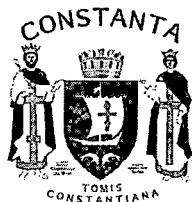
SUPRAFATA	MP	%
IMOBILE	0.00	0.00
SPATII VERZI	0.00	0.00
CIRCULAȚII AUTO	0.00	0.00
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00
S TOTALA =	484.00	100

BILANT TERITORIAL PROPUSE

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

INDICI URBANISTICI PROPUSI:
P.O.T. = 62%
C.U.T. = 1.34
R.M.H. = parter+terasa circulabila

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



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 121671/26.06.2023

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla, investitor Margona MTC SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3101/08.10.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 07.10.2023), Raportul informării și consultării publicului nr. 100833/23.05.2023, avizul nr. 111439/12.06.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla, investitor Margona MTC SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 244964/18.11.2022 adresată de societatea Margona MTC SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Lucian Blaga nr. 13C, parter, completată cu adresa nr. 64380/29.03.2023;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 111439 din 12.06.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla;

Inițiator: Margona MTC SRL

Proiectant: Proiect Company Construct srl SRL

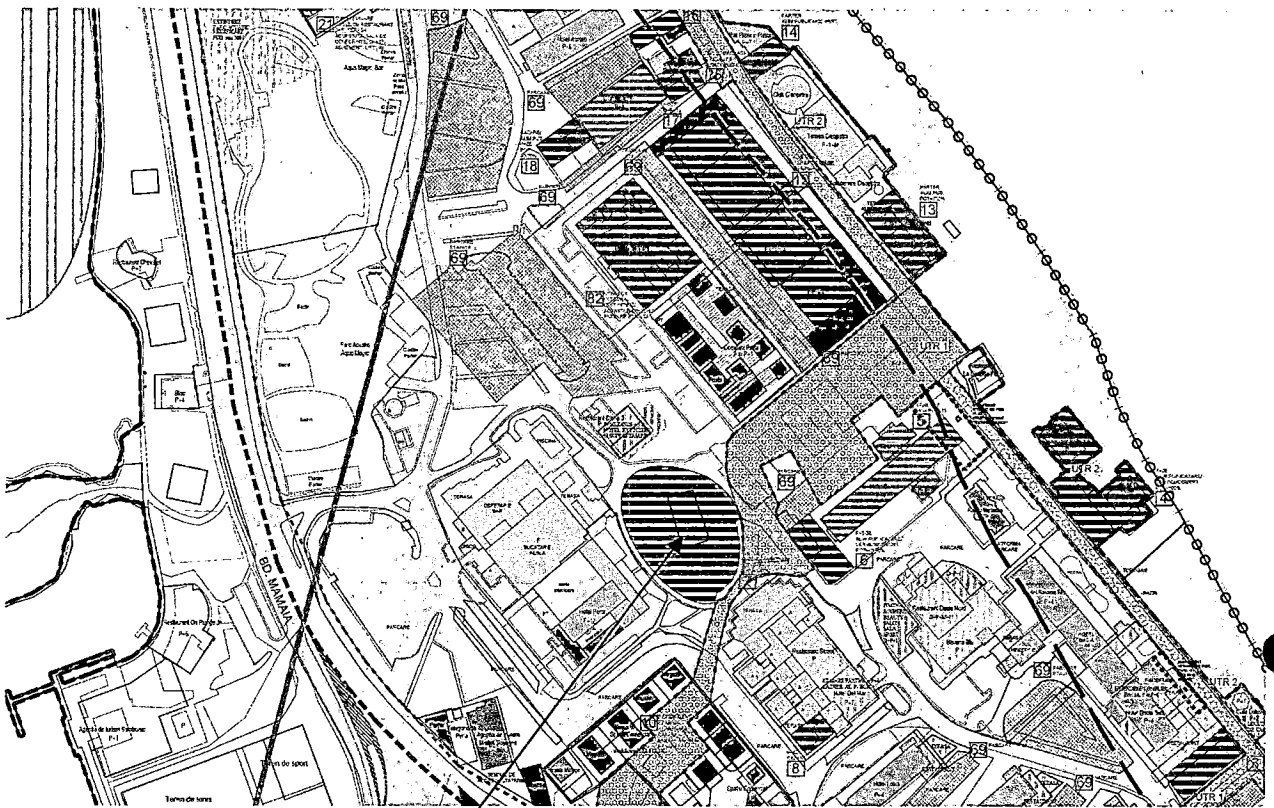
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Lucian Remus

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea Mamaia, zona perla, Intr. Careul 3, lot 3, în suprafață de 483 mp (potrivit actelor de proprietate) și 484 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 224911, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul identificat cu nr. cadastral 224911 este situat în ZONA A, UTR 6, POZIȚIA 7 conform tabel: parcare, alimentație publică, comerț conform planșă reglementări,

- Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Siutghiol.
 - Utilizări admise cu condiționări: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.
 - Utilizări interzise: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.
- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.



Extras HCL nr. 121/2013

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 224911

- **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 PUD (daca este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

-cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective

-in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

-regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

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

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

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

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

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

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

- CIRCULATII SI ACCESE

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

-in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

-numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

-orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

-se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

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

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din H.C.L. 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 Constanța și HCL nr. 28/2018. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - parter, conform planșă reglementări zona A. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim 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 si functionale;este permisa realizarea de demisoluri; in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras. În statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

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

- **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 deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE** - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. - Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Se va respecta planul de reglementari aferent PUZ, privind spatiile verzi amenajate.

- **IMPREJMUIRI** - imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Procentul de ocupare a terenului (POT): 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 4/UTR

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

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, agrement, divertisment, etc... si respectand toate legile in vigoare.

Retragerile propuse pentru noul edificabil vor fi urmatoarele:

- la N amplasarea imobilului se va face la 9.00m 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

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

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **07.12.2022** s-au stabilit următoarele:

- a fost demarată procedura de achiziție a serviciilor de proiectare pentru actualizarea planului urbanistic zonal Stațiunea Mamaia, pentru teritoriul în suprafață în suprafață de cca. 208 ha, delimitat de bd. Mamaia și bd. Aurel Vlaicu la sud, plaja mării Negre la est, limita UAT Constanța la nord, lacul Siutghiol la vest. Derularea procedurii s-a realizat prin intermediul SICAP, conform anunțului publicat sub nr. CN 1044029 din data de 22.06.2022. Prevederile Raportului procedurii încheiat sub nr. 231792/02.11.2022 au fost contestate la Consiliul național pentru soluționarea contestațiilor, fiind înregistrat dosarul nr. 2772/2022. În dosar a fost pronunțată decizia nr. 34/09.01.2023 prin care s-a respins pe fond acțiunea reclamantului. În perioada imediat următoare se vor finaliza procedurile de atribuire a contractului de prestări servicii de proiectare societății declarată câștigătoare - Rozua Asociați SRL. O dată cu ordinul de începere, va fi transmisă elaboratorului și adresa dumneavoastră nr. 224767/25.10.2022 prin care solicitați reglementarea terenului care face obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu;
Observațiile și solicitările dumneavoastră vor putea fi comunicate elaboratorului PUZ, participând activ la informările și dezbaterile publice care vor fi organizate cu prilejul avizării documentației de urbanism menționate și care vor fi anunțate pe site-ul oficial al primăriei, www.primaria-constanta.ro și în presa locală on-line.
- În ceea ce privește strict proiectul prezentat, amplasamentul parcelei nu se integrează în structura urbană existentă și are dificultăți în privința accesibilității (necesită suprafețe suplimentare de teren din domeniul public pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal, iar accesul auto la lot este îngreunat de situarea acestuia în vecinătatea traseelor pietonale), astfel că se va analiza posibilitatea efectuării unui schimb de terenuri între municipalitate și proprietar, astfel încât întreaga suprafață de teren a fostului bazin să rămână parte a domeniului public în care să poată fi amenajat un spațiu public;
- Întrucât conform legii prin PUD se reglementează accesurile la parcelă, se solicită reglementarea accesul auto și pietonal la parcelă din circulațiile publice existente, direct sau prin servitute, inclusiv asigurarea contextului juridic prin prezentarea documentelor care atestă acordul municipalității în acest sens (act de

- vânzare-cumpărare, concesiune, stabilire servitute de trecere pentru acces, etc.), cu menționarea amplasamentelor și suprafețelor de teren afectate;
- ulterior rezolvării accesului la lot, se consideră necesară reglementarea specifică a POT și CUT în raport cu propunerea prezentată (CUT nu poate ajunge la valoarea 4 pentru regimul de înălțime parter propus, iar valoarea POT are o variație prea mare la 40-70% nivel de PUD). Bilanțul teritorial prezentat este irelevant, fiind raportat la o suprafață aleatorie ca zonă de studiu, nu la parcela ce face obiectul PUD.

Completările solicitate au fost prezentate sub nr. 64380/39.03.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.04.2023** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **08.06.2023** s-a propus avizarea documentației prezentate.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism, emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 3101/08.10.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 07.10.2023).

Arhitect șef,
arch. Dan Petre Leu





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

RAPORT
Nr. 121790/27.06.2023

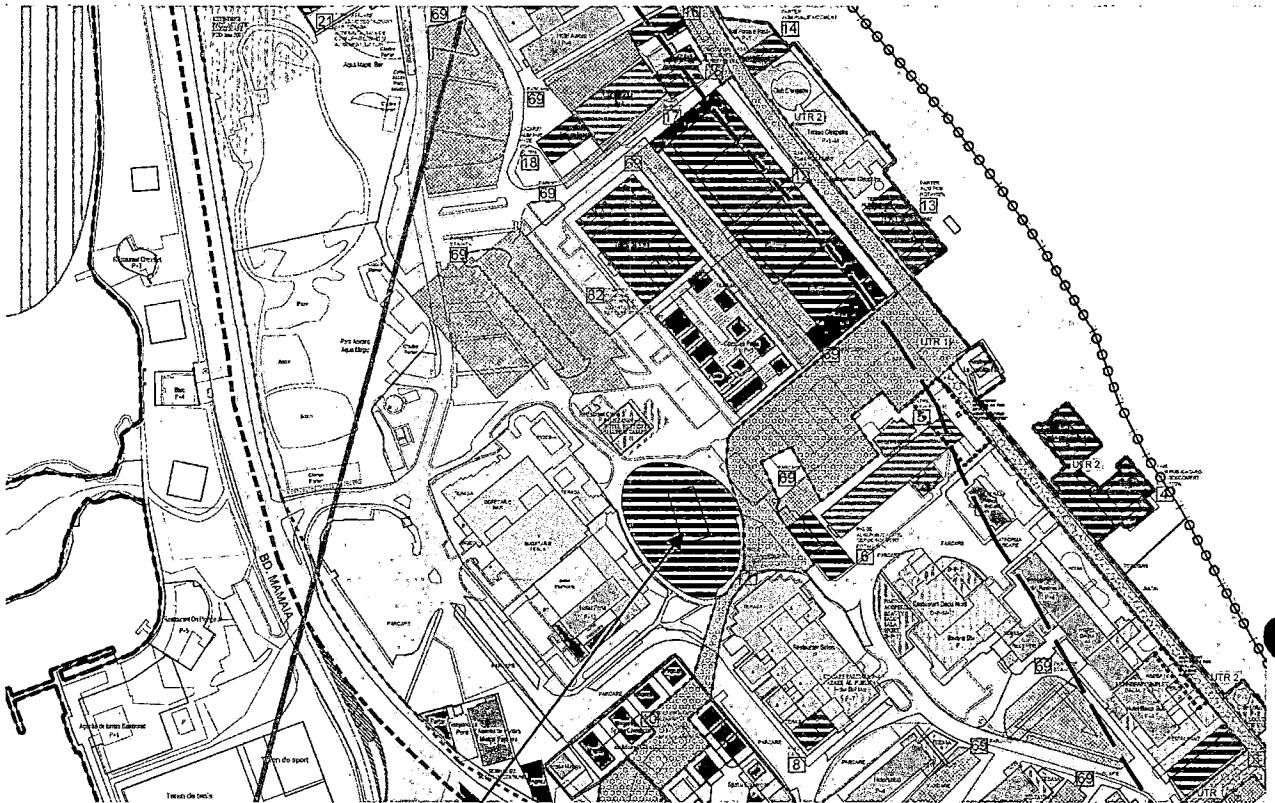
Urmare solicitării nr. 244964/18.11.2022 adresată de societatea Margona MTC SRL pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla, completată cu adresa nr. 64380/29.03.2023, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea Mamaia, zona perla, Intr. Careul 3, lot 3, în suprafață de 483 mp (potrivit actelor de proprietate) și 484 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 224911, înscris în cartea funciară nr. 224911 a UAT Constanța, este proprietatea societății Margona MTC SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 64/13.01.2021 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela-Lavinia.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul identificat cu nr. cadastral 224911 este situat în ZONA A, UTR 6, POZIȚIA 7 conform tabel: parcare, alimentație publică, comerț conform planșă reglementări,

- Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Siutghiol.
 - Utilizări admise cu condiționări: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.
 - Utilizări interzise: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.
- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.



Extras HCL nr. 121/2013

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 224911

- **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 PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

-cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective

-in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

-regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

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

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

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla

- la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului,
- c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat. Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. - in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),
 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.
 - CIRCULATII SI ACCESE
 - Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
 - numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.
 - Accese pietonale - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din H.C.L. 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 si HCL nr. 28/2018. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - parter, conform planşa reglementări zona A. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plasa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care caracteristice 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 successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din

suprafata nivelului inferior neretras. În statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

- **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 deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE** - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative . Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. - Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Se va respecta planul de reglementari aferent PUZ , privind spatiile verzi amenajate.

- **IMPREJMUIRI** - imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Procentul de ocupare a terenului (POT): 40-70% raportat la suprafata amplasmentului/lotului.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 4/UTR

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3101/08.10.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 07.10.2023), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 84028/27.04.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 27.04.2023-12.05.2023);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Lictă cu dezbateri publice pe teme de urbanism;
- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise obiecțiuni, care să vizeze reglementările propuse.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 100833/23.05.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 248908/24.11.2022 conform răspunsului formulat în data de 08.12.2022.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Noua construcție propusă P cu destinația de spațiu alimentație publică se va amplasa pe un teren cu $S = 484.00\text{mp}$, cu vecinătăți domeniu public, accese existente ce se vor păstra, într-o zonă reglementată prin PUZ cu destinația de locuințe colective, turism, alimentație publică, comerț, loisir, agrement, divertisment, etc... și respectând toate legile în vigoare.

Retragerile propuse pentru noul edificabil vor fi următoarele:

- la N amplasarea imobilului se va face la 9.00m 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 poziția izolată în teren cu vecinătăți reprezentate de alei carosabile și spații verzi, atât utilajele, autocamioanele de salubritate cât și cele de intervenții pot avea acces pe orice latură a imobilului ce se va edifica în viitor. Atât pentru autocamioanele de salubritate cât și pentru autoturismele ce vor vizita acest imobil accesul se va face prin cel de la nord propus

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Pe terenul beneficiarului se vor amenaja un număr de 6 locuri de parcare cu acces direct din nord din alei carosabilă existentă, iar accesul pietonal se va face din est și sud-est pe alei pietonale nou propuse.

Atât accesul cât și ieșirea autoturismelor din terenul ce a generat PUD se va face prin alei carosabilă propusă, alei cu lățimea de 5.00m cu două benzi de circulație, câte un apăsens.

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Amplasamentul ce a generat PUD este înconjurat de spații verzi aflate pe domeniul public și în administrarea primăriei mun. Constanța. În timpul execuției nu se va interveni în niciun fel asupra acestor spații verzi, ba mai mult, la suprafața lor se va adăuga și încă o zonă verde nou propusă pe terenul inițiatorului prezentului PUD.

Datorită retragerilor perimetrice ale imobilului se va obține o zonă de spațiu verde ce va respecta HGR 525/1996.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- reprezentare tridimensională

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3101/08.10.2021 (valabil până la 07.10.2023)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 100833/23.05.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 267/8923/17.02.2022
- aviz ENEL nr. 09057906/01.11.2021
- aviz Engie nr. 317.318.761/14.03.2022
- aviz RCS&RDS nr. 749/01.02.2022
- aviz Telekom nr. 901/09.11.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6873/25.08.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1154/U/16.11.2021
- proces verbal de recepție OCPI nr. 825/03.03.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 170/03.02.2022.

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla, investitor Margona MTC SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat



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 întocmită 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 reglementată prin P.U.Z. aprobat prin HCL 121/2013 ce prevede construirea de imobile cu diferite funcțiuni compatibile cu zona turistică și cu locuirea.

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

Obiectivul se încadrează în categoria de importanță "C" NORMALA, conform HG766/97 și HGR 261/94.

Conform normativului P100-1/2004, construcția se încadrează în clasa de importanță III-CLADIRE DE TIP CURENT - factor de importanță 1.

G.F.R.: II – RISC MIC DE INCENDIU

CAP. II ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE:

- Pentru zona respectivă s-a întocmit PUZ aprobat prin HCL 121/2013, aprobat prin HCL nr. 121/2013, iar zona studiată se află în UTR 6, poziția 7 conform tabel.

În zona studiată, în care este inclus terenul în suprafața 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 coortur		Lungimi laturi 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 refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin 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 supraterrane 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, blacoanelor 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, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice 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 executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementari urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice funcționale; este permisă realizarea de demisoluri;

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederile art. 32 al R.G.U. Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a fatadelor (reabilitarea termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

- se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/inlocuirea/modernizarea sistemelor tehnice ale clădirii conform Lg. 372/2005 (republicată) privind performanța energetică a construcțiilor.

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor – autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și funcțiuni.

- racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Construcțiile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

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

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore pe 100mp. Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorativă. Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se va respecta H.G.R. 525/1996 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ țării.

ART.14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (înălțimea maximă 30cm) sau plante în ghiveci. În toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maximă de 40cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite patrunderea vegetatiei. Înălțimea maximă 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 cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile 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 studziata 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; Ballroom 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 Ks, Tc)

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 $T_c = 0.7\text{sec}$.

- 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 rețelelor 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 publica

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 31.30m 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 9.00m 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 alee 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 alee 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 suprafete – 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.

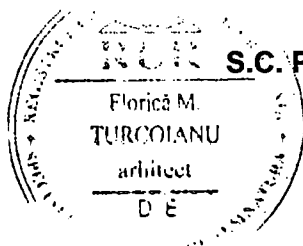
- Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

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.

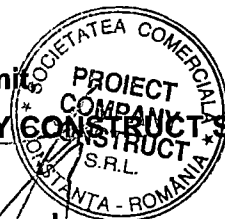
- **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei** Conform temei program, reglementarile propuse prin prezentul P.U.D., concorda cu functiunile existente in zona, respecta tipologia zonei, imbunatateste imaginea de ansamblu a zonei, respecta legislatia in domeniu ce reglementeaza parcarile si 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 Intocmit
S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.



Arh. Remus L.

Sef proiect: Arh. Turcoianu F.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Margona SRL
Elaborator	arh. Lucian Remus

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Nu am observații referitoare la proiect, dar nu consider amplasamentul adecvat pentru construire și mențin recomandarea realizării unui schimb de terenuri astfel încât parcela să revină în domeniul public.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 08.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 8	PUD - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Margona SRL
Elaborator	arh. Lucian Remus

Imi mentin punctele de vedere anterioare, in sensul inoportunitatii investitiei in raport cu interesul comunitatii de nu altera in continuarea calitatea cadrului construit al statiunii Mamaia

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

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrearea	PUD - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Margona SRL
Elaborator	arh. Lucian Remus

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

Arh. Radu Cornescu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Margona SRL
Elaborator	arh. Lucian Remus

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

Arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Margona SRL
Elaborator	arh. Lucian Remus

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

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

Ludovic
Acoperire cu ferăstrău.
Aspect adecvat terenului și culoare albă.
mineralizate reduse la platforme, sp. verif.



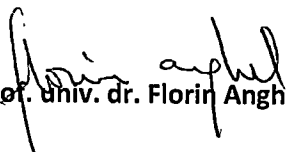
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 08.06.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Margona SRL
Elaborator	arh. Lucian Remus

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


Prof. univ. dr. Florin Anghel



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 100833/23.05.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, Zona Perla, Careul 3, Lot 3".

INIȚIATORI: SC MARGONA MTC SRL

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

În data de 27.04.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil parter, Stațiunea Mamaia, Zona Perla, Careul 3, Lot 3", depunând anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 84028/27.04.2023 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (27.04.2023-12.05.2023) conform solicitării nr. 84032/27.04.2023.

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

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție - Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

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

Nu este cazul. Parcela care a generat PUD este delimitată de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Constanța.