

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 612/22.12.2023
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil S+P+M+5-6E în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla,
Stațiunea Mamaia, investitor Cîrîc Daniel-Angelin

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. 845757/22.12.2023
- avizul/Arhitectului șef nr. 133493/13.07.2023;
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 245788/22.12.2023.
- 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. 27[^]1 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 Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Cîrîc Daniel-Angelin înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 33662/16.02.2022, completată cu adresele nr. 209355/04.10.2022, nr. 225906/26.10.2022, nr. 21953/03.02.2023 și nr. 72440/07.04.2023;

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.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+M+5-6E în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia, 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, Grădina de vară Perla, în suprafață de 804 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 253899, înscris în cartea funciară nr. 253899 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Cîrîc Daniel-Angelin și Cîrîc Lenuța conform contractului de alipire autentificat sub nr. 438/27.04.2021 la Biroul individual notarial Mergeane Iuliana.

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

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Cîrîc Daniel-Angelin, 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





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 245757/22.12.2023

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+M+5-6E în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia, investitor Cîrîc Daniel-Angelin;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3706/13.12.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.12.2023), Raportul informării și consultării publicului nr. 116016/19.06.2023, avizul nr. 133493/13.07.2023 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 S+P+M+5-6E în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia, investitor Cîrîc Daniel-Angelin.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 33662/16.02.2022 adresată de Cîrîc Daniel-Angelin cu domiciliul în județul Brăila, oraș Însurăței, șos. Brăilei nr. 9B, completată cu adresele nr. 209355/04.10.2022, 225906/26.10.2022, 21953/03.02.2023 și 72440/07.04.2023; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 133493 din 13.07.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+M+5-6E în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia;

Inițiator: Cîrîc Daniel-Angelin

Proiectant: Proiect Company Construct srl SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Lucian Remus

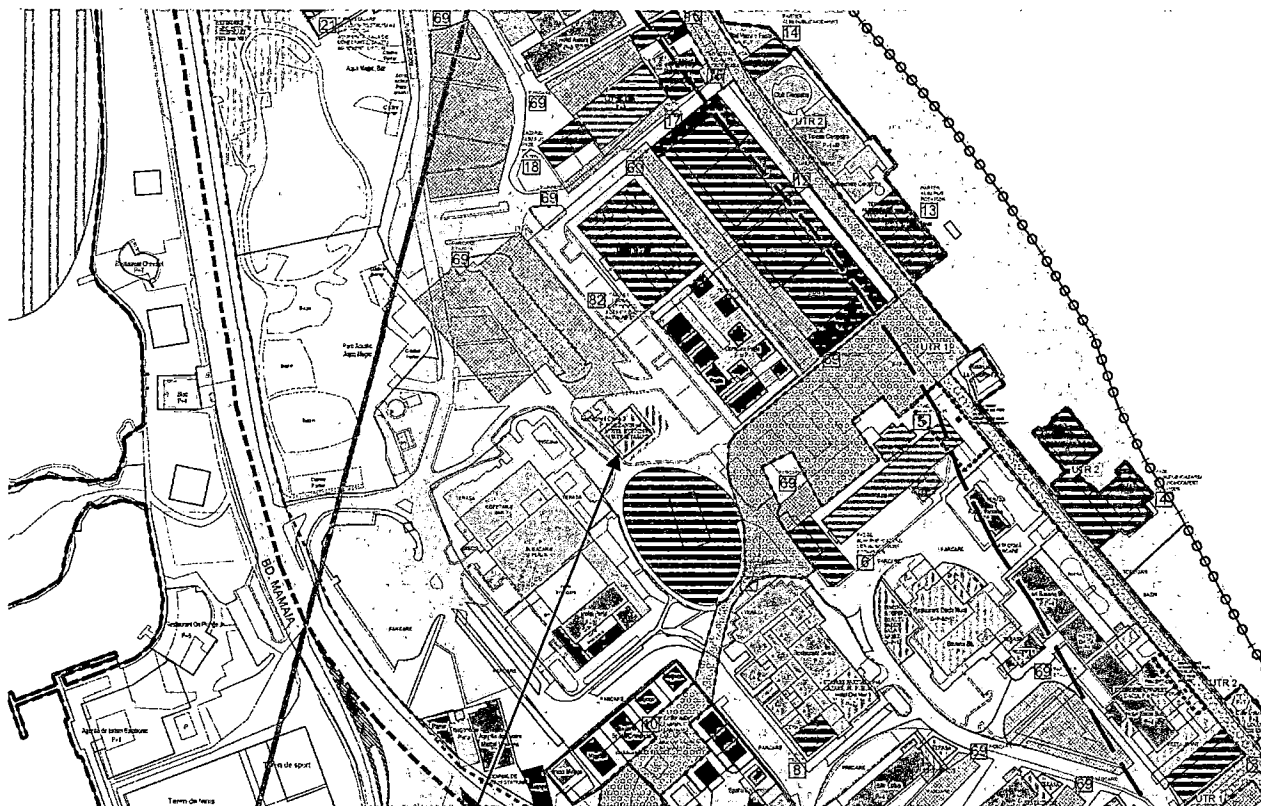
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea Mamaia, Grădina de vară Perla, în suprafață de 804 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 253899, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul identificat cu nr. cadastral 253899 este situat în ZONA A, UTR 6 – hotel, extindere și supraetajare, conform planșă reglementări,

- Utilizări admise: functiuni de turism; apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective; functiuni pentru alimentatie publica; loisir; functiuni de comert; functiuni sportive; functiuni de agrement; functiuni de cultura; servicii; functiuni de sanatate; functiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Siutghiol.
- Utilizări admise cu condiționări: constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente; organizari de evenimente in perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.
- Utilizări interzise: activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale 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.

- Functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.



Extras HCL nr. 121/2013

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 253899

- **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 rețeaua de distributie a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a rețelei 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 functie 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, 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 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 - P+mezanin+5-8E, conform planşa reglementări zona A. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care 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 suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbushti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. 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.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Obiectivele noi solicitate prin tema program

Pe teren se propune stabilirea zonei edificabile pentru ca in viitor sa se poata realiza un imobil S+P+M+5E-6E cu destinatia de imobil de apartamente.

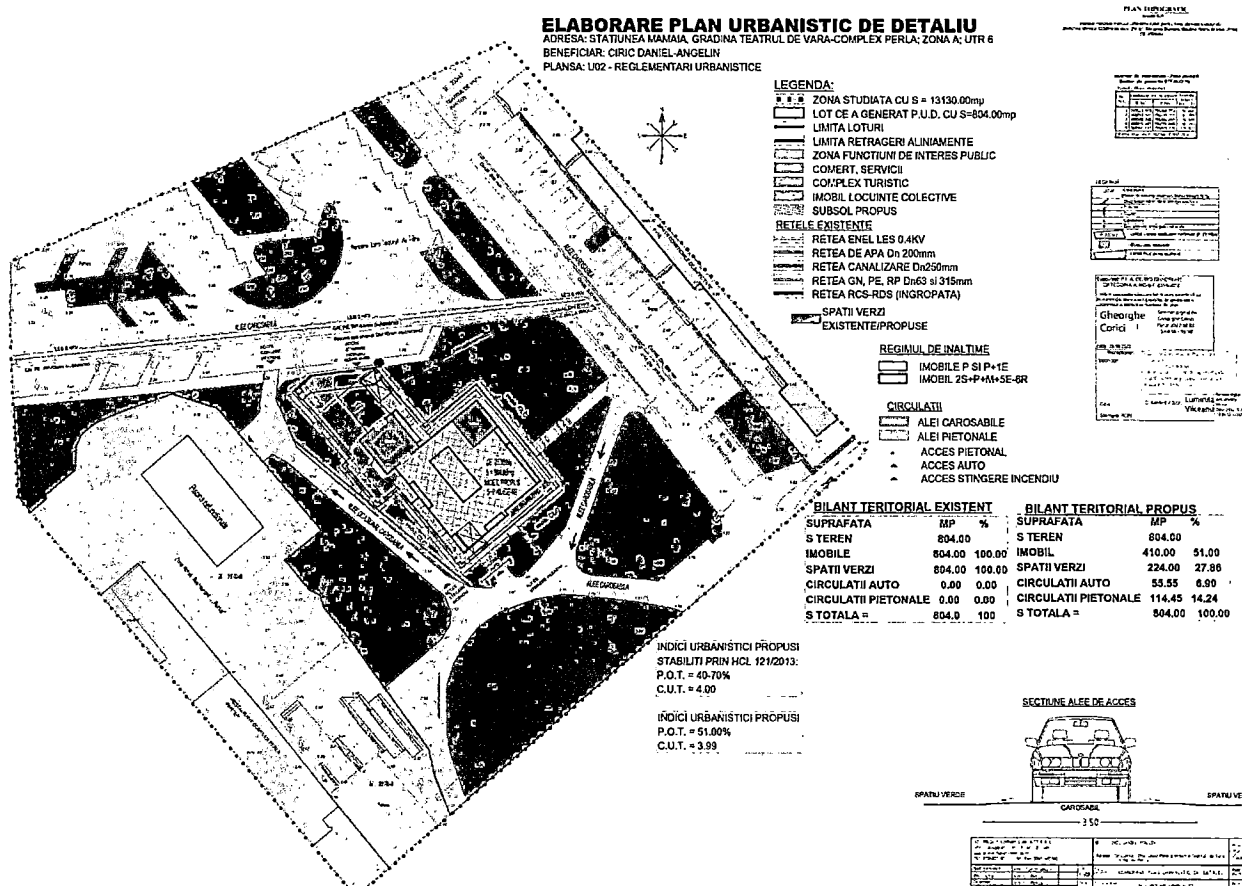
Perimetral se vor realiza piloti secanti ce se vor fora in teren la distanta prevazuta in cadrul Codului Civil, subsolul ce va gazdui parcare si spatiile tehnice se va edifica respectand Codul Civil. Suprastructura va respecta acelasi cod civil si alte legi si normative astfel incat in final sa rezulte 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, iar cele auto inspre nord si sud. 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... Aceste accese se vor realiza din zonele de nord si sud.



Extras PUD - Planşa reglementări urbanistice

- Capacitatea, suprafata desfasurata

- la subsol: parcare, C.S., adpost protectie civila si spatiu tehnic

- la parter: parcare, C.S., spatiu tehnic

- la mezanin si etajele 1-6: apartamente de locuit cu 2 si 3 camere: 33 unitati locative sub 100mp fiecare

S construita = 410.00mp

S desfasurata = 3210.00mp

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

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 S+P+M+5-6E cu destinatia de imobil de locuinte colective se va amplasa pe un teren cu S = 804.00mp, cu vecinatati domeniu public, accese existente ce se vor pastra, intr-o zona reglementata prin PUZ cu destinatia de locuinte colective si respectand toate legile in vigoare.

Retragerile propuse pentru noul imobil vor fi urmatoarele:

- la N amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

- la S amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

- la E amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

- la V amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

Data fiind pozitia izolata in teren cu vecinatati reprezentate de alei carosabile si spatii verzi, atat utilajele, autocamioanele de saluburizare cat si cele de interventii pot avea acces pe orice latura a imobilului ce se va edifice in viitor. Atat pentru autocamioanele de saluburizare cat si pentru autoturismele ce vor vizita acest imobil accesul se va face prin cele doua accese propuse pe laturile de nord si sud.

- 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 inatime propus este unul des intalnit in zona atat la constructiile mai vechi cat si la cele foarte noi.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente – constructiile existente pe terenul beneficiarului, respectiv doua imobile, unul parter si unul sub forma de platforma betonata au obtinut deja Autorizatiile de Desfiintare necesare a fi folosite pentru demolarea acestora. In momentul obtinerii unei noi autorizatii de construire conform prezentului PUD, terenul beneficiarului va fi liber de constructii.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Pe terenul beneficiarului se vor amenaja un numar de 40 locuri de parcare cu acces direct din nord si sud din alei carosabile existente, 40 fiind necesarul de locuri de parcare, iar accesul pietonal se va face din est pe alee pietonala.

Atat accesul cat si iesirea autoturismelor din subsolul imobilului se va realiza prin intermediul lifturilor auto si al rampelor.

Accesul locatarilor la etajele superioare se va face prin intermediul a doua ascensoare de persoane cu minim 6 locuri fiecare si prin intermediul unei scari cu rampa cu maxim 16 trepte.

- 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 altfel

- nu se vor depozita sau folosi substante toxice sau care pot produce explozii

- apele pluviale se vor stoca in bazin cu capacitatea de 50mc situate in zona tehnica din subsol, 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. Dar la o distanta de 45ml se afla Teatrul de Vara Mamaia aflat in stare medie de degradare apartinand Consiliului Judetean Constanta. In acest moment acesta nu functioneaza.

- 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 = 804.0mp

S construita propusa = POT maxim 51%

R.M.H. max. propus = P+M+5-6E = +28.00m

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 = 3.00m

S = 0.60m

E = 0.60m

V = 0.60m

- Coeficientul de utilizare al terenurilor

Se mentine C.U.T. maxim = 3,99.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **09.11.2022** s-au stabilit următoarele:

- este necesară prezentarea demersului prin care s-a ajuns la propunerea expusă, pornind de la reglementările aprobate privind funcțiunea și indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), dovedind astfel respectarea acestora;
- se va prezenta o detaliere a suprafeței desfășurate (pe etaje pentru regimul de înălțime propus) astfel încât să se demonstreze încadrarea în CUT=4/UTR, desfășurare front stradal cu precizarea înălțimilor, fotografii.

Completările au fost prezentate sub nr. 21953/03.02.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **17.02.2023** s-au stabilit următoarele:

- Este necesară revizuirea documentației prezentate astfel:
 - POT și CUT detaliate prin PUD, raportate la nivelul parcelei cadastrale, vor fi menționate pe planul de Reglementări urbanistice. Calculul POT și CUT va respecta prevederile Legii nr. 350/2001, anexa 2 – definirea termenilor utilizați în lege:

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Bilanțul teritorial se va calcula la nivelul parcelei cadastrale și nu al zonei de studiu și va include suprafața de spațiu verde la sol necesară funcțiunii propuse.
- Având în vedere amplasamentul parcelei, locurile de parcare necesare vor fi asigurate la nivelul subsolului, vor fi eliminate parcarile în sistem klaus de la sol și se va modifica aspectul arhitectural al parterului în consecință, fără parcaje vizibile la nivelul parterului.
- Revenim asupra solicitării din adresa noastră nr. R 225906/14.11.2022 prin care vi s-a cerut prezentarea demersului prin care s-a ajuns la propunerea expusă, pornind de la reglementările aprobate privind funcțiunea și indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), dovedind astfel respectarea acestora;
- Totodată, detalierea suprafeței desfășurate se va realiza astfel încât să se demonstreze încadrarea în CUT=4/UTR, așa cum s-a precizat în adresa noastră nr. R 225906/14.11.2022.

Completările au fost prezentate sub nr. 72440/07.04.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **26.04.2023** s-a stabilit că 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.

Ulterior emiterii Raportului consultării publicului nr. 116016/19.06.2023, în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.07.2023** s-a analizat documentația prezentată.

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. 3706/13.12.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.12.2023).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





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

Nr. **RAPORT**
245788/22.12.2023

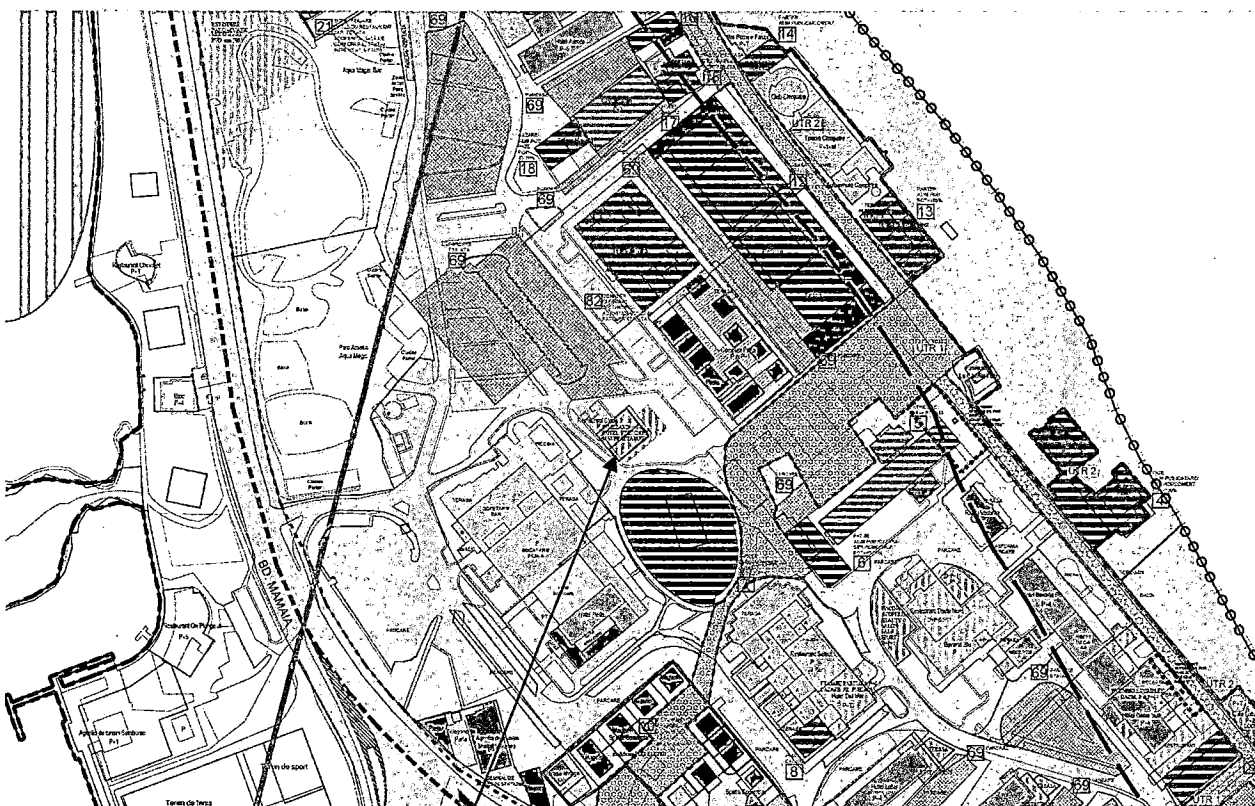
Urmare solicitării nr. 33662/16.02.2022 adresată de Cîrîc Daniel-Angelin pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+M+5-6E în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia, completată cu adresele nr. 209355/04.10.2022, 225906/26.10.2022, 21953/03.02.2023 și 72440/07.04.2023, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea Mamaia, Grădina de vară Perla, în suprafață de 804 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 253899, înscris în cartea funciară nr. 253899 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Cîrîc Daniel-Angelin și Cîrîc Lenuța conform contractului de alipire autentificat sub nr. 438/27.04.2021 la Biroul individual notarial Mergeane Iuliana.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul identificat cu nr. cadastral 253899 este situat în ZONA A, UTR 6 - hotel, extindere și supraetajare, conform planșă reglementări,

- Utilizări admise: functiuni de turism; apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective; functiuni pentru alimentatie publica; loisir; functiuni de comert; functiuni sportive; functiuni de agrement; functiuni de cultura; servicii; functiuni de sanatate; functiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Siutghiol.
 - Utilizări admise cu condiționări: constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente; organizari de evenimente in perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.
 - Utilizări interzise: activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local.
- Functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.



Extras HCL nr. 121/2013

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 253899

- **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, insozire 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, 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 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 fiecărei functiuni in parte.
 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - P+mezanin+5-8E, conform planșă reglementări zona A. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care 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 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 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. 3706/13.12.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 07.10.2023), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

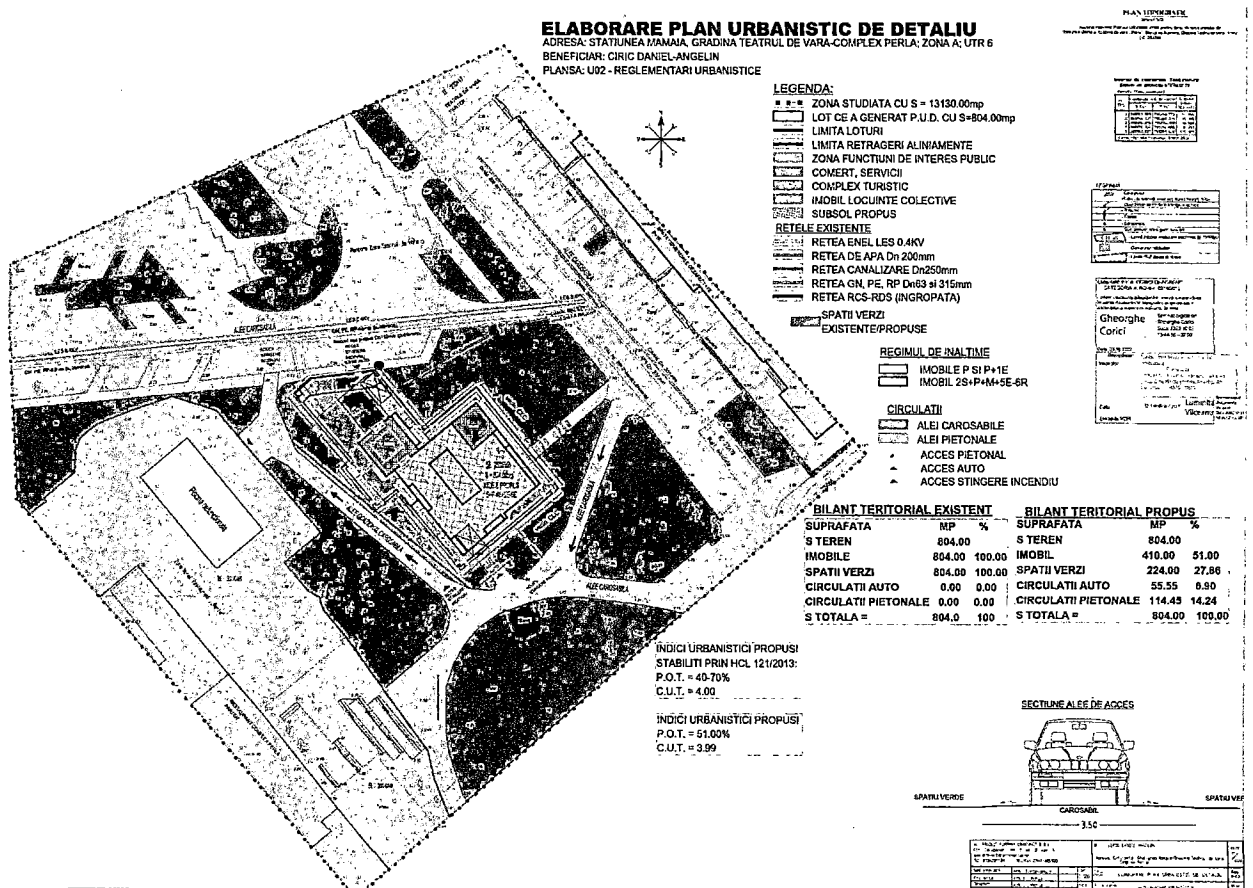
INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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. 102458/25.05.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 25.05.2023-08.06.2023);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă 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. 116016/19.06.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 35725/18.02.2022 conform răspunsului formulat în data de 15.03.2022, precum și conform adresei nr. 133453/13.07.2023.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

- Obiectivele noi solicitate prin tema program

Pe teren se propune stabilirea zonei edificabile pentru ca in viitor sa se poata realiza un imobil S+P+M+5E-6E cu destinatia de imobil de apartamente. 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 dorește și stabilirea acceselor auto și pietonale ce se vor propune pe zonele de nord, sud și est.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Imobilul nou propus va avea intrarea principală pietonală înspre est, iar cele auto înspre nord și sud. Imobilul a fost proiectat astfel încât să îndeplinească cerințele minime de însorire, parcajele să fie în interiorul parcelei și să conțină numărul minim impus de HCL 113/2017 plus 20% pentru vizitatori, accesul mașinii de salubritate, intervenție, ambulanță, etc... Aceste accese se vor realiza din zonele de nord și sud.

- Capacitatea, suprafața desfășurată

- la subsol: parcare, C.S., adapost protecție civilă și spațiu tehnic

- la parter: parcare, C.S., spațiu tehnic

- la mezanin și etajele 1-6: apartamente de locuit cu 2 și 3 camere: 33 unități locative sub 100mp fiecare

S construită = 410.00mp

S desfășurată = 3210.00mp

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

Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul care se va înscrie noua construcție.

Noua construcție propusă S+P+M+5-6E cu destinația de imobil de locuințe colective se va amplasa pe un teren cu S = 804.00mp, cu vecinătăți domeniu public, accese existente ce se vor păstra, într-o zonă reglementată prin PUZ cu destinația de locuințe colective și respectând toate legile în vigoare.

Retragerile propuse pentru noul imobil vor fi următoarele:

- la N amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

- la S amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

- la E amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

- la V amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

Data fiind poziția izolată în teren cu vecinătăți reprezentate de alei carosabile și spații verzi, atât utilajele, autocamioanele de salubritate cât și cele de intervenție 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 cele două accese propuse pe laturile de nord și sud.

- Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Compoziția urbanistică a imobilului propus va respecta condițiile din certificatul de urbanism emis și va prelua parțial din arhitectura zonei, forma acoperisurilor, culorile moderne, dar cu un aspect nou, contemporan, conform acestei perioade.

Regimul de înaltimți propus este unul des înălțat în zona atât la construcțiile mai vechi cât și la cele foarte noi.

- Principii de intervenție asupra construcțiilor existente – construcțiile existente pe terenul beneficiarului, respectiv două imobile, unul parter și unul sub formă de platformă betonată au obținut deja Autorizațiile de Desființare necesare a fi folosite pentru demolarea acestora. În momentul obținerii unei noi autorizații de construire conform prezentului PUD, terenul beneficiarului va fi liber de construcții.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Pe terenul beneficiarului se vor amenaja un număr de 40 locuri de parcare cu acces direct din nord și sud din alei carosabile existente, 40 fiind necesarul de locuri de parcare, iar accesul pietonal se va face din est pe alee pietonală.

Atât accesul cât și ieșirea autoturismelor din subsolul imobilului se va realiza prin intermediul lifturilor auto și al rampelor.

Accesul locatarilor la etajele superioare se va face prin intermediul a doua ascensoare de persoane cu minim 6 locuri fiecare si prin intermediul unei scari cu rampa cu maxim 16 trepte.

- 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 altfel

- nu se vor depozita sau folosi substante toxice sau care pot produce explozii

- apele pluviale se vor stoca in bazin cu capacitatea de 50mc situate in zona tehnica din subsol, 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 parcuri, circulatii auto si pietonale, spatii verzi ce se vor pastra. Dar la o distanta de 45ml se afla Teatrul de Vara Mamaia aflat in stare medie de degradare apartinand Consiliului Judetean Constanta. In acest moment acesta nu functioneaza.

- 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 = 804.0mp

S construita propusa = POT maxim 51%

R.M.H. max. propus = P+M+5-6E = +28.00m

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 = 3.00m

S = 0.60m

E = 0.60m

$V = 0.60m$

- Coeficientul de utilizare al terenurilor

Se mentine C.U.T. maxim = 3,99

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- mobilare urbanistică
- reprezentare tridimensională

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3706/13.12.2021 (valabil până la 12.12.2023)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- adresa SCAEDPP nr. R 89446/29.04.2022
- Raportul informării și consultării publicului nr. 116016/19.06.2023.

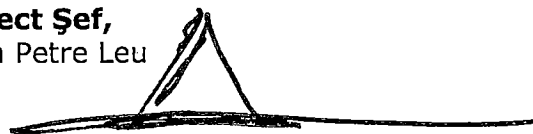
Avize :

- aviz RAJA nr. 567/25895/12.04.2022
- aviz ENEL nr. 10991108/01.08.2022
- aviz Distrigaz nr. 277-317.144.102/11.01.2022 si nr.
- aviz Termoficare nr. B 1224/27.01.2022
- aviz RCS&RDS nr. 9855/22.12.2021
- aviz Telekom nr. 1025/27.12.2021
- aviz Comisia de circulatie nr. A 6772/24.03.2022
- notificare – asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 8054 R / 05.05.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 180/01.03.2022
- aviz Stat major general nr. DT/5843/23.06.2022
- aviz MAI nr. 577469/30.08.2022
- aviz Ministerul turismului nr. 229/29.08.2022
- proces verbal de receptie OCPI nr. 825/03.03.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 107/21.01.2022.

CONCLUZII

Se inaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+M+5-6E în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia, investitor Cîrîc Daniel-Angelin.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat



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 RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Proiect nr. 23 / 2021

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

1.1.2. Amplasament : Constanta, Statiunea Mamaia, zona Teatrul de Vara, Gradina Teatrului de Vara, nr. cadastral 253899

1.1.2. Initiator (Beneficiar): Ciric Daniel Angelin

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: ianuarie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a eliberării de către primăria municipiului Constanta a certificatului de urbanism nr. 3706/13.12.2021 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, zona A.

În zona studiată, în care este inclus terenul în suprafață de 804.00mp coeficientii

urbanistici aprobati sunt:

- P.O.T – max 40-70%

- C.U.T. - max. 4.00

- R.M.H. (regimul de inaltime maxim) aprobat este P+M+5-6E = +28.00m

- 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 menționat, destinația terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate [UTR 6, zona A] cuprinde: - hotel , extindere si supraetajare.

Activitati admise: functiuni de turism, apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective, functiuni pentru alimentatie publica, loisir, functiuni de comert, functiuni sportive, functiuni de agrement, functiuni de cultura, servicii: functiuni de sanatate, functiuni legate de culte.

Utilizari admise cu conditionari: constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii, corturi cu caracter provizoriu, numai cu ocazia unor evenimente, amenajari pentru alimentatie publica, 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: 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. cadastrist Furnica M. 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 (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308902.873	790299.066	8.613
2	308896.190	790304.500	22.577
3	308881.649	790287.229	8.965
4	308888.484	790281.428	8.799
5	308895.192	790275.734	4.554
6	308892.308	790272.210	9.655
7	308899.652	790265.943	1.947
8	308900.935	790267.407	15.533
9	308912.593	790257.142	4.271
10	308915.395	790260.366	11.563
11	308916.871	790271.834	13.737
12	308906.367	790280.686	11.931
13	308913.951	790289.896	14.381
S (1Cc) =804mp P=136.524m			

- 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 804.00mp coeficientii urbanistici aprobati sunt:
 - P.O.T – max 40-70%
 - C.U.T. - max. 4.00

- R.M.H. (regimul de inaltime maxim aprobat) P+M+5-6E=+28.00m, se admite supraetajarea cu un nivel cf. Lg. 50/1991 modificata.

EXTRAS DIN P.U.Z. – 121/2013

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- functiuni de turism, apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective, functiuni pentru alimentatie publica, loisir, functiuni de comert, functiuni sportive, functiuni de agrement, functiuni de cultura, servicii: functiuni de sanatate, functiuni legate de culte.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- 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 anexe;

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 poluare 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 R.G.U (aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, art. 23, alin. 1 si 2.

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 reglulament, 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:
- A 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

pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice deplasării.

ART.9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cu respectarea H.C.L. nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța modificată prin H.C.L. nr. 28/2018, H.C.L.nr. 532/2018, H.C.L. nr. 318/2020 și H.C.L. nr. 371/2020. Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor locurilor de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

ART.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+Mezanin+5E-8E, conform planșa de reglementări, retrageri succesive. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări 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; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage la 50%, respectiv 75% din suprafața nivelului inferior neretras.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 factură modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a 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 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 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. = 51.00%

ART.17 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX. = 3.99

CAP. III SITUATIA EXISTENTA

- Accesibilitatea la caile de comunicatie

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

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul care a generat PUD are o suprafata de **804.00 mp** si este inclus intr-o suprafata de studiu de aproximativ **13.130 mp**; terenul ce a generat P.U.D. este proprietate privata apartinand lui Ciric Daniel Angelin si Ciric Lenuta - dobandit prin act de vanzare-cumparare identificat cu numarul cadastral 253899 conform carte funciara nr. 253899. In prezent, pe teren exista o constructie parter aflata in stare avansata de degradare si o platforma betonata. Acestea au avut rol de spatiu de alimentatie publica, Gradina de vara a Teatrului de Vara.

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 = 804.00 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, divertisment. 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+13E; Complex Comercial P+1E; Teatrul de Vara Mamaia.

- 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	13130.00mp
Circulatii carosabile publice	3600.00mp
Circulatii pietonale	875.00mp
Parcari	900.00mp

Suprafata ocupata la sol existenta
Spatii verzi

950.00mp
3800.00mp

- 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 1.00 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-est: constructie cu regim de inaltime parter, structura din beton armat – stare mediocra
- spre est: P+1E din b.a. si cadre metalice – stare mediocra
- in vest: P din b.a. stare mediocra

- 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 S+P+M+5E-6E cu destinatia de imobil de apartamente.

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, iar cele auto inspre nord si sud. 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... Aceste accese se vor realiza din zonele de nord si sud.

- Capacitatea, suprafata desfasurata

- la subsol: parcare, C.S., adapost protectie civila si spatiu tehnic
- la parter: parcare, C.S., spatiu tehnic
- la mezanin si etajele 1-6: apartamente de locuit cu 2 si 3 camere: 33 unitati locative sub 100mp fiecare

S construita = 410.00mp

S desfasurata = 3210.00mp

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

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 S+P+M+5-6E cu destinatia de imobil de locuinte colective se va amplasa pe un teren cu S = 804.00mp, cu vecinatati domeniu public, accese existente ce se vor pastra, intr-o zona reglementata prin PUZ cu destinatia de locuinte colective si respectand toate legile in vigoare.

Retragerile propuse pentru noul imobil vor fi urmatoarele:

- la N amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil
- la S amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil
- la E amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil
- la V amplasarea imobilului se va face conform Cod Civil

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 cele doua accese propuse pe laturile de nord si sud.

- 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 inatime propus este unul des intalnit in zona atat la constructiile mai vechi cat si la cele foarte noi.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente – constructiile existente pe terenul beneficiarului, respectiv doua imobile, unul parter si unul sub forma de platforma betonata au obtinut deja Autorizatiile de Desfiintare necesare a fi folosite pentru demolarea acestora. In momentul obtinerii unei noi autorizatii de construire conform prezentului PUD, terenul beneficiarului va fi liber de constructii.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Pe terenul beneficiarului se vor amenaja un numar de 40 locuri de parcare cu acces direct din nord si sud din alei carosabile existente, 40 fiind necesarul de locuri de parcare, iar accesul pietonal se va face din est pe aleea pietonala.

Atat accesul cat si iesirea autoturismelor din subsolul imobilului se va realiza prin intermediul lifturilor auto si al rampelor.

Accesul locatarilor la etajele superioare se va face prin intermediul a doua ascensoare de persoane cu minim 6 locuri fiecare si prin intermediul unei scari cu rampa cu maxim 16 trepte.

- 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 altfel
- nu se vor depozita sau folosi substante toxice sau care pot produce explozii
- apele pluviale se vor stoca in bazin cu capacitatea de 50mc situate in zona tehnica din

subsol, 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. Dar la o distanta de 45m se afla Teatrul de Vara Mamaia aflat in stare medie de degradare apartinand Consiliului Judetean Constanta. In acest moment acesta nu functioneaza.

- 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 = 804.0mp

S construita propusa = POT maxim 51%

R.M.H. max. propus = P+M+5-6E = +28.00m

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 = 3.00m

S = 0.60m

E = 0.60m

V = 0.60m

- Coeficientul de utilizare al terenurilor

Se mentine C.U.T. maxim = 3.99

H maxim = 28.00m (S+P+M+5-6E)

- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

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

Beneficiarul este deja racordat la canalizare si gaze natural urmand a se racorda si la celelalte retele dupa obtinerea Autorizatiei de construire.

• **Alimentare cu apa:**

Consum mediu zilnic

$Q_{zi} = 7.00mc$

Consum maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = 7.7mc$

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:**

240 Kwh absorbiti

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

Bilant suprafate – SITUATIA EXISTENTA

Limita zonei studiate	(mp) 13.130	100%
Circulatii carosabile (publice)	7016	53.45
Circulatii carosabile in incinta proprietatilor	0.00	0.00
Circulatii pietonale(publice)	900	6.85
Circulatii pietonale in incinta proprietatilor	328	2.50
Constructii existente	1076	8.20
Spatii verzi	3810	29

Bilant suprafete – REGLEMENTARI URBANISTICE

Limita zonei studiate	(mp) 13130	100%
Circulatii carosabile (publice)	7248	55.50
Circulatii carosabile in incinta proprietatilor	0.00	0.00

Circulatii pietonale (publice)	510	3.90
Circulatii pietonale in incinta proprietatilor	242	1.85
Constructii propuse – S la sol	1150	8.75
Spatii verzi	4052	30

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

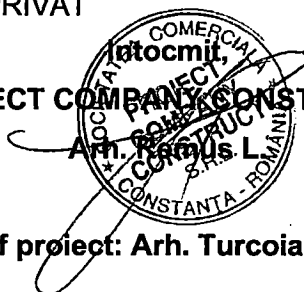
Absolut toate investitiile ce decurg de la obtinerea prezentului Certificat de Urbanism cat si dupa obtinerea Autorizatiei de Construire vor fi suportate in totalitate de catre beneficiarul investiei. Autorizatia de Construire va putea fi eliberata abia dupa ce va fi emis un nou certificat de urbanism 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 obtinute: MEDIU, CULTURA, COMISIA DE CIRCULATIE, RAJA, ENEL, RADET, ENGIE, TELEKOM; DIGI, DSP, STATUL MAJOR GENERAL, M.A.I., MINISTERUL TURISMULUI, ADMINISTRATIA DOMENIU PUBLIC SI PRIVAT

S.C. PROIECT COMERCIAL CONSTRUCT S.R.L.



Sef proiect: Arh. Turcoianu F.

- copie -



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 235995 / 07.12.2023



Către	DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ BIROUL CONTROL DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII ȘI AFIȘAJ STRADAL
Adresă	Constanța, str. Amzacea nr. 13
Referitor	Verificare teren conform art. 56 ¹ al Legii nr. 350/2001

Prin prezenta vă rugăm să verificați dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, respectiv „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire” pentru terenul identificat cu nr. cadastral 253899, pentru care se solicită avizarea documentației de urbanism PUD - construire imobil zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia, investitor Cîrîc Daniel-Angelin.

Pentru terenul în discuție s-au mai efectuat verificări conform adreselor nr. R 35725/15.03.2022 și nr. R 133453/20.07.2023, conexe.

Anexăm prezentei, în copie, extras de carte funciară emis de OCPI Constanța în data de 24.11.2023.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
BIROUL DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII ȘI AFIȘAJUL STRADAL
NR. R 235995/20.12.2023



Către,

**DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
urbanism@primaria-constanta.ro**

În referire la adresa dumneavoastră cu numărul 235995/07.12.2023 prin care ne solicitați să verificăm dacă la terenul identificat cu nr. cadastral 253899, situat la adresa din Constanța, stațiunea Mamaia, zona grădina Teatrului de Vară – Complex Perla, există construcții ilegale, vă comunicăm următoarele:

- În urma controlului efectuat în data de 19.12.2023 de către polițiști locali cu atribuții în domeniul disciplinei în construcții din cadrul Direcției generale poliția locală la imobilul situat în Constanța, stațiunea Mamaia, zona grădina Teatrului de Vară – Complex Perla, urmare a solicitării depuse de domnul Cîrîc Daniel-Angelin, nu s-a constatat existența unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Vă asigurăm în continuare de receptivitatea și sprijinul nostru, în măsura în care aspectele solicitate de dumneavoastră intră în competența noastră de soluționare.

Persoane de contact: polițiști locali Bechir Narcis și Saulea Mircea Florin telefon 0786804960, 0786801340.

Cu stimă,

**DIRECTOR GENERAL
IONUȚ DUMITRU**

Digitally signed by Serban Toader
Date: 2023.12.22 08:23:21
Digitally signed by Serban Toader
Date: 2023.12.22 08:23:21

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
ȘERBAN TOADER**

Digitally signed by Serban Toader
Date: 2023.12.22 08:23:02

**ȘEF BIROU
FLORIN TUDOSE**

Digitally signed by Florin Tudose
Date: 2023.12.21 13:20:51

**ÎNTOCMIT
NARCIS BECHIR**

Digitally signed by Narcis Bechir
Date: 2023.12.20 11:31:44

Str. Amzacea, Nr. 13, Etaj 1
Tel: 0241484216 , Fax: 0241484225
Email: politia.locala@primaria-constanta.ro



Nr. cerere	238000
Ziua	24
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100161236631



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 253899 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mamaia, Jud. Constanta, Statiunea Mamaia , Gradina de Vara " Perla", Statiunea Mamaia , Gradina Teatru de Vara "Perla"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	253899	804	Teren neimprejmuit; teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64774 / 27/04/2021		
Act Notarial nr. 438, din 27/04/2021 emis de Mergene Iuliana;		
B1	Se infiinteaza cf. 253899 a imobilului cu nr. cad. 253899/Constanța ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.210037\cf.210037; -- nr.cad.248028\cf.248028;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1598, din 01/07/2020 emis de Toncu Mihaela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIRIC DANIEL-ANGELIN 2) CIRIC LENUTA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 210037/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 80740 din 06/07/2020;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIRIC DANIEL-ANGELIN 2) CIRIC LENUTA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248028/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 80749 din 06/07/2020;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

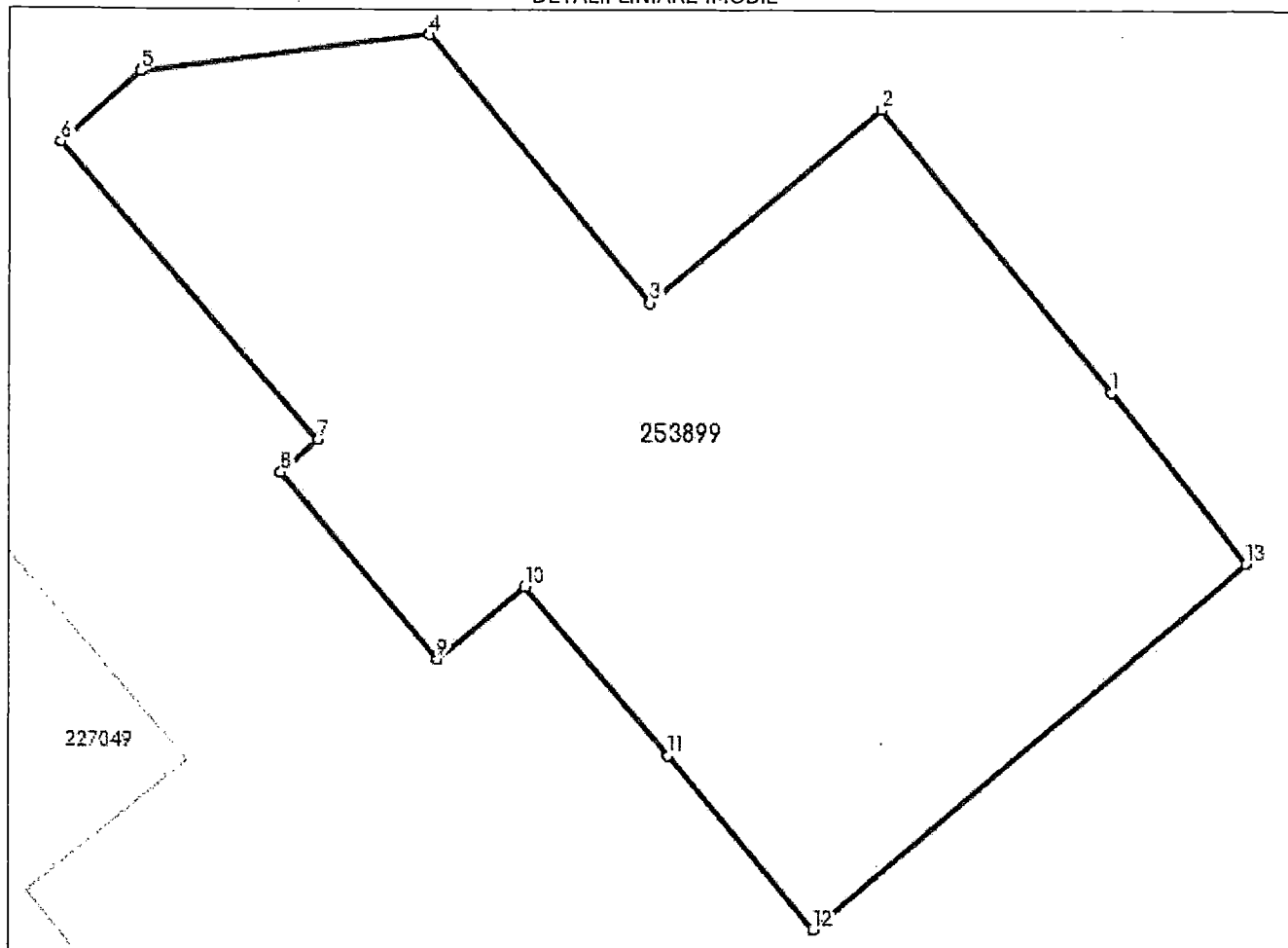
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
253899	804	teren neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	804	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	253899-C1	construcții anexa	199	Fara acte	S. construita la sol:199 mp; Terasa betonata;
A1.2	253899-C2	construcții administrative și social culturale	277	Fara acte	S. construita la sol:277 mp; Gradina "Teatru de Vara" parter; Sconstruita desfasurata=277mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	14,38
2	3	11,931

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	13.736
4	5	11.563
5	6	4.271
6	7	15.532
7	8	1.946
8	9	9.655
9	10	4.553
10	11	8.799
11	12	8.965
12	13	22.577
13	1	8.613

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1200 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.393758398/24-11-2023 în suma de 1200, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
04-12-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
CRISTINA STROE

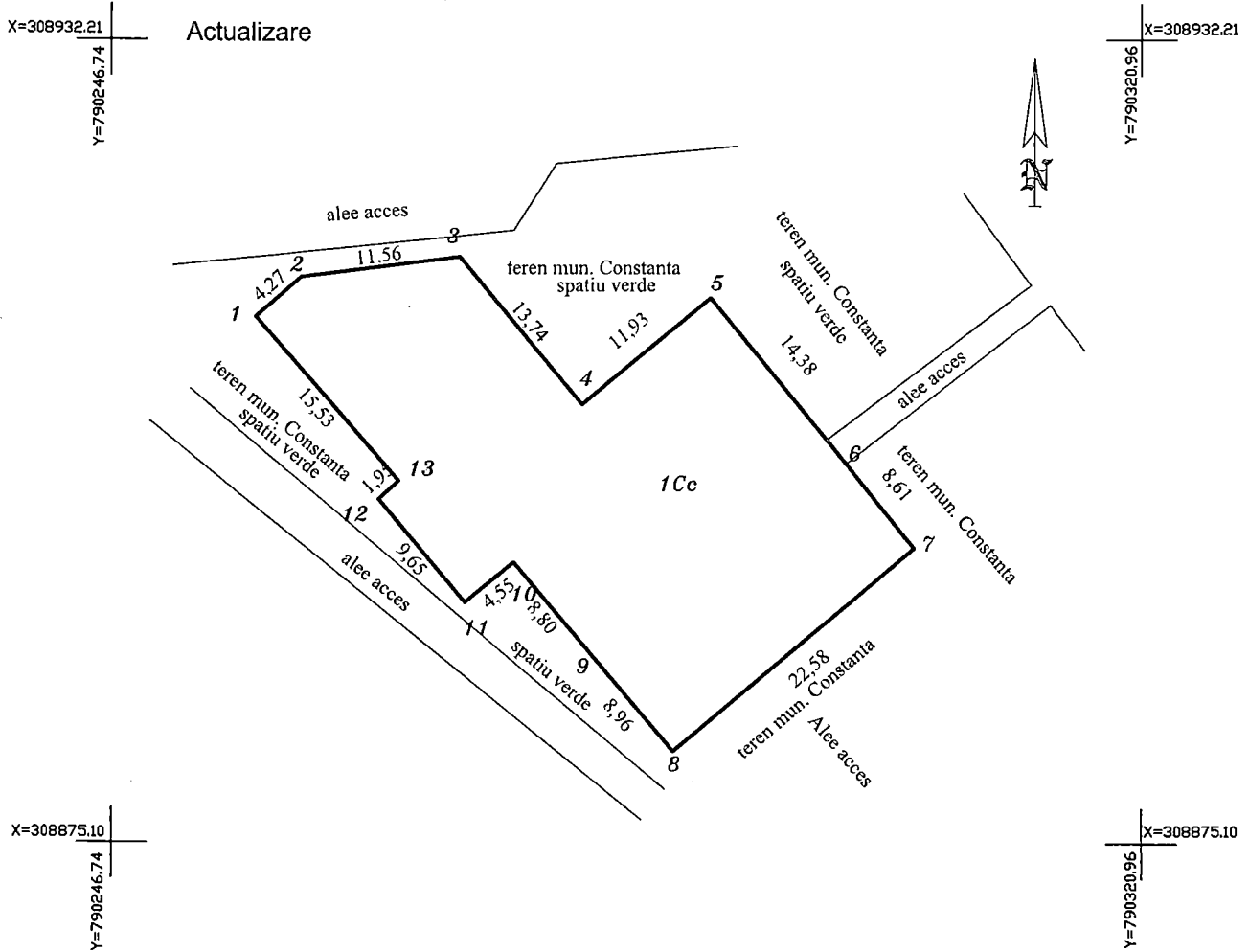
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
253899	804	Statiunea Mamaia, Gradina de vara "Perla", Statiunea Mamaia, Gradina Teatru de vara "Perla", jud. Constanta
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	804	teren neimprejmuit.
TOTAL		804	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata masurata a imobilului= 804mp

Suprafata din acte= 804mp

Executant: P.F.A. PETCU CONSTANTIN CERTIFICAT DE AUTORIZARE: SERIA RO-CT-F, NR. 0125 CATEGORIA C Constantin Petcu Semnat digital de Constantin Petcu Data: 2023.11.24 09:38:57 +02'00' Data: 24.11.2023	Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Digitally signed by Carmen Nicolai Date: 2023.12.04 09:03:04 +02'00' Carmen Nicolai Dosar 238000/2023
---	---



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 238000 / 24-11-2023

INCHEIERE Nr. 238000

Inspector: Carmen Nicolai

Registrator: MADALINA IONESCU

Asistent registrator: CRISTINA STROE

Asupra cererii introduse de CIRIC DANIEL-ANGELIN privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.868/23-11-2023 emis de Primaria Constanta;

-Act Administrativ nr.57/01-11-2023 emis de Primaria Constanta;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1200 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.393758398/24-11-2023 in suma de 1200

pentru serviciul avand codul 262

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 253899, inscris in cartea funciara 253899 UAT Constanta avand proprietarii: CIRIC DANIEL-ANGELIN, CIRIC LENUTA in cota de 1/1 de sub B.2, CIRIC DANIEL-ANGELIN, CIRIC LENUTA in cota de 1/1 de sub B.4;

- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale avand ca obiect radierea din partea intai a cartii funciare a constructiilor C1-Terasa betonata si C2- Gradina "Teatru de Vara" - parter . asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 253899 UAT Constanta;

Prezenta se va comunica părților:

CIRIC DANIEL-ANGELIN

PETCU CONSTANTIN

CIRIC LENUTA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

06-12-2023

Registrator,

MADALINA IONESCU

Asistent Registrator,

CRISTINA STROE

Inspector,

Carmen Nicolai

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 06.07.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 5	PUD - construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
Elaborator	arh. Lucian Remus

Din punctual meu de vedere, nu s-a indeplinit cerinta CTUAT transmisa elaboratorului prin scrisoarea oficiala anexata documentatiei, de "prezentarea demersului prin care s-a ajuns la propunerea expusa, pornind de la reglementarile aprobate privind functiunea si indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de inaltime) dovedind astfel respectarea acestora";

Imi mentin punctele de vedere transmise anterior privind inoportunitatea dezvoltarii propuse, cel putin pana la realizarea unui nou PUZ al statiunii Mamaia.

PV transmis de mine dupa sedinta CTUAT din 26 apr 2023

„- De ce, dintre alternativele de utilizari admisibile prevazute in PUZ, se considera ca neaparat trebuie sa fie o cladire pentru locuinte colective?

Ridicarea unui bloc cu apartamente de locuit nu este oportuna in aceasta zona.

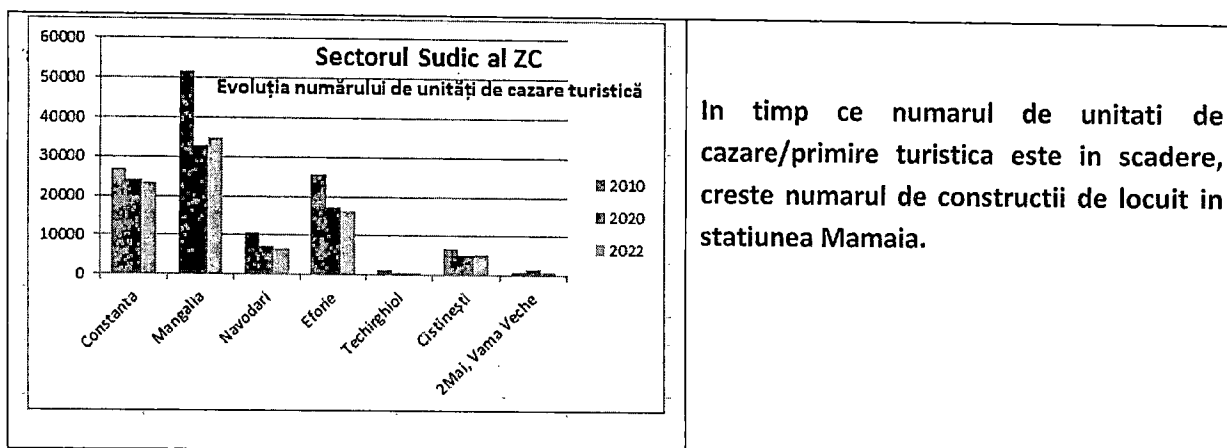
-Din informatiile pe care le am, nu s-a renuntat la investitia de la hotelul Perla. - se pare ca in final se va face tot un hotel. Daca nu am fost de acord cu construirea de blocuri in locul hotelului Perla, cu atat mai putin ar trebui sa se accepte acest bloc de locuinte.

Cum vor sta cele doua cladiri impreuna? Chiar daca este vorba de un PUD, nu este indiferent acest aspect.

-Justificarea planului de afaceri pentru locuinte colective este ca atractivitatea statiunii Mamaia este in scadere in favoarea statiunilor din Sud. Cresterea numarului de constructii de locuit va transforma Mamaia (daca nu cumva a transformat-o deja) in cartier al Constantei si va atrage din ce in ce mai mult turisti din categoria celor care mananca de la piata (n.n.: sau de la pachet). (se pare ca aceasta este viziunea pentru Mamaia, promovata in mod constient sau inconstient)

NR. 133/93/13.07.2023

5



In timp ce numarul de unitati de cazare/primire turistica este in scadere, creste numarul de constructii de locuit in statiunea Mamaia.

-Din punctul meu de vedere trebuie asteptata actualizarea PUZ-ului (n.n. statiunii Mamaia).

-Accesele rutiere nu sunt rezolvate intru-cat se asigura dinspre Nord din parcare existenta iar dinspre sud prin niste alei inguste pe care se facea ridicarea gunoiiului din ghenă desfiintata. Macar de s-ar fi hotarat sa se faca un singur acces corect dimensionat care sa deserveasca corect viitoarea cladire.

In concluzie, nu recomand a se face investitia asa cum a fost prezentata.”

	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 06.07.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
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

Mențin punct de vedere exprimat anterior,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 116016/19.06.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia".

INIȚIATORI: CIRIC DANIEL ANGELIN

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

În data de 25.05.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia", depunând anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 102457/25.05.2023 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 (25.05.2023-08.06.2023) conform solicitării nr. 102458/25.05.2023.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 116016/19.06.2023



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

Nu este cazul.

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dan Petre Leu'.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Simina Stăiculescu'.



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 26.04.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

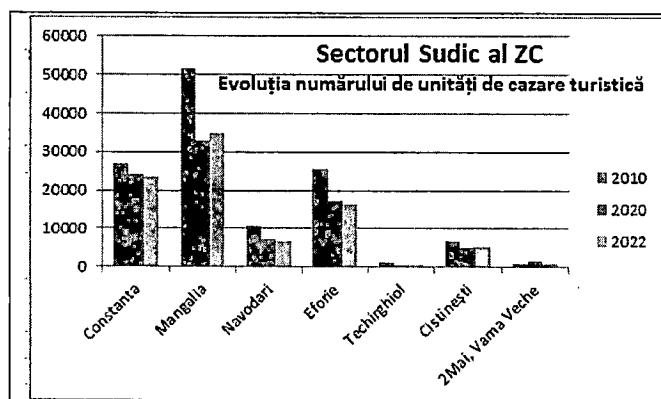
Lucrarea 5	PUD - construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - etapa demarare consultare publică;
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
Elaborator	Arh. Lucian Remus

- De ce, dintre alternativele de utilizari admisibile prevazute in PUZ, se considera ca neaparat trebuie sa fie o cladire pentru locuinte colective? Ridicarea unui bloc cu apartamente de locuit nu este oportuna in aceasta zona.

-Din informatiile pe care le am, nu s-a renuntat la investitia de la hotelul Perla. - se pare ca in final se va face tot un hotel. Daca nu am fost de acord cu construirea de blocuri in locul hotelului Perla, cu atat mai putin ar trebui sa se accepte acest bloc de locuinte.

Cum vor sta cele doua cladiri impreuna? Chiar daca este vorba de un PUD, nu este indiferent acest aspect.

-Justificarea planului de afaceri pentru locuinte colective este ca atractivitatea statiunii Mamaia este in scadere in favoarea statiunilor din Sud. Cresterea numarului de constructii de locuit va transforma Mamaia (daca nu cumva a transformat-o deja) in cartier al Constantei si va atrage din ce in ce mai mult turisti din categoria celor care mananca de la piata.



In timp ce numarul de unitati de cazare/primire turistica este in scadere, creste numarul de constructii de locuit in statiunea Mamaia.

-Din punctul meu de vedere trebuie asteptata actualizarea PUZ-ului.

-Accesele rutiere nu sunt rezolvate intru-cat se asigura dinspre Nord din parcare existenta iar dinspre sud prin niste alei inguste pe care se facea

ridicarea gunoiului din gheana desfiintata. Macar de s-ar fi hotarat sa se faca un singur acces corect dimensionat care sa deserveasca corect viitoarea cladire.

In concluzie, nu recomand a se face investitia asa cum a fost prezentata.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
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 26.04.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - etapa demarare consultare publică;
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
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. Radu Cornescu

- la urmatoarea faza
acest "bloc" va trebui proiectat
in mod estetic deun de
fina zero a statiei
Maudia



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 26.04.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - etapa demarare consultare publică;
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
Elaborator	Arh. Lucian Remus

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

Arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

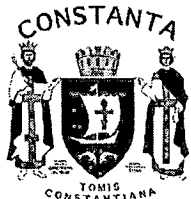
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 26.04.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil în zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - etapa demarare consultare publică;
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
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.)		

Dr. ing. Gabriela Brîndușa Cazacu



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.02.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - reanalizare pentru demarare consultare publică
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
Elaborator	Arh. Lucian Remus

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		POT și CUT detaliate prin PUD, raportate la nivelul parcelei cadastrale vor fi menționate pe planul de Reglementări urbanistice. Bilanțul teritorial se va calcula la nivelul parcelei cadastrale nu al zonei de studiu și va include suprafața de spațiu verde la sol necesară funcțiunii propuse. Având în vedere amplasamentul parcelei, recomand asigurarea locurilor de parcare la nivelul subsolului, eliminarea parcărilor în sistem klaus de la sol și modificarea aspectului arhitectural al parterului (nu recomand parter liber cu parcări vizibile).
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.02.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 9	PUD - construire imobil zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia – reanalizare pentru demarare consultare publică
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
Elaborator	Arh. Lucian Remus

Imi mentin punctul de vedere transmis in noiembrie 2022:

« Indiferent de prevederile PUZ Mamaia, nu sunt de acord sa se construiasca hoteluri/aparthotel-uri pe terase, chioscuri, toalete publice si altele asemenea.

In situatia in care, din motive de orice fel, nu se va putea amana aceasta investitie pana la modificarea PUZ Mamaia, investitia sa se faca numai dupa o operatiune de reparcelare astfel incat sa se poata asigura :

- O pozitionare corecta a noii constructii intre teatrul de vara si hotelul Perla ;
- Asigurarea unei forme a terenului care sa permita o constructie cu o forma in plan logica si o volumetrie care sa nu afecteze si mai mult calitatea cadrului construit din zona. O reparcelare este posibila deoarece terenul din jur este spatiu verde in administrarea UAT;
- Fara (exclus) locuinte colective ;
- Asigurarea unei distante corecte fata de limitele lotului (asa cum se va reconfigura dupa reparcelare) ;
- Acesele rutiere sa nu se faca prin parcare amenajata situata la Nord si care a fost realizata pentru functionarea teatrului de vara (sper ca teatrul va fi renovat si isi va realua activitatea, ceea ce nu se va putea fara aceasta parcare);
- Asigurarea capacitatii de parcare strict in cadrul lotului, la fel pentru celelalte facilitati necesare functionarii – depozitare deseuri menajere, aprovizionare, etc. ;
- In final, stabilirea functiunii si a dimensiunii constructiei in functie de cele de mai sus »

In plus, adaug urmatoarele:

-Nu s-a renuntat la investitia de la Perla. Dupa semnalele din media, se pare ca in final se va face tot un hotel.

-Cum vor sta cele doua cladiri impreuna? Chiar daca este vorba de un PUD, nu este indiferent acest aspect.

- In ipoteza in care se va face si carciuna din balta de alaturi, cum va functiona noul hotel Perla si in special teatrul de vara (un proiect de reabilitare s-a anuntat) care necesita un spatiu liber imprejur pentru a putea functiona corect?

-Consider ca accesul auto prevazut din bd. Mamaia, prin aleile subdimensionate de la limita de Vest a esplanadei dintre teatrul de vara si hotelul Select, va conduce la un si mai mare haos si disfunctionalitati;

-Din punctul meu de vedere, prin prezentarea facuta in sedinta si prin documentatia transmisa comisiei nu s-au furnizat elementele necesare pentru clarificarea cerintelor transmise de arh. sef prin scrisoarea din 14.11. 2022.

- este necesară prezentarea demersului prin care s-a ajuns la propunerea expusă, pornind de la reglementările aprobate privind funcțiunile și indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), dovedind astfel respectarea acestora;

In concluzie, intr-o astfel de locatie trebuie sa functioneze alte activitati admise de PUZ decat hotel, aparthotel – locuinte collective exclus.

Un restaurant precum cel propus alaturi, in balta, ar avea cea mai buna locatie aici.

	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 CONSTANTA

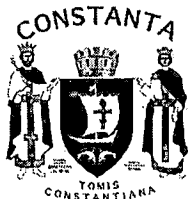
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.02.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia – reanalizare pentru demarare consultare publică
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
Elaborator	Arh. Lucian Remus

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	Documentatia propusa nu este compatibila cu functiunile existente aprobate
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	Recomand ca functiunile reglementate sa raman conform plansei de reglementari aprobate din PUZ Mamaia
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	NU	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	NU	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	NU	Recomand ca spatiile verzi reglementate sa ramana conform plansei de reglementari aprobate prin PUZ Mamaia
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.)	NU	

Urb. Răzvan Cristescu



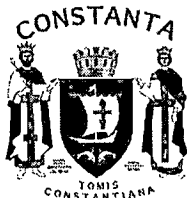
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.02.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - reanalizare pentru demarare consultare publică
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
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.)		

Dr. ing. Gabriela Brîndușa Cazacu



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.02.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia - reanalizare pentru demarare consultare publică
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
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



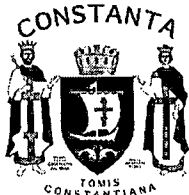
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.02.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil zona grădina Teatrului de vară - Complex Perla, Stațiunea Mamaia – reanalizare pentru demarare consultare publică
Inițiator	Cîrîc Daniel-Angelin
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. Enghin Ismail



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 9.11.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

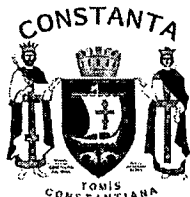
Lucrarea	Elaborare PUD stațiunea Mamaia, zona teatrul de vara
Inițiator	Ciric Daniel
Elaborator	

Indiferent de prevederile PUZ Mamaia, nu sunt de acord sa se construiasca hoteluri/aparthotel-uri pe terase, chioscuri, toaleta publice si altele asemenea.

In situatia in care, din motive de orice fel, nu se va putea amana aceasta investitie pana la modificarea PUZ Mamaia, investitia sa se putea face numai dupa o operatiune de reparcelare astfel incat sa se poata asigura :

- **O pozitionare corecta a noii constructii intre teatrul de vara si hotelul Perla ;**
- **Asigurarea unei forme a terenului care sa permita o constructie cu o forma in plan logica si o volumetrie care sa nu afecteze si mai mult calitatea mediului construit din zona. O reparcelare este posibila deoarece terenul din jur este spatiu verde in administrarea UAT ;**
- **Fara locuinte colective ;**
- **Asigurarea unei distante corecte fata de limitele lotului (asa cum se va reconfigura dupa reparcelare) ;**
- **Acesele rutiere sa nu se faca prin parcare amenajata situata la Nord si care a fost realizata pentru functionarea teatrului de vara (sper ca teatrul va fi renovat si isi va realua activitatea, ceea ce nu se va putea fara aceasta parcare);**
- **Asigurarea capacitatii de parcare strict in cadrul lotului, la fel pentru celelalte facilitati necesare functionarii – depozitare deseuri menajere, aprovizionare, etc. ;**
- **In final, stabilirea functiunii si a dimensiunii constructiei in functie de cele de mai sus.**

Arh. Ionică Bucur



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil S+P+M+5-8E – locuire colectivă, Stațiunea Mamaia, zona grădina de vară Albatros - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Cîrîc Daniel – Angelin
Elaborator	arh. Lucian Remus

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord cu demararea procedurii de consultare publică. Recomand ca la revenirea în CTATU, documentația să conțină o detaliere a suprafeței desfășurate (pe etaje pentru RH propus) astfel încât să se demonstreze încadrarea în CUT=4, desfășurare front stradal cu precizarea înălțimilor, fotografiile.
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

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: STATIUNEA MAMAIA, GRADINA TEATRUL DE VARA-COMPLEX PERLA; ZONA A; UTR 6

BENEFICIAR: CIRIC DANIEL-ANGELIN

PLANSA: U02 - REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500
necesari intocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru zona aferenta imobilului din
Statiunea Mamaia, Gradina de vara „Perla”, Statiunea Mamaia, Gradina Teatru de vara „Perla”
(IE: 253899)

Inventar de coordonate - Zona studiata
Sistem de proiectie STEREO70

Pr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Suprafata	Suprafata
	X (m) Y (m)	V (m ²)	V (m ²)
1	308623.509 790268.773	92.896	
2	308693.937 790268.334	41.355	
3	308693.245 790268.359	96.589	
4	308674.331 790269.665	96.713	
5	308692.217 790269.129	119.823	
S(Zona_studiata)=13127mp		P=447.291m	

LEGENDA:

42.28	- Cotă punct
(Sistem de referinta nivelment: Mares Neagra 1975)	
—	- Stalp beton alimentare energie electrica
—	- Robinet
—	- Copac
—	- Canalizare
—	- Guri aerisire relea gaze naturale
IE: 237573	- Limita imobile intabulate electronic (E-TERRA)
—	- Constructii intabulate
—	- Limita PUZ (zona studiata)

Executant: P.F.A. CORICI GHEORGHE
CATEGORIA A, RO-B-F-0314/2010
Confirm executarea masurarilor in teren, corectitudinea
intocmirii documentelor topografice de specialitate si
corectitudinea acestora cu realitatea din teren
Semnat digital de
Gheorghe Corici
Data: 2022.10.03
13:44:16 +03'00'

Data: 03.10.2022
Receptionat: Inspector
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta
Prezentul document receptionat este
valabil inscris de procesul-verbal de
receptie nr. 4340 / 2022
Data: D 146849 / 2022
Luminita Vilceanu
Semnat digital de Luminita Vilceanu
Data: 2022.10.11
14:36:52 +03'00'

LEGENDA:

- ZONA STUDIATA CU S = 13130.00mp
 - LOT CE A GENERAT P.U.D. CU S=804.00mp
 - LIMITA LOTURI
 - LIMITA RETRAGERI ALINIAMENTE
 - ZONA FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
 - COMERT, SERVICII
 - COMPLEX TURISTIC
 - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
 - SUBSOL PROPU
- RETELE EXISTENTE**
- RETEA ENEL LES 0.4KV
 - RETEA DE APA Dn 200mm
 - RETEA CANALIZARE Dn250mm
 - RETEA GN, PE, RP Dn63 si 315mm
 - RETEA RCS-RDS (INGROPATA)
- SPATII VERZI
EXISTENTE/PROPUSE

REGIMUL DE INALTIME

- IMOBILE P SI P+1E
- IMOBIL 2S+P+M+5E-6R

CIRCULATII

- ALEI CAROSABILE
- ALEI PIETONALE
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES STINGERE INCENDIU

BILANT TERITORIAL EXISTENT

SUPRAFATA	MP	%
S TEREN	804.00	
IMOBILE	804.00	100.00
SPATII VERZI	804.00	100.00
CIRCULATII AUTO	0.00	0.00
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00
S TOTALA =	804.0	100

BILANT TERITORIAL PROPU

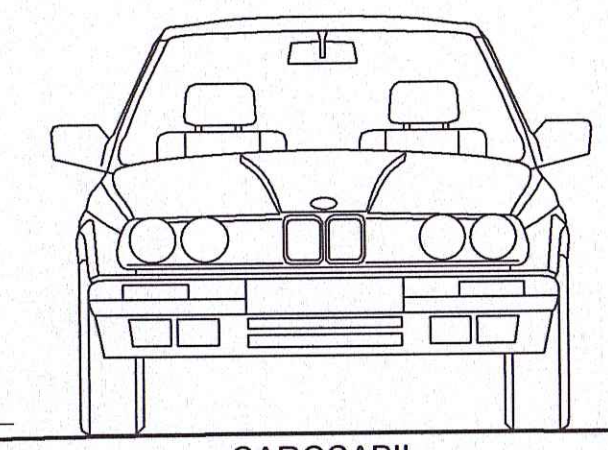
SUPRAFATA	MP	%
S TEREN	804.00	
IMOBIL	410.00	51.00
SPATII VERZI	224.00	27.86
CIRCULATII AUTO	55.55	6.90
CIRCULATII PIETONALE	114.45	14.24
S TOTALA =	804.00	100.00

INDICI URBANISTICI PROPU
STABILITI PRIN HCL 121/2013:
P.O.T. = 40-70%
C.U.T. = 4.00

INDICI URBANISTICI PROPU
P.O.T. = 51.00%
C.U.T. = 3.99

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESHIMBARE
Anexa la vizatul nr.
13473/13.03.2023
ARHITECT SEF

SECTIUNE ALEE DE ACCES



SPATIU VERDE
CAROSABIL
3.50
SPATIU VERDE





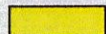




SC. PROIECT COMPANY DESIGN SRL Str. Cologreni, nr. 2, et. 2, sc. 5 www.proiectare.ro TEL: 0724221187 TEL/FAX: 0341/482390	BF.: CIRIC DANIEL-ANGELIN Adresa: Constanta, Statiunea Mamaia-Gradina Teatru de Vara Complex Perla	Pr. nr. 1/2022
Sef proiect: Arh. Turcoianu F. Proiectat: Arh. L. Remus Desenat: Arh. L. Remus	Sc: 1:500 Data: 10/2022	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
		Faza P.U.D. Pr. nr. U02

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: STATIUNEA MAMAIA, GRADINA TEATRUL DE VARA-COMPLEX PERLA

BENEFICIAR: CIRIC DANIEL-ANGELIN

STD. DE OPORTUNITATE: PLANSA: U03 - PROPUNERI

-  ZONA STUDIATA - S = 13.130mp
-  ZONA CE A GENERAT P.U.D.- S = 804.00mp
-  EDIFICABIL PROPUȘ
-  IMOBIL PROPUȘ
-  VECINATATI PRIVATE
-  SPATII VERZI EXISTENTE
-  SPATII VERZI NOU PROPUȘ S = 242.00mp=30%
-  TROTUARE
-  ALEI CAROSABILE

INDICI URBANISTICI EXISTENTI SI PROPUȘI:

P.O.T. = 40-70%

C.U.T. = 4.00

VIZAT SPRE
NESCIMBARE
COMISIA DE CIRCULATIE
Anexa la Avizul seria A nr. 672
din data 24.03.2022
DIRECTOR GENERAL
DIRECTIA GENERALA GESTIUNARE SERVICII PUBLICE



S.C PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. Str. Calugareni, nr. 2, et. 2, cam. 5, Constanta Mobil: 0724.221.187 www.proiectare-romania.ro			Beneficiar: CIRIC DANIEL-ANGELIN Adresa: Constanta, Statiunea Mamaia, Gradina de Vara, Complex Perla		Pr.nr. /2022
Sef proiect	Arh. F. Turcoianu	Sc.	Titlu proiect		FAZA-
Proiectat	Arh. L.Remus	1500	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		AVIZ
Desenat	Arh. L.Remus	Data:	Titlu planșă		CIRCULATIE
		02/2022	PLAN CIRCULATIE		PL.U04

